



# WOHNEN IN LEIPZIG

HIRZELSTRASSE

# FREUDE AM LEBEN UND WOHNEN



Die Sachwert Capital Management ist ein Unternehmen, das in der oberfränkischen Bezirkshauptstadt Bayreuth, nur wenige hundert Meter vom weltberühmten Richard-Wagner-Festspielhaus gelegen, beheimatet ist. Hervorgegangen ist die Unternehmensgruppe aus einem Family Office und einer Familienstiftung, die schon seit über 30 Jahren ein ertragsorientiertes Wohnimmobilien-Portfolio bewirtschaftet und versteht sich heute als Investment-Manufaktur für sachwertorientierte Geldanlagen. Zudem berät die Sachwert Capital Management GmbH die German Real Estate Gruppe. Anlageimmobilien sind und waren immer schon eine Sache des gegenseitigen Vertrauens. Unsere Kompetenz, unsere Professionalität sowie unsere fundierten Marktkenntnisse und unsere innovativen Ideen stehen als wichtige Faktoren für Ihren und auch für unseren Erfolg. Immobilien bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau. Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Betongold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit.

Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen! Wir überreichen Ihnen hiermit unser Exposé-Magazin, das wir mit ganz viel Liebe zum Detail erarbeitet haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer ein Ergebnis, das sich im wahrsten Sinne des Wortes „sehen lassen kann“!

Natürlich können wir Ihnen auf den folgenden Seiten nur eine kleine Übersicht von unserer aktuellen Immobilie präsentieren. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Vertrauen Sie uns – auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Für Ihr Mehr an Sicherheit und Freude!

Andreas Schröder,  
Geschäftsführer der German Real Estate dreizehn GmbH & Co. KG.

## INHALT

MIKROLAGE	04
MAKROLAGE	06
LEIPZIGER CHARME	07
GENUSS FÜR ALLE SINNE	08
AUF DICH BLICKT[E] DIE WELT	10
DAS OBJEKT	12
DIE LAGE	14
GRUNDRISSE	16
BAU-BESCHREIBUNG	40
RISIKOHINWEISE	44





# MIKROLAGE

WILLKOMMEN IN KLEINZSCHOCHER –  
IHREM NEUEN ZUHAUSE



Kleinzschocher ist ein kleinerer, zunehmend attraktiver werdender Stadtteil im Südwesten von Leipzig, der für seine ruhige und grüne Umgebung bekannt ist, darunter der Wildpark Leipzig und ein Teil des romantischen Leipziger Auwalds. Nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, bietet der Stadtteil durch seine Nähe zum Volkspark, dem Sportbad an der Elster und dem Sommerbad insbesondere jungen Familien ein Zuhause und gute Erholungsmöglichkeiten.

Ihre neue Wohnanschrift ist nach Salomon Hirzel (1804-1877) benannt, einem Buchhändler und Goethesammler. Er gründete den S. Hirzel Verlag, einen der ältesten Verlage Deutschlands, der für seine Goethe-Forschung bekannt und heute in Stuttgart ansässig ist. In Ihrer Nachbarschaft wechseln sich Neubauten und Gründerzeithäuser ab, mit vielen historischen Gebäuden, Tor-Durchfahrten, schmuckreichen Fensterrahmungen, repräsentativ wirkenden Kunststeinformteilen und farbenprächtigen Klinkerfassaden. Die ehemalige Königsbrücke, ein Wahrzeichen der Industrie- und Architekturgeschichte, verbindet die Zentren der Stadt Leipzig und des Stadtteils Plagwitz miteinander. Erkunden Sie die Gegend baugeschichtlicher Perlen am besten zu Fuß.

Für die Nahversorgung gibt es Lebensmittelgeschäfte und einen Supermarkt, eine Bäckerei, eine Tankstelle sowie ein Krankenhaus, einen Waldkindergarten und eine Grundschule. Weitere KiTas, Schulen und ein Gymnasium befinden sich in der näheren Umgebung.

Im Stadtteil Kleinzschocher existiert eine lebendige Kunst-, Kultur- und DIY-Szene, insbesondere in der multikulturellen Dieskastraße (rund 30 Min. zu Fuß), wo sich auch das besondere, von den Bewohnern selbstgestaltete Wohnungsbauprojekt „DIE27“ (2016) befindet. Die Dieskastraße ist eine belebte Einkaufsstraße, mit vielen kleinen Geschäften, Restaurants und Cafés sowie einem Wochenmarkt. Hier herrscht eine kreative Atmosphäre, mit mehreren Kunst- und Kultureinrichtungen, darunter das Kino „Cineding“, das Theaterhaus „Schaubühne Lindenfels“ sowie das Kulturzentrum „Werk 2“. Events und Veranstaltungen wie Straßenfeste und Konzerte runden das Angebot ab. Das Paunsdorf-Center, mit 113.000 qm das größte Shopping-Center Mitteldeutschlands und ca. 13 km entfernt, bietet ein Einkaufserlebnis für die ganze Familie in XXL. Innerstädtisch bieten Hauptbahnhof, Mädlerpassage, Höfe am Brühl, Allee Center, Petersbogen, Strohsack Passage, Löwen Center Leipzig oder die Jagerhof-Passage eine attraktive Auswahl für jeden Bedarf.

Das Objekt hat eine sehr gute Verkehrsanbindung. Sie erreichen den Westbahnhof fußläufig in ca. 15 Min. Die Anschlussstellen Leipzig-West (A 9) sind nur 20 Min. und Leipzig-Mitte (A14) 30 Min. entfernt; den modernen Flughafen Leipzig/Halle erreichen Sie in rund 30 Min. Die mobile App „LeipzigMOVE“ mit Ticketkauf, bietet Ihnen einen Überblick über die Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie die Buslinien 60 und 130. Die nächstgelegene Haltestelle „Kleinzschocher, Hirzelstraße“ wird von allen diesen Linien angefahren.





# MAKROLOGE

DAS MODERNE LEIPZIG – VERÄNDERUNG INKLUSIVE



Die Stadt am Zusammenfluss von Pleiße, Parthe und Weiße Elster ist die größte Stadt Sachsens, hat rund 600.000 Einwohner und verfügt über eine gute Infrastruktur mit vielen öffentlichen Einrichtungen und modernen Verkehrsanbindungen. Darüber hinaus gehört Leipzig zum Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV), der eine Vielzahl von S-Bahn-, Regionalbahn- und Regionalbus-Verbindungen in und um Leipzig anbietet. Über die Autobahnen A 9 (Berlin-Leipzig-Nürnberg) und A 14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden) ist die Stadt sehr gut an das nationale Autobahnnetz angebunden und auch der Flughafen Leipzig/Halle ist gut erreichbar und bietet zahlreiche nationale und internationale Verbindungen. Es gibt mehrere Bahnhöfe in Leipzig, darunter den zentralen Hauptbahnhof, der ein wichtiger Knotenpunkt im deutschen Bahnnetz ist. Leipzig ist seit 1409 Universitätsstadt und hat damit eine der weltweit ältesten Hochschulen. Die forschungsstarke Universität verfügt über 14 Fakultäten in den Geistes-, Sozial- und Naturwissenschaften und im Bereich der Medizin. Sie ist bekannt für ihre Kooperationen mit zahlreichen nationalen und internationalen Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Die Stadt hat ein gut ausgebautes Gesundheitswesen mit zahlreichen Kliniken und Praxen, darunter die bekannteste Klinik, das Universitätsklinikum Leipzig, das 2022 bundesweit unter den Top 10 gelistet war.

Die zahlreichen Kindertagesstätten und Schulen bieten ein breites Bildungsangebot mit zusätzlichen Freizeitaktivitäten und Projekten. Derzeit entstehen im Leipziger Osten eine Quartierschule mit Oberschule und Gymnasium sowie ein „Bildungs-Campus“, mit einer fünfzügigen Grundschule mit Hort, einer KiTa sowie einer gestapelten Sporthalle (sechs Felder) mit Sport- und Freiflächen.

In den kommenden Jahren sollen, neben einem flächendeckenden Glasfaserausbau für schnelles Internet, diverse Projekte umgesetzt werden. Dazu gehören die Umgestaltung des Leipziger Hauptbahnhofs und des Citytunnels, der Umbau des Stadionvorplatzes, der Bau neuer Straßenbahnen und Radwege, die Verwirklichung von mehr Grünflächen, die Verbesserung der Busverbindungen, die Schaffung neuer Wohnungen und die Förderung von Innovation und Technologie durch die Entwicklung von neuen Industrie- und Gewerbegebieten. Zudem gibt es Pläne, den Nahverkehr zu verbessern und umweltfreundlicher zu gestalten sowie die Innenstadt weiterzuentwickeln und attraktiver zu machen.

Machen Sie sich vorab bereits ein Bild über Ihr neues Domizil, auf der informativen, aktuellen Website unter [www.leipzig.de](http://www.leipzig.de).

# LEIPZIGER CHARME

AUF SCHRITT UND TRITT: HIER BLÜHT DAS LEBEN

Der berühmte „Leipziger Charme“ ist überall anzutreffen: Die besondere Atmosphäre der Stadt zeichnet sich durch die unkomplizierte Mentalität ihrer Menschen aus. Ihre BewohnerInnen sind gastfreundlich, weltoffen, gelassen, freundlich und kreativ, zugleich aber auch bodenständig und traditionsbewusst. Entdecken Sie diesen Spirit vor allem in den vielen kleinen Details wie der Architektur, der Kunstszene und den gemütlichen Kneipen und Cafés. Oder erleben Sie die quirlige, ein Quadratkilometer große Innenstadt, mit der Kneipenmeile „Drallewatsch“ oder der Karl-Liebknecht-Straße, liebevoll „Karli“ genannt.

Alles „Leipziger Allerlei“? Weit gefehlt!

Leipzig präsentiert Ihnen eine reichhaltige, lebendige Gastronomie-Szene mit vielen Restaurants, Cafés und Bars. Verlieben Sie sich bei Tag und Nacht in die traditionell sächsische Küche, kosten Sie vegetarische und vegane Köstlichkeiten oder verführerische Angebote der asiatischen und orientalischen Küche. In den Sommermonaten zieht es ganz Leipzig in die zahlreichen Open-Air-Locations oder Biergärten. Apropos: Die Stadt ist bekannt für ihre Brauereien. Einige der bekanntesten sind die Schanzenbrauerei, das Brauhaus an der Thomaskirche, die Stadt-Brauerei Leipzig und die Leipziger Handwerksbrauerei.

Unser Geheimtipp: Das „Gose“-Bier, ein obergäriges, säuerliches und leicht salzig schmeckendes Spezialbier. Dazu passen hervorragend die „Leipziger Lerche“ (eine Fleischpastete), das bekannte Gemüsegericht „Leipziger Allerlei“ oder einfach „Schrippen“ (sächsische Brötchen). Probieren Sie unbedingt die „Leipziger Rübchen“ aus der Goethezeit (eine Süßspeise aus Dörrpflaume in Bierteig), bevor ein „Leipziger Allasch“ (eine Kümmel-Likör-Spezialität) als Digestiv Ihr kulinarisches Erlebnis abrundet.

Im Anschluss bietet sich ein Spaziergang entlang der prachtvollen Backsteinbauten im typischen Stilmix des sogenannten Historismus (1850 – 1914) aus Romanik, Gotik, Renaissance, Barock und Rokoko an. Zu diesem architektonischen Reichtum zählen auch die Messehäuser und Passagen in Leipzig, die im florierenden Wohnungsbau entstanden und heute beliebte Flaniermeilen sind. Im Zentrum, Waldstraßenviertel, Musikviertel, in der Südvorstadt und im Bachviertel finden Sie malerische, sanierte Gründerzeit-Häuser, die sich wie aufpolierte Perlen aneinanderreihen. Auch in Ihrem Stadtteil Kleinzschocher finden Sie diese Spuren wirtschaftlichen Aufschwungs. Oder Sie erkunden auf dem Nachhauseweg in Ihrem benachbarten Stadtteil Plagwitz ein ca. 90 Hektar großes Flächendenkmal der Industriearchitektur des 19. Jahrhunderts – das erste, planmäßig entwickelte deutsche Industriegebiet.





# GENUSS FÜR ALLE SINNE

FREIZEIT, NATUR UND KULTUR –  
LANGWEILIG WIRD'S NIE



Ihre neue Heimat ist eine Wasserstadt mit Stadthafen, der bis 2026 modernisiert wird. Große Seen sowie rund 300 Kilometer Flussläufe sind ein Eldorado für Wassersportler. Im Leipziger Neuseenland werden bis 2060 stillgelegte Bergbaufolgelandschaften in 18 Seen umgewandelt und im Sommer laden Cospudener See, Markkleeberger See, Störmthaler See und Kulkwitzer See zum Baden ein. Naturbegeisterte schätzen die breite Palette an Aktivitäten in Kletter- und Sportanlagen oder auf vielen Wander- und Radwegen. Grünanlagen und Naturschutzgebiete mit einer großen Vielfalt an Flora und Fauna locken Spaziergänger in den weitläufigen Clara-Zetkin-Park und den Auwald, eines der größten Auenwaldgebiete Mitteleuropas. Der 20 m hohe Rosenwaldturm („Wackelturm“) und die Gondwanaland-Ausstellung im Zoo sind ebenso beliebte Ziele wie Besuche auf dem Wochenmarkt, dem Leipziger Ostmarkt, dem Bauernmarkt sowie dem Weihnachtsmarkt und Ostermarkt auf dem Marktplatz.

Leipzig hat eine lange Musiktradition und musikalische Talente aus der ganzen Welt studieren an der renommierten Hochschule „Felix Mendelssohn Bartholdy“. Das Gewandhausorchester und die Oper Leipzig, aber auch andere Genres wie das Bachfest oder das Wave-Gotik-Treffen, ziehen zahlreiche Besucher an. Darüber hinaus ist die Stadt bekannt für die traditionelle „Pfeffermühle“ und jüngere politisch-satirische Kabaretts. Viele Museen, Sammlungen und Kunstgalerien, z. B. Zeitgeschichtliches Forum Leipzig, Museum in der Runden Ecke oder das GRASSI Museum für Angewandte Kunst werden Sie ebenso begeistern wie das Bach-Archiv, die Thomaskirche oder Veranstaltungen wie das Leipziger Stadtfest. Sportler profitieren vom vielseitigen Angebot im Freizeit-, Breiten- und Trendsport, wie Schwimmbäder, Fitnessstudios, Kletterhallen oder öffentlichen Fitness- und Bewegungs-Parcours, z. T. inklusive „Streetworkout“ bzw. „Calisthenics“. Wassersport (Segeln, Kiten, Surfen, Tauchen, Schwimmen), Wintersport oder Leistungssport werden großgeschrieben, z. B. beim Stadtsportbund Leipzig oder im Zentrum für Hochschulsport der Universität Leipzig. Auch regelmäßige Veranstaltungen und Events, wie das Leipziger Marathonwochenende oder der Leipzig Triathlon, sorgen für sportliche Highlights in der Stadt – nicht zu vergessen die Heimspiele des RB Leipzig, der sich seit 2016/17 in der 1. Bundesliga etabliert hat. Eine große Auswahl an Vereinen diverser kultureller Ausrichtungen bereichert darüber hinaus das gesellschaftliche Leben in der Stadt, in das Sie sich einbringen können.





# LEIPZIG, AUF DICH BLICKT[E] DIE WELT

## UND DAS SCHON LANGE VOR DER WENDE



Wohin des Wegs? Keine leichte Entscheidung, denn, wenn Sie die bewegte Geschichte der Stadt erkunden möchten, sollten Sie sich Zeit nehmen. Seit erstmaliger Erwähnung in der Chronik des Bischofs Thietmar von Merseburg im Jahre 1015, blickt Leipzig auf eine reiche kulturelle Geschichte zurück. Ebenso wie die Altstadt mit ihren geschichtsträchtigen Gebäuden und Denkmälern, gehören die vielen historischen und religiösen Stätten, Denkmäler und Gedenkstätten sowie traditionelle Märkte, idyllische Parks und Grünanlagen dazu. Darüber hinaus hat Leipzig eine lange Tradition als Zentrum für Handel, Messen, Kultur, Musik, Kunst und war schon immer wichtiger Standort für Bildung und Wissenschaft. Auch die jüngere Stadtentwicklung und der innovative Stadtbau stellen spannende Aspekte dar, die einen Abstecker lohnen. Besuchen Sie doch einmal das Bosco Verticale auf dem Leuschner-Platz, das vom preisgekrönten Architekten Erick van Egeraat entworfene Paulinum auf dem Augustusplatz, das Hightech-Gebäude der Universitätsbibliothek Leipzig und das BMW Group Werk Leipzig. Auch das alte Zentralstadion Leipzig (heute Red Bull Arena) hat eine interessante historische Bedeutung ...

Apropos: Die Liste berühmter Söhne und Töchter der Stadt liest sich wie das „Who is who“ europäischer Geschichte. Leipzig hat viele berühmte Persönlichkeiten hervorgebracht, die bedeutende Beiträge auf nationaler und internationaler Ebene geleistet haben.

Zu den bekanntesten gehören Johann Sebastian Bach (1685 – 1750, Komponist und Musiker), Friedrich Nietzsche (1844 – 1900, Philosoph und Schriftsteller), Richard Wagner (1813 – 1883, Komponist), Gottfried Wilhelm Leibniz (1646 – 1716, Philosoph, Mathematiker, Jurist und Diplomat), Christian Fürchtegott Gellert (1715 – 1769, Dichter und Schriftsteller), Christian Fürst (1626 – 1696, Mediziner und Botaniker) Georg Philipp Telemann (1681 – 1767, Komponist), Gotthold Ephraim Lessing (1729 – 1781, Schriftsteller), Gustav Theodor Fechner (1801 – 1887, Physiker und Psychologe) oder Heinz Quermann (1921 – 2003, Fernsehmoderator und Entertainer).

Zu den bedeutenden Frauen aus Leipzig zählen Johanna Christiana Unzer (1725 – 1782, Schriftstellerin), Johanna Rosine Heinze (1727 – 1781, Pädagogin), Clara Schumann (1819 – 1896, Pianistin und Komponistin), Dora Hitz (1856 – 1924, Bildhauerin), Lene Voigt (1891 – 1962, Schriftstellerin), Hertha Koenig (1907 – 1991, Widerstandskämpferin und Feministin), Ingeborg Drewitz (1923 – 1986, Schriftstellerin) sowie Helene Lange (1848 – 1930, Pädagogin und Frauenrechtlerin).

Die beliebtesten Sehenswürdigkeiten und Orte, die man in Leipzig unbedingt gesehen haben sollte, sind der Marktplatz, das Neue Rathaus, das Alte Rathaus, die Mädler-Passage und das 91 m hohe Völkerschlachtdenkmal mit fotogenem Panoramablick von der Aussichtsplattform. In der spätgotischen Thomaskirche, die für die Konzerte ihres Thomanerchors bekannt ist, liegt Johann Sebastian Bach begraben. Einen weitaus jüngeren Teil der Weltgeschichte bietet die Nikolaikirche, und auch das Ge-

wandhaus oder die Universität Leipzig sind sehenswert. Auf geht's - viel Spaß auf Ihrer individuellen Route oder bei zahlreichen Stadtrundgänge und Touren, die Ihnen die Geschichte Leipzigs näherbringen. Zum Beispiel die als bedeutendes Weltzentrum des Buchhandels, denn bereits im 17. Jahrhundert fanden hier Buchmessen statt. Seit 1764 etablierte sich die Stadt als Standort für deutschsprachige Werke und war im Jahr 1914 Heimat der Weltausstellung für Buchgewerbe und Graphik (BUGRA). Noch heute ist im Grafischen Viertel das Reclam-Karree ein Zeitzeuge dieses wichtigen Wirtschaftszweigs, zu dem zu Beginn des 20. Jahrhunderts über 2.000 Firmen aus allen Zweigen des Buchhandels und -gewerbes zählten. Nach der Wende entwickelte sich die Messe zu einer der wichtigsten Buchmessen im deutschsprachigen Raum. Neben der Frankfurter Buchmesse zieht sie jährlich im März mit rund 2.000 Ausstellern und ebenso vielen Lesungen Verlage, Autoren und Buchliebhaber aus der ganzen Welt an.

Als globaler Magnet galt Leipzig im Übrigen bereits lange Zeit vor der Wende: Die Stadt war bekannt als Drehscheibe für den Ost-West-Handel, der sich in der DDR seit 1947 entwickelte. Im Frühjahr und Herbst fanden sogenannte „Universalmessen“ statt. Diese umfassten ein vielseitiges, breites Spektrum an Ausstellern und Themen, einschließlich Industrie, Handel, Landwirtschaft, Technologie, Kunst und Kultur. Sie lockten internationale Besucher an und machten Leipzig zur westlichsten Stadt der DDR, mit der Möglichkeit für die Bürger, ihre Privatzimmer an Messe Gäste zu vermieten.

Jüngere Generationen verbinden mit Leipzig die Friedliche Revolution, die eine andere, gleichfalls internationale Zeitgeschichte schrieb und zur Wiedervereinigung Deutschlands führte. Geboren aus der Mangelwirtschaft der DDR und inspiriert durch die Politik von „Glasnost“ (Offenheit) und „Perestroika“ (Umbau) des russischen Präsidenten Michael Gorbatschow, lehnten sich die Leipziger gegen ihren Staat auf. Seit 1982 organisierte der Pfarrer Christian Führer in der Nikolaikirche immer montags Friedensgebete gegen das Wettrüsten für friedliebende Menschen, die im Herbst 1989 Ausgangspunkt für die Leipziger Montagsdemonstrationen wurden. Am 9. Oktober zogen 70.000 Demonstranten mit dem Ruf „Wir sind das Volk!“ durch die Stadt und ermöglichten den Sturz des SED-Regimes. Alljährlich erinnern ein Lichtfest sowie ein Friedensgebet und viele weitere Aktivitäten am 9. Oktober an die Friedliche Revolution von 1989.





# DAS OBJEKT



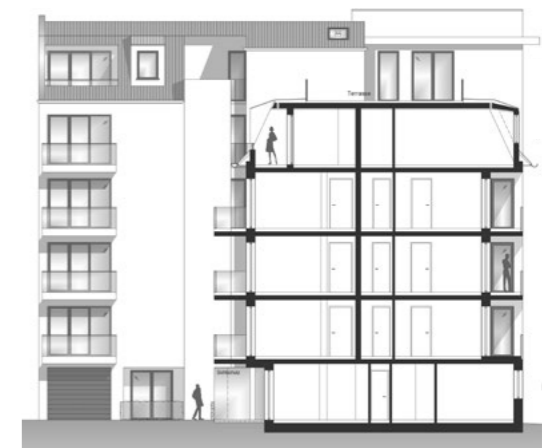
Der Neubau besticht durch seine zentrale Lage, die optimale Verkehrsanbindung und die zukunftsorientierte Architektur und Bauweise. Das moderne Eckgebäude schließt eine der letzten Lücken in der weitgehend homogenen Bebauung. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit wird u.a. neben der Versorgung über Fernwärme sowie Verbau des sommerlichen Wärmeschutz erreicht. Um ein besonders schönes Wohnerlebnis zu schaffen werden viele Wohnungen mit Balkons ausgestattet. Die Grundrisse sind großzügig und nutzerorientiert. So entstehen 20 Wohnungen mit modernstem Wohnkomfort und Größen von 45 bis 124 qm. (Bitte das aus den Angaben übernehmen) Diese werden mit Fußbodenheizung und Mehrschicht-Parkett-Bodenbelag mit Echtholznutzschicht ausgestattet. In den modernen Bädern finden sie Naturstein-Fliesen, bodentiefe Duschen (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen) und eine hochwertige Ausstattung. Ein Parksystem für einigen Wohnungen im Innenhof rundet das Bild ab.



ANSICHT OST **GIESSERSTRASSE**



ANSICHT NORD **HOFSEITE**



ANSICHT WEST **HOFSEITE**



# DIE LAGE

-  GASTRONOMIE ..... 300 m
-  KITA ..... 750 m
-  UNIVERSITÄT ..... 5,0 km
-  SCHULEN ..... 1,8 km
-  EINKAUFSMÖGLICHKEITEN ... 850 m
-  HALTESTELLE ..... 200 m
-  HAUPTBAHNHOF ..... 5,2 km
-  FLUGHAFEN ..... 17,2 km



# GEBÄUDEÜBERSICHT

## DAS MEHRFAMILIENHAUS IM DETAIL

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Übersicht über die sechs Stockwerke und die dazugehörigen Wohnungen mit Grundrissinformationen und Wohnflächenangaben. Die Farben zeigen an, welche Etage des Gebäudes jeweils dargestellt ist – abgleichbar mit der Grafik oben. Die Farbabstufungen der Grundrisse kennzeichnen die einzelnen Wohnungen eines Geschosses.

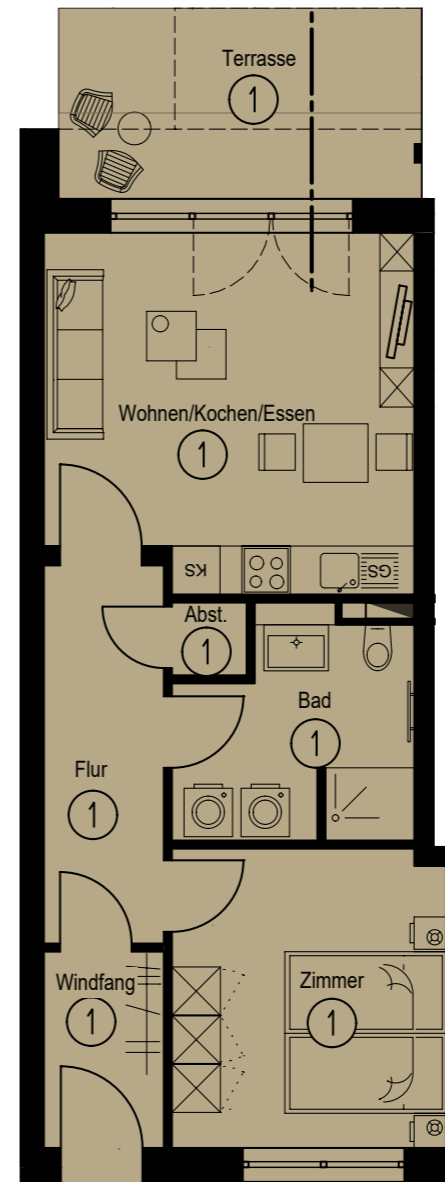
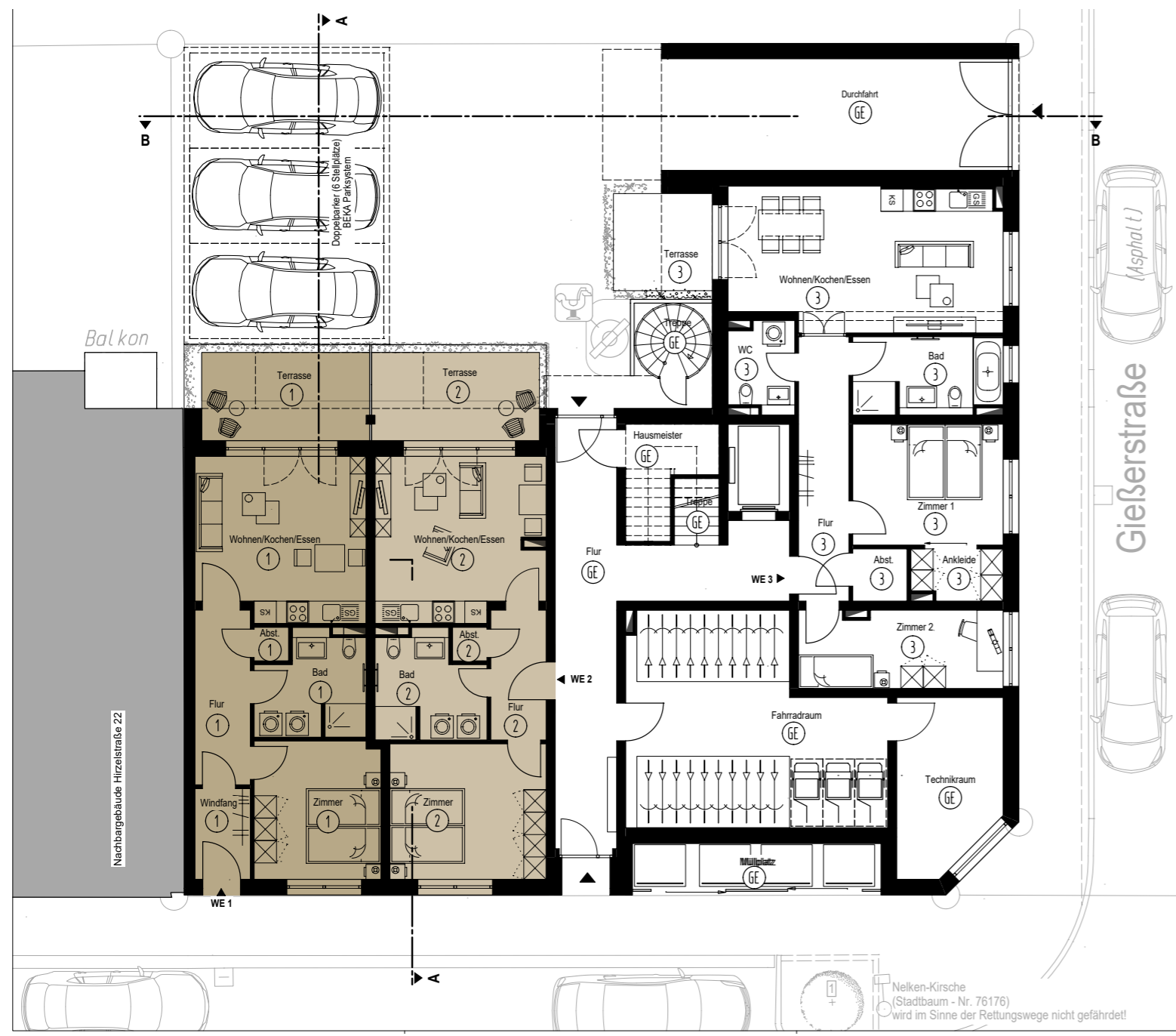






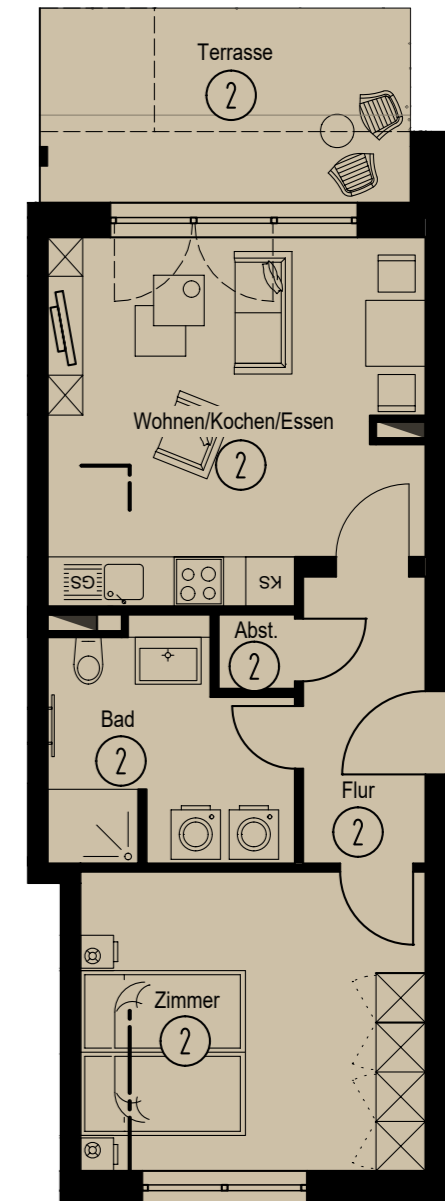
# EG - ANSICHT SÜD

Wohneinheiten 1-2



## WOHNUNG 1

FLUR	6,95 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	0,83 m <sup>2</sup>
WINDFANG	3,61 m <sup>2</sup>
BAD	7,45 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	19,58 m <sup>2</sup>
TERRASSE	5,32 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,50 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>56,24 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 2

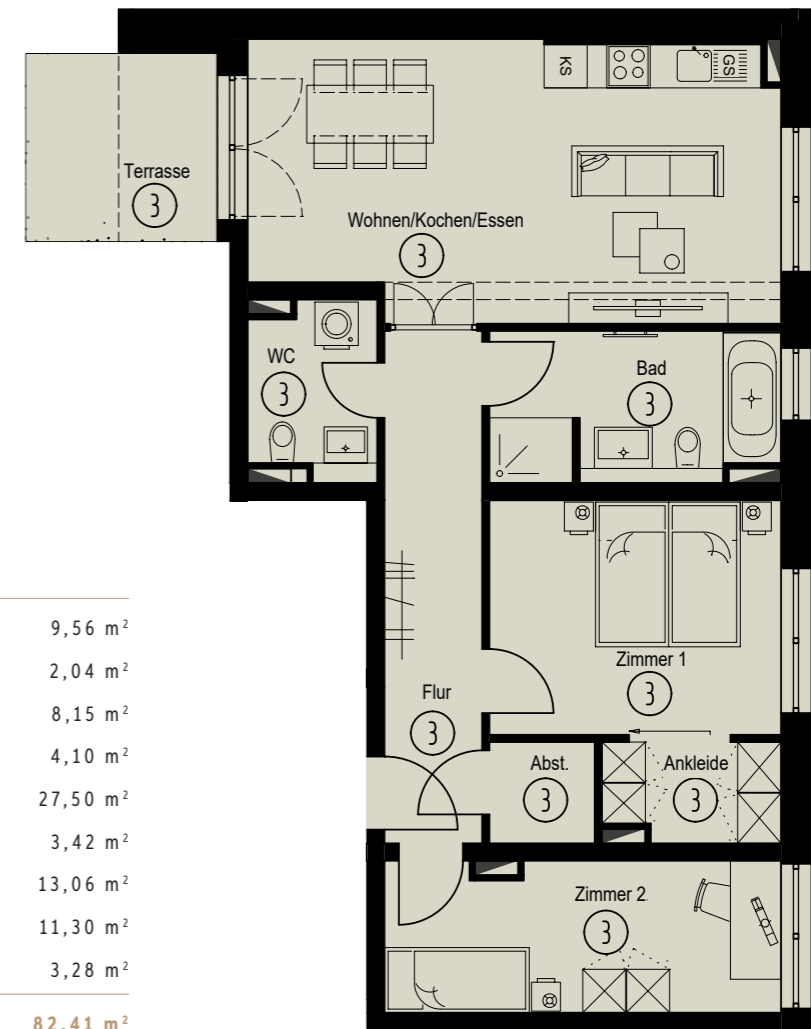
FLUR	5,17 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	0,83 m <sup>2</sup>
BAD	7,68 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	19,34 m <sup>2</sup>
TERRASSE	5,32 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	15,20 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>53,54 m<sup>2</sup></b>





# EG - ANSICHT OST

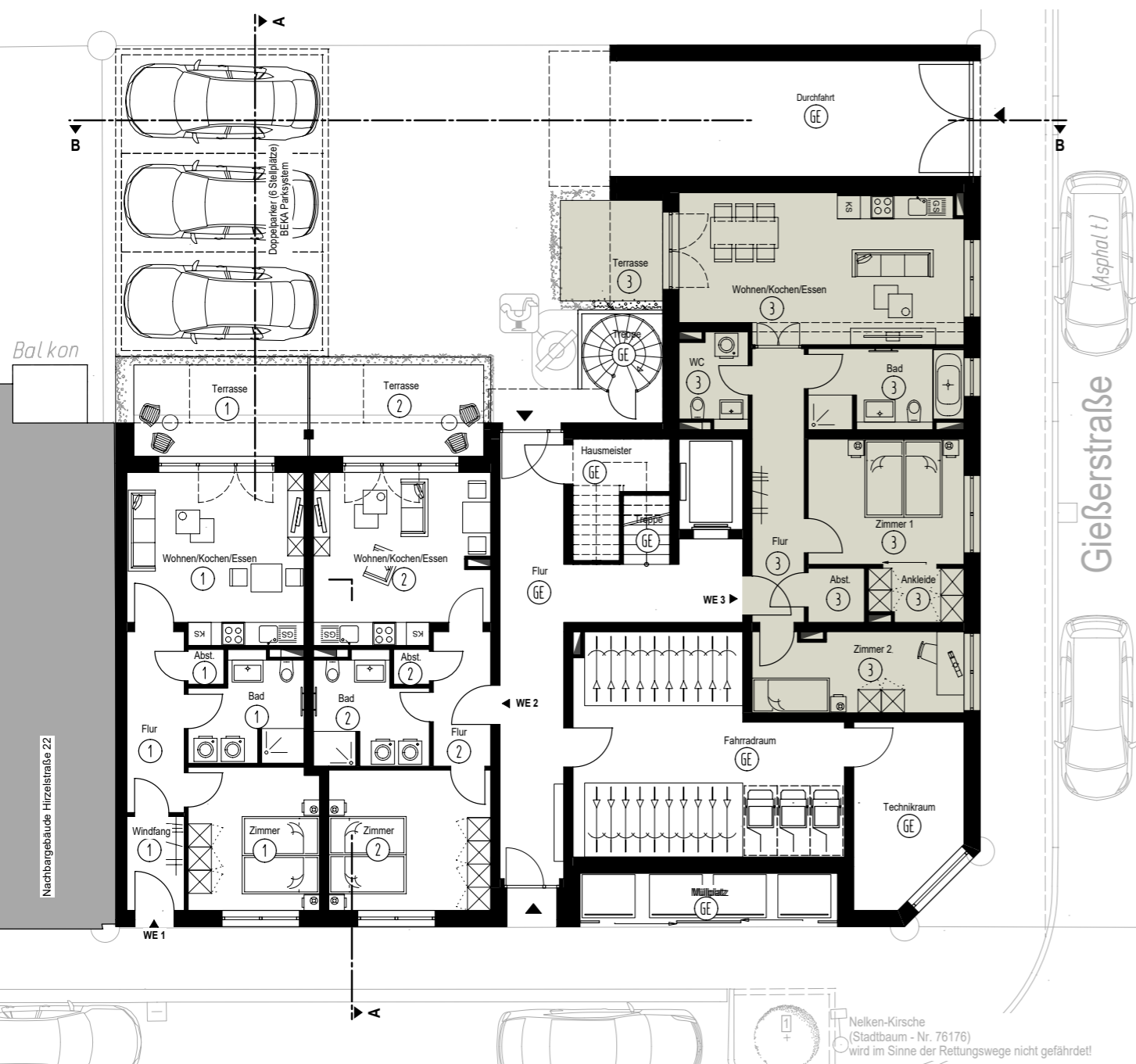
Wohneinheit 3



## WOHNUNG 3

FLUR	9,56 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	2,04 m <sup>2</sup>
BAD	8,15 m <sup>2</sup>
WC	4,10 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	27,50 m <sup>2</sup>
TERRASSE	3,42 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	13,06 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	11,30 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	3,28 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>82,41 m<sup>2</sup></b>

EG ANSICHT OST



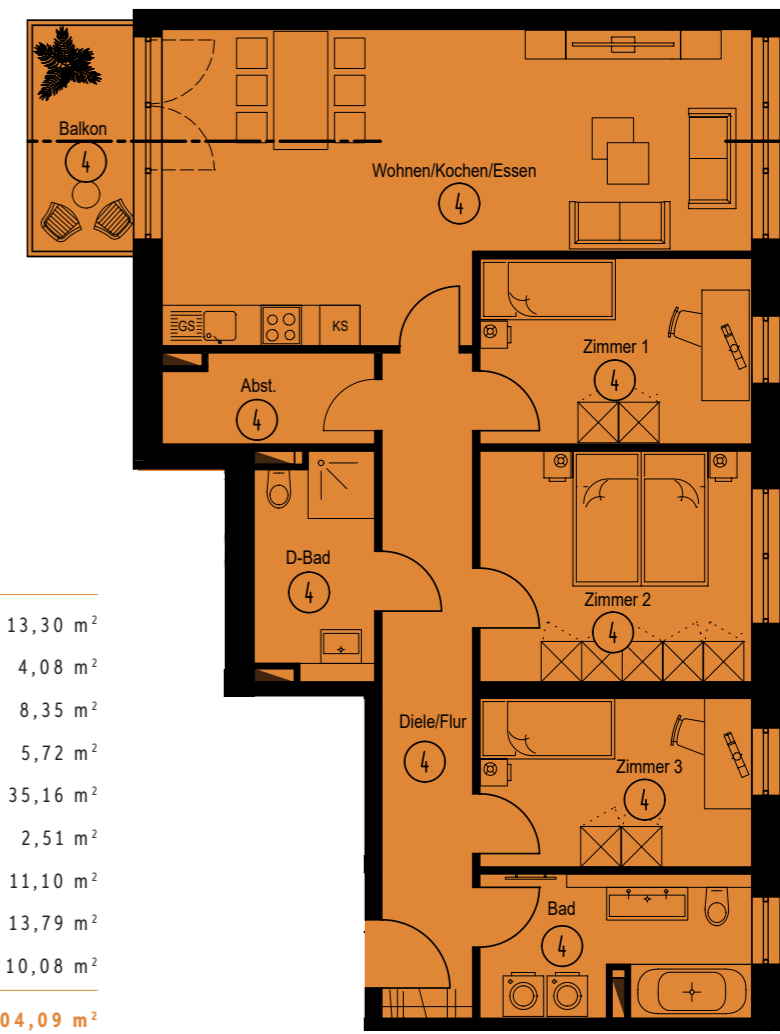




# 1. OG - ANSICHT OST

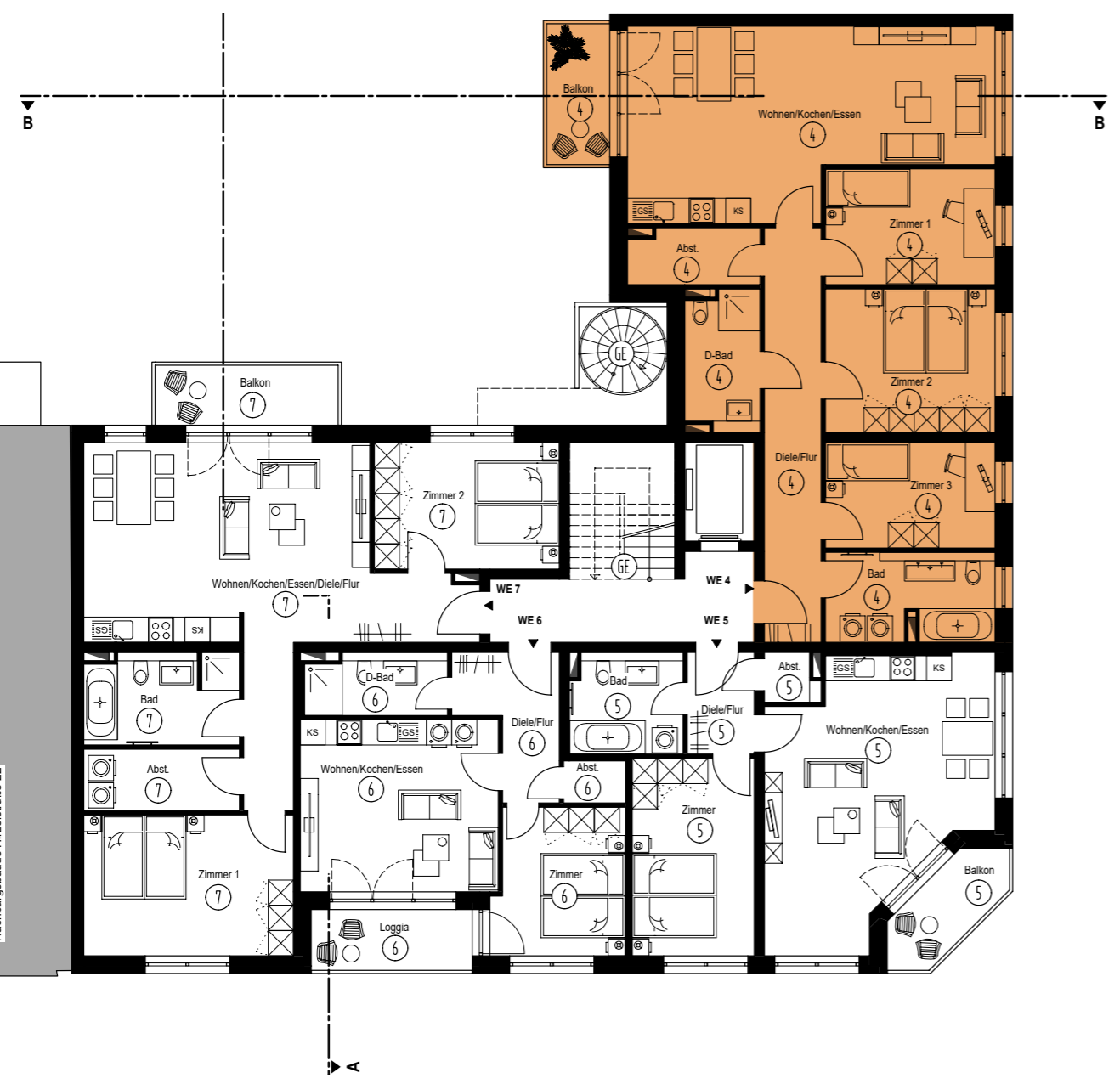
Wohneinheit 4

1. OG  
ANSICHT OST



## WOHNUNG 4

FLUR	13,30 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	4,08 m <sup>2</sup>
BAD	8,35 m <sup>2</sup>
D-BAD	5,72 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	35,16 m <sup>2</sup>
BALKON	2,51 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	11,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 3	10,08 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,09 m<sup>2</sup></b>



Nachbargebäude Hirzelstraße 22



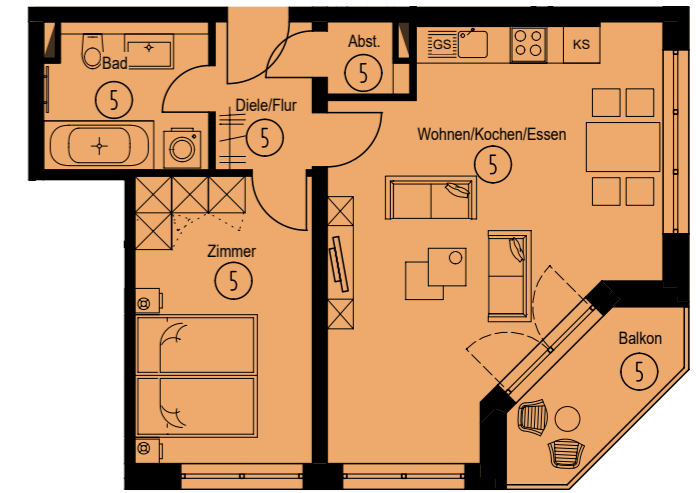


# 1. OG - ANSICHT SÜD

Wohneinheiten 5-7

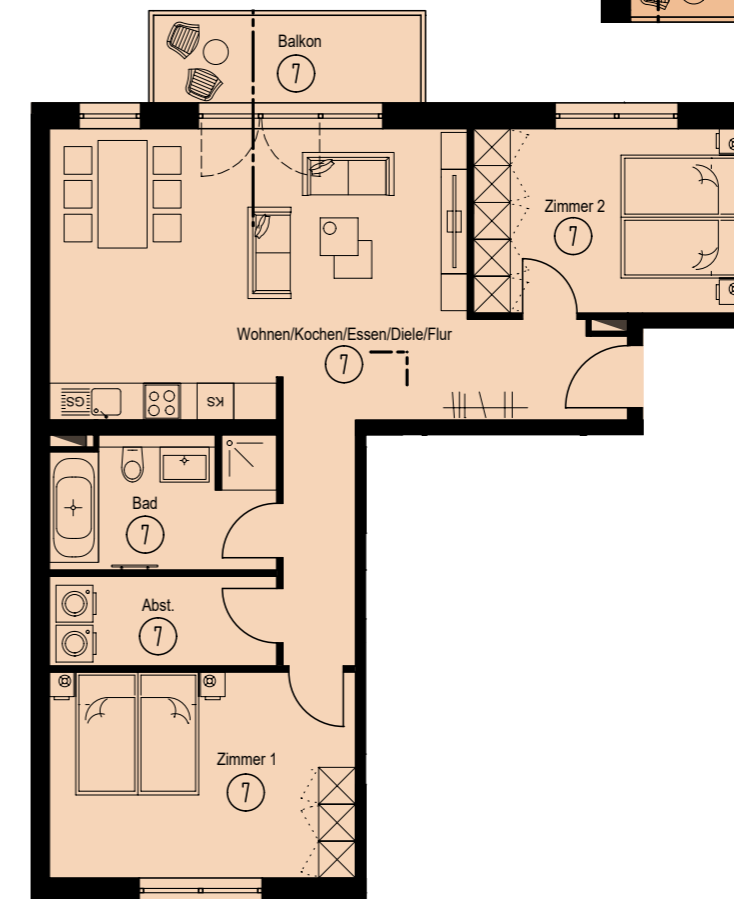
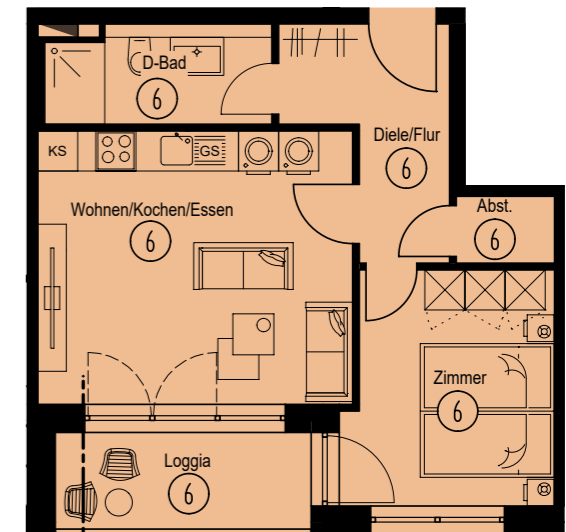
## WOHNUNG 5

FLUR	3,84 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,41 m <sup>2</sup>
BAD	6,34 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	30,51 m <sup>2</sup>
BALKON	2,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>58,26 m<sup>2</sup></b>



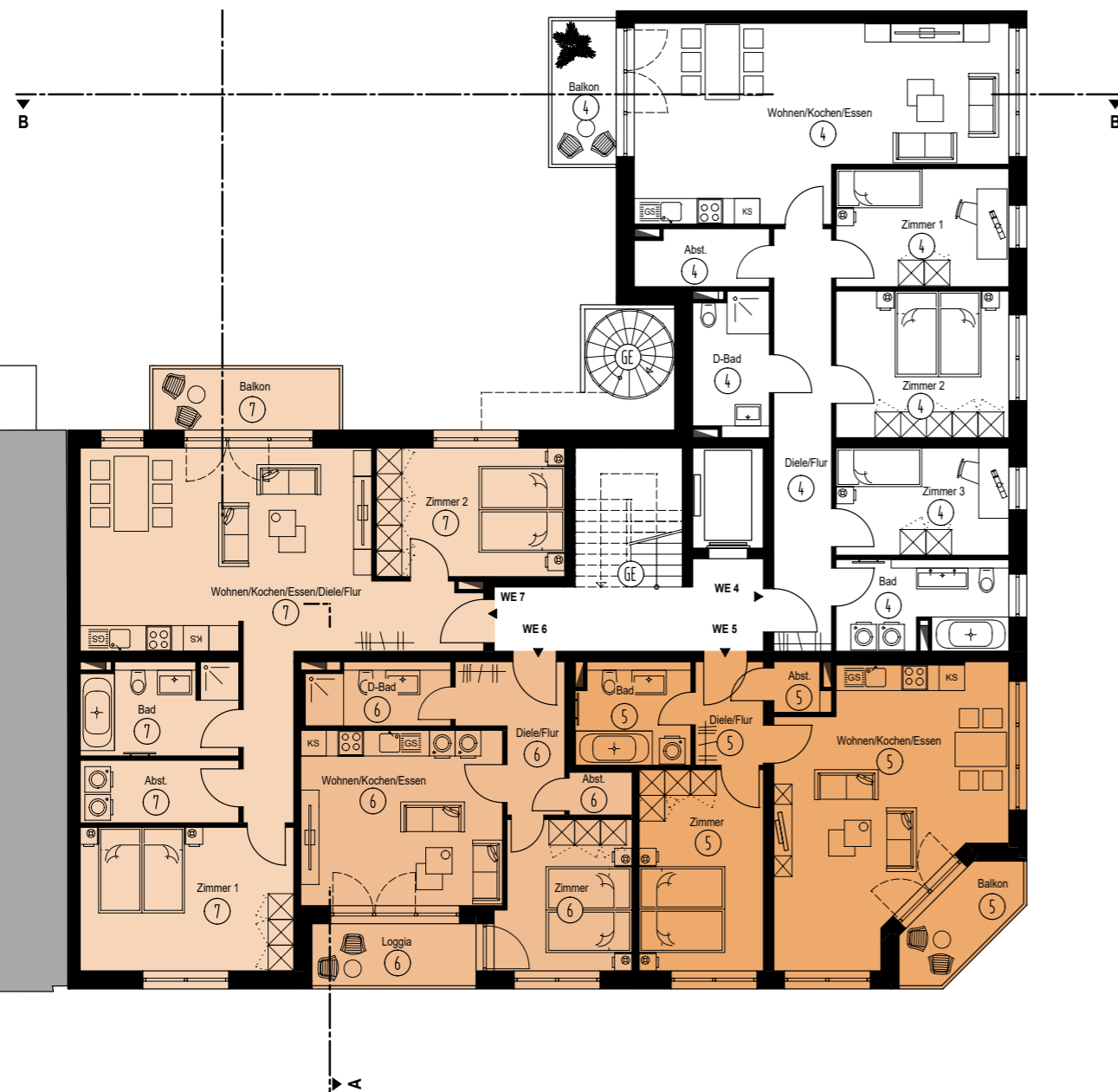
## WOHNUNG 6

FLUR	6,64 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,47 m <sup>2</sup>
D-BAD	4,85 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	19,25 m <sup>2</sup>
LOGGIA	2,77 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>45,72 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 7

FLUR	13,74 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	5,40 m <sup>2</sup>
BAD	7,83 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	27,24 m <sup>2</sup>
BALKON	3,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	16,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,20 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>87,20 m<sup>2</sup></b>



Nachbargebäude Hirzelstraße 22

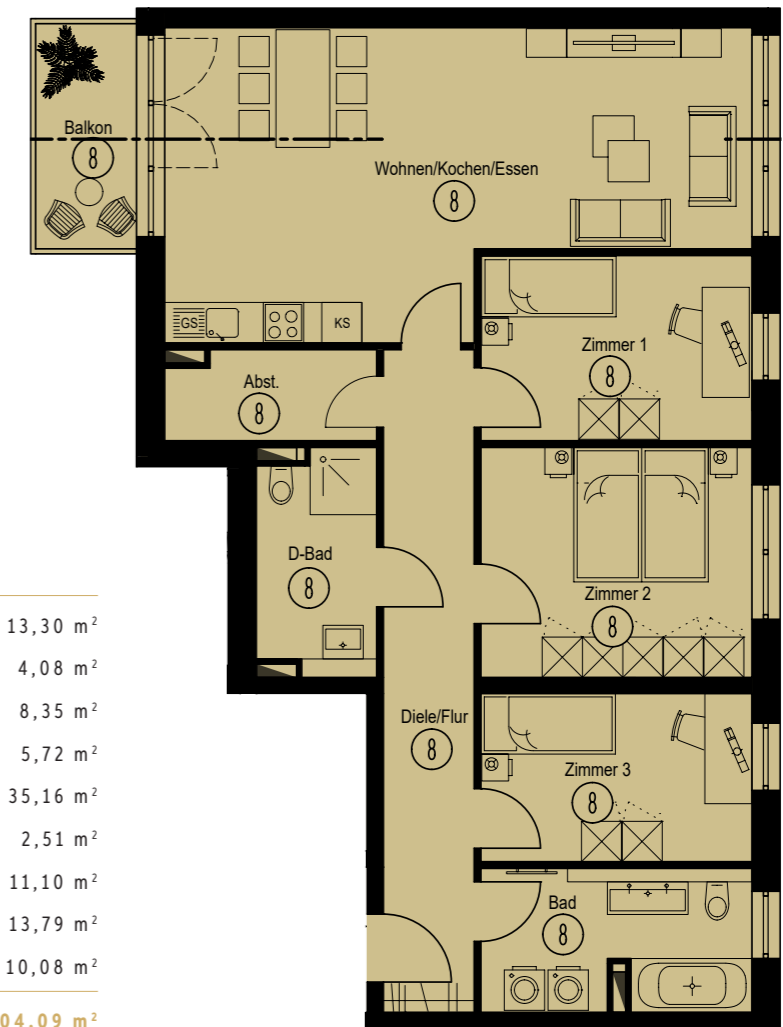
1. OG  
ANSICHT SÜD





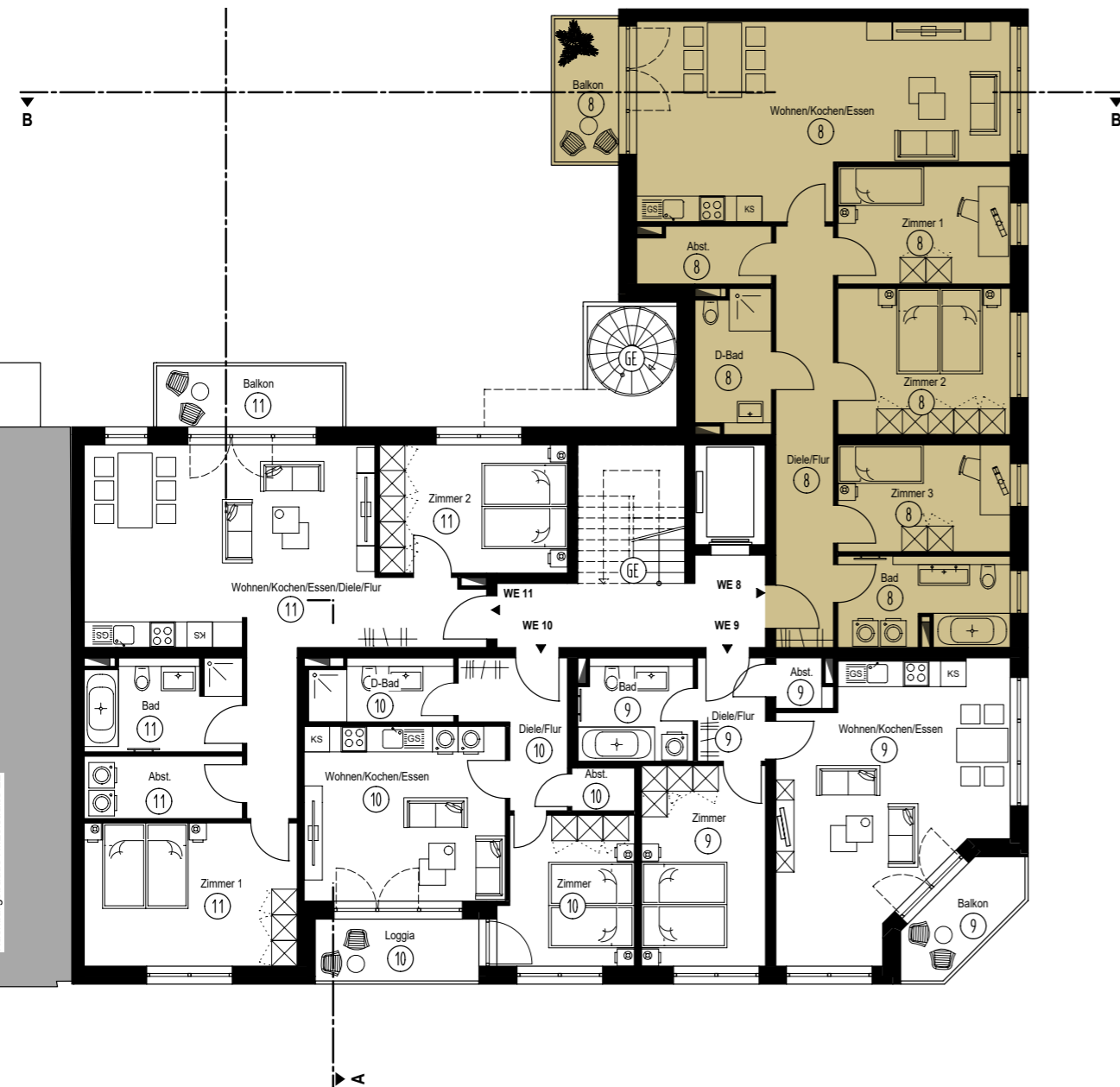
## 2. OG - ANSICHT OST

Wohneinheit 8



### WOHNUNG 8

FLUR	13,30 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	4,08 m <sup>2</sup>
BAD	8,35 m <sup>2</sup>
D-BAD	5,72 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	35,16 m <sup>2</sup>
BALKON	2,51 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	11,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 3	10,08 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,09 m<sup>2</sup></b>





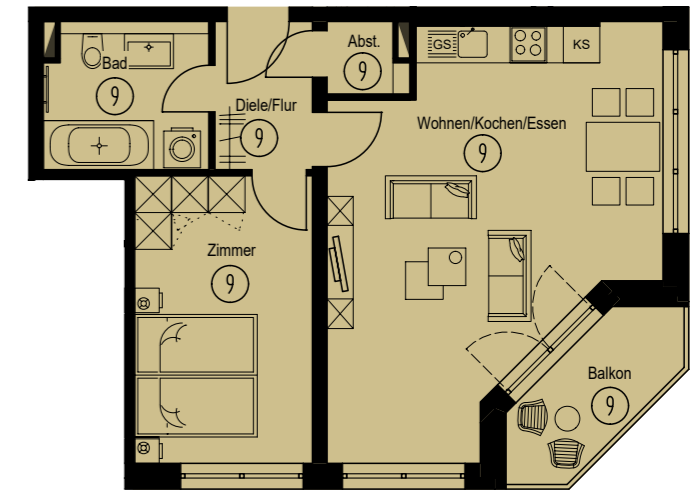


## 2. OG - ANSICHT SÜD

Wohneinheiten 9-11

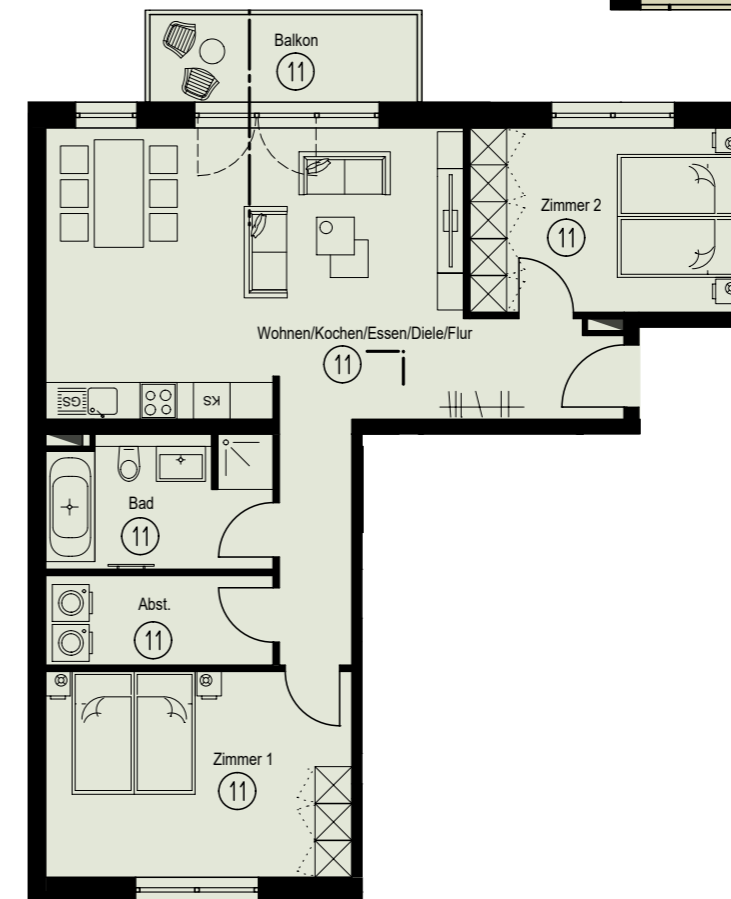
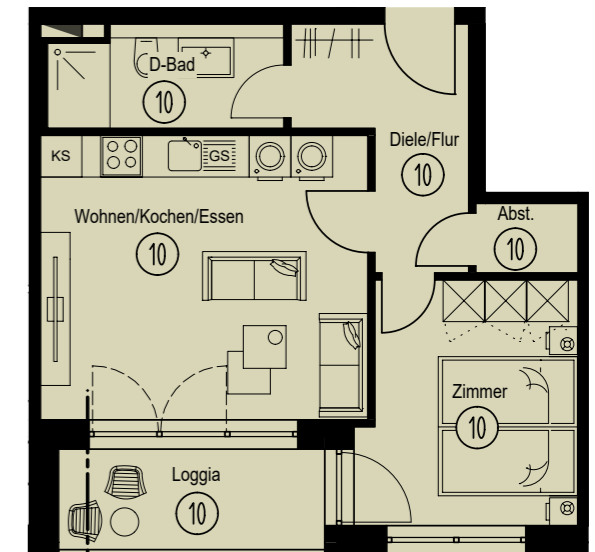
### WOHNUNG 9

FLUR	3,84 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,41 m <sup>2</sup>
BAD	6,34 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	30,51 m <sup>2</sup>
BALKON	2,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>58,26 m<sup>2</sup></b>



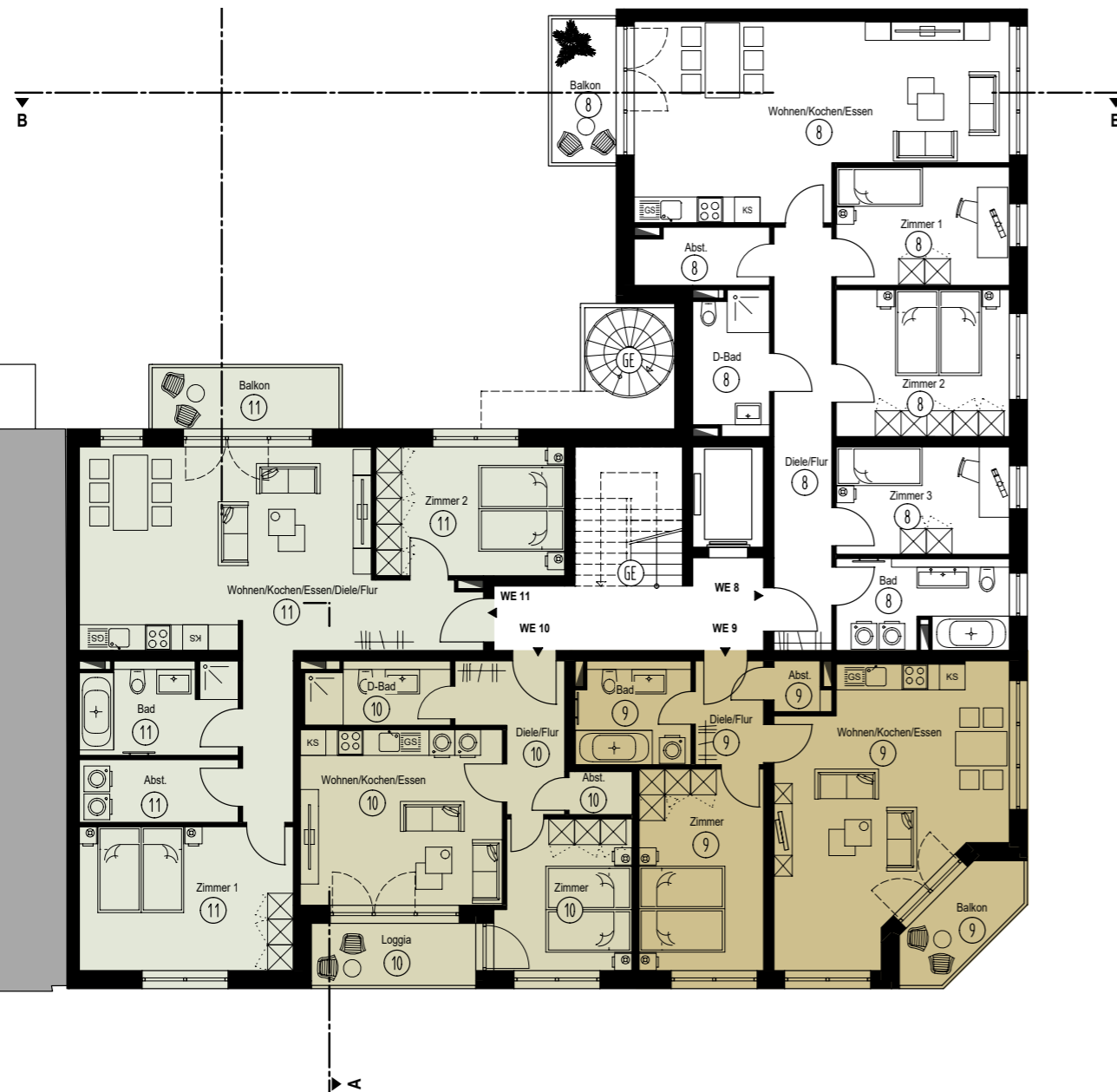
### WOHNUNG 10

FLUR	6,64 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,47 m <sup>2</sup>
D-BAD	4,85 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	19,25 m <sup>2</sup>
LOGGIA	2,77 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>45,72 m<sup>2</sup></b>



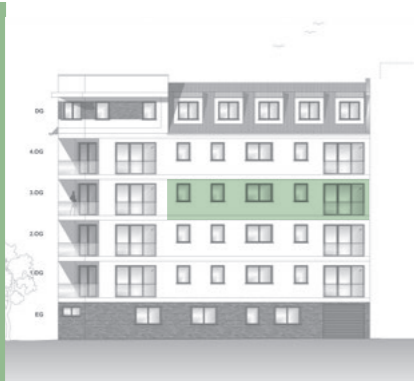
### WOHNUNG 11

FLUR	13,74 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	5,40 m <sup>2</sup>
BAD	7,83 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	27,24 m <sup>2</sup>
BALKON	3,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	16,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,20 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>87,20 m<sup>2</sup></b>



Nachbargebäude Hirzelstraße 22



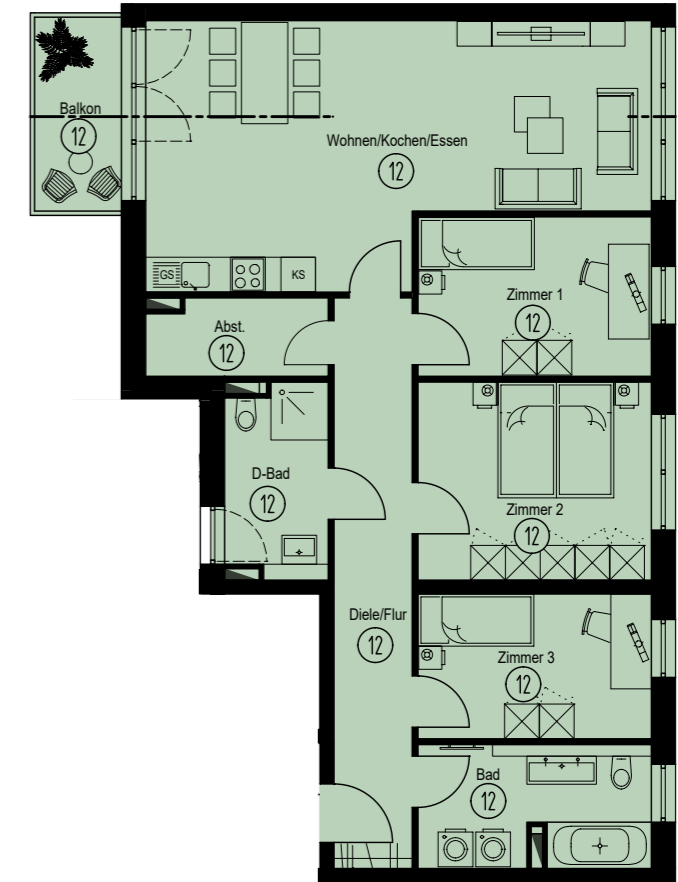


# 3. OG - ANSICHT OST

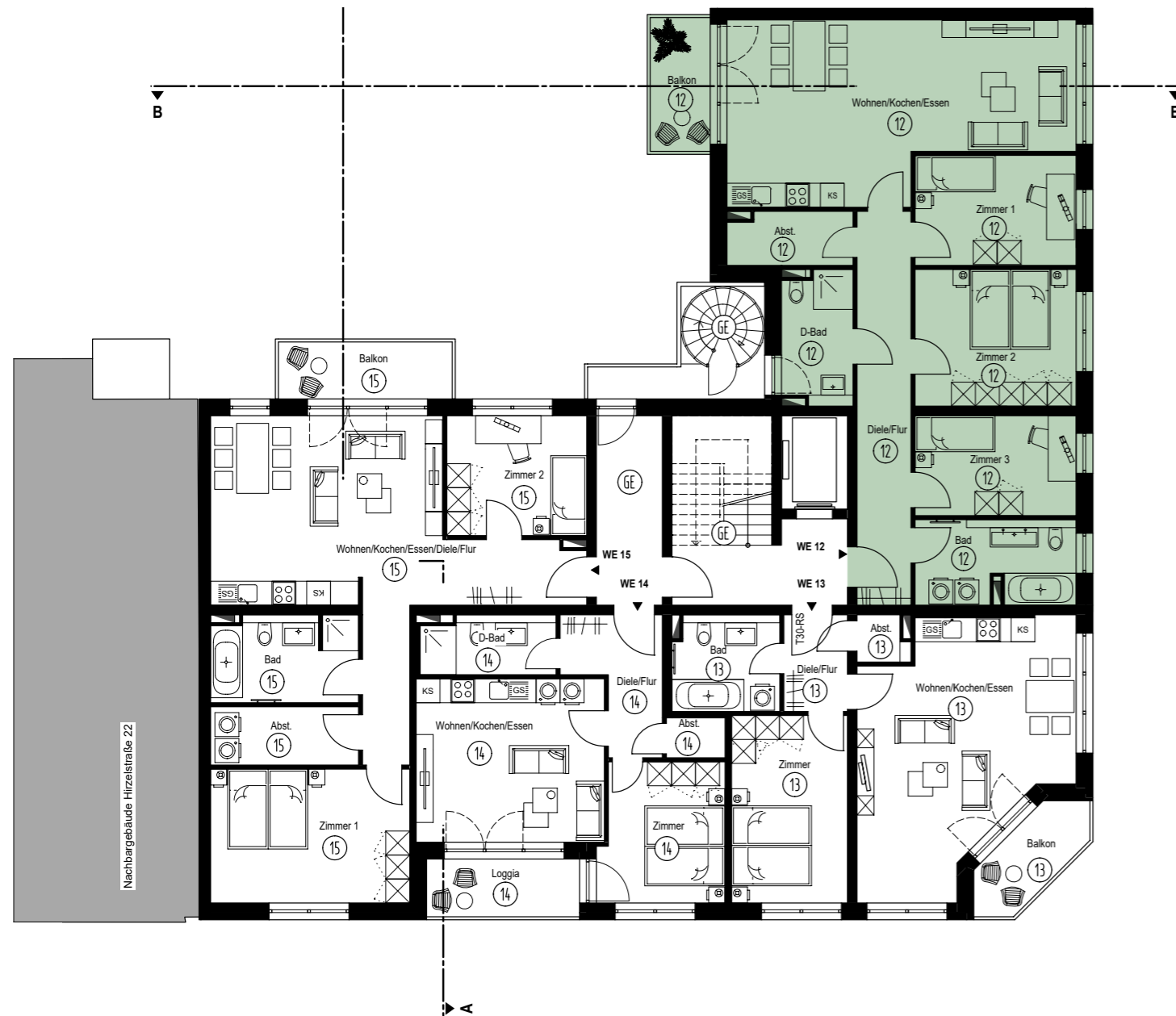
Wohneinheit 12

## WOHNUNG 12

FLUR	13,30 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	4,08 m <sup>2</sup>
BAD	8,35 m <sup>2</sup>
D-BAD	5,72 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	35,16 m <sup>2</sup>
BALKON	2,51 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	11,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 3	10,08 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,09 m<sup>2</sup></b>



3. OG  
ANSICHT OST





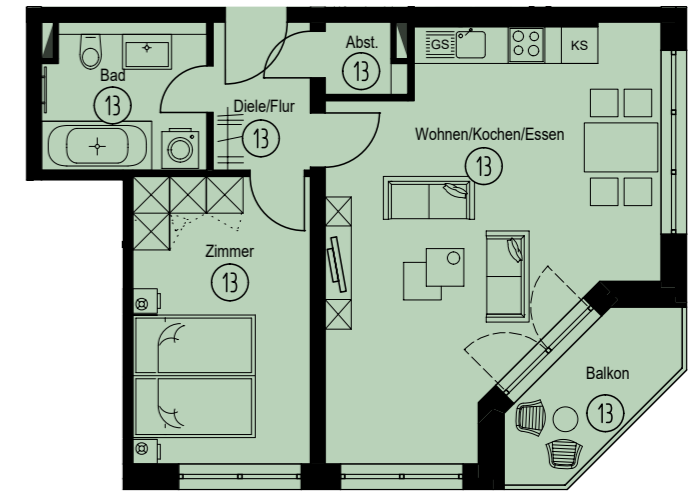


## 3. OG - ANSICHT SÜD

Wohneinheiten 13-15

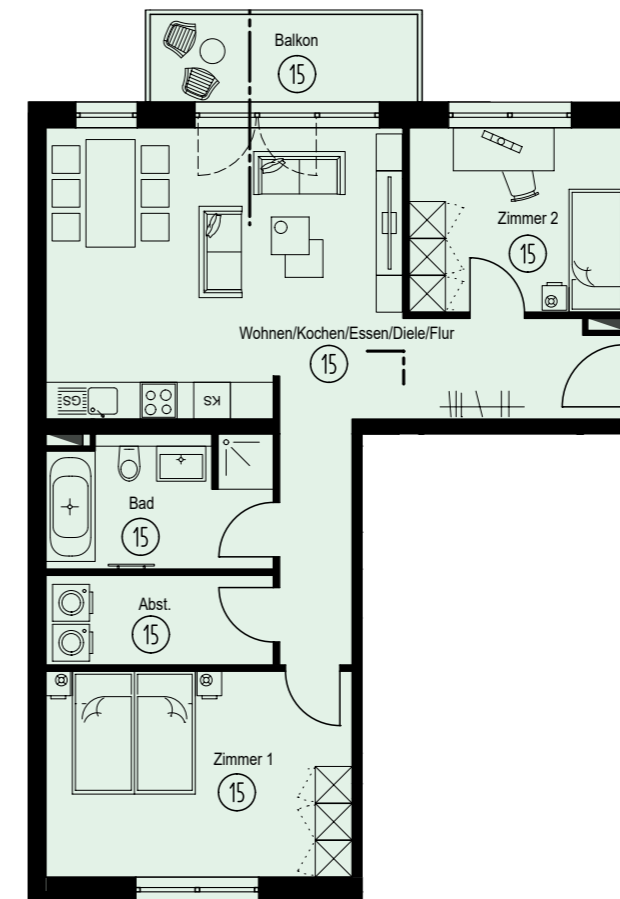
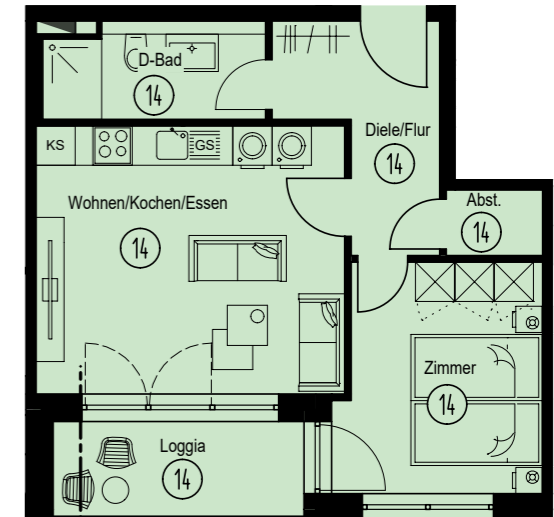
### WOHNUNG 13

FLUR	3,84 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,41 m <sup>2</sup>
BAD	6,34 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	30,51 m <sup>2</sup>
BALKON	2,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>58,29 m<sup>2</sup></b>



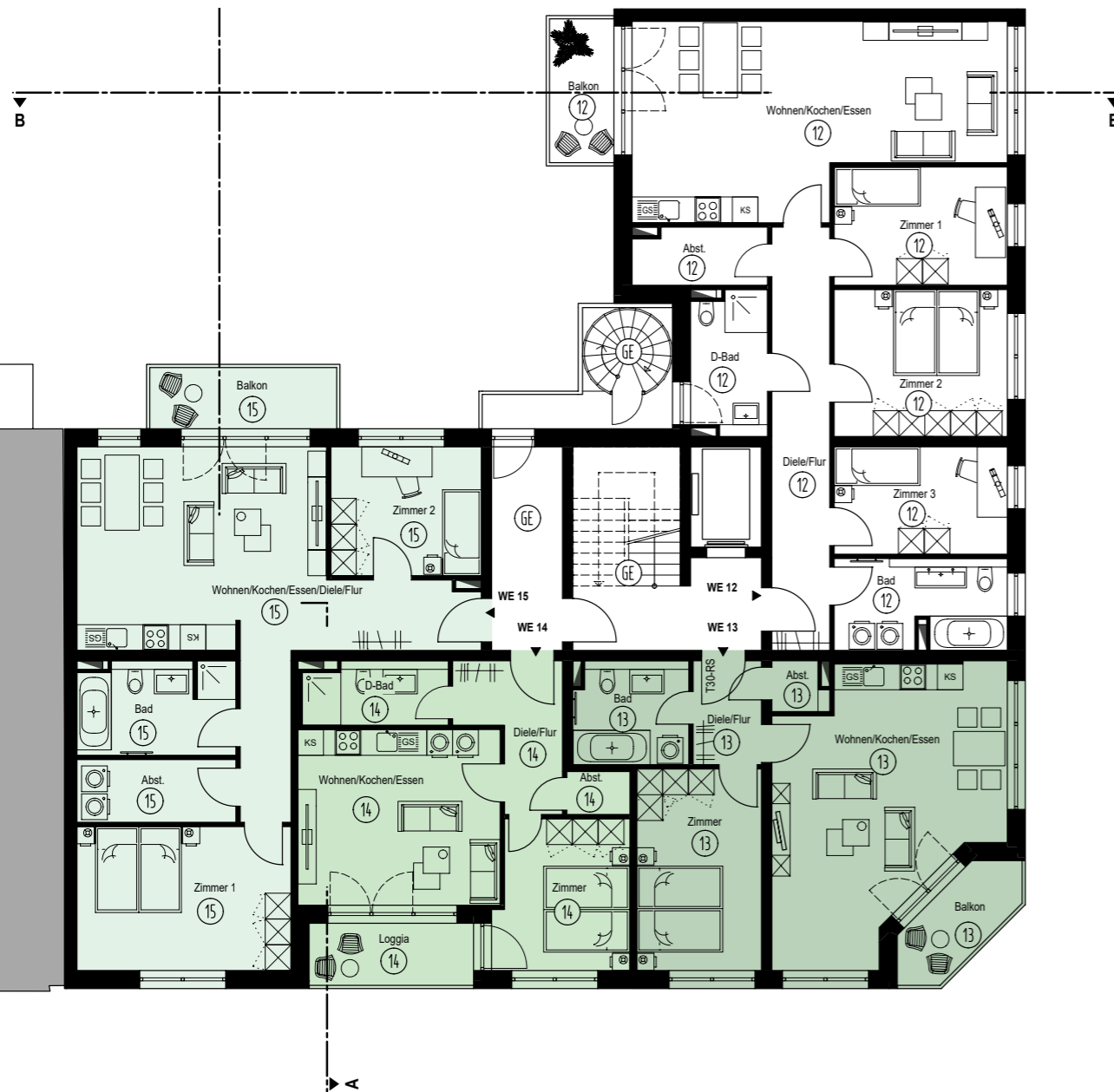
### WOHNUNG 14

FLUR	6,64 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,47 m <sup>2</sup>
D-BAD	4,85 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	19,25 m <sup>2</sup>
LOGGIA	2,77 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,74 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>45,72 m<sup>2</sup></b>



### WOHNUNG 15

FLUR	13,74 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	5,40 m <sup>2</sup>
BAD	7,83 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	24,17 m <sup>2</sup>
BALKON	3,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	16,69 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	10,50 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>81,43 m<sup>2</sup></b>



Nachbargebäude Hirzelstraße 22

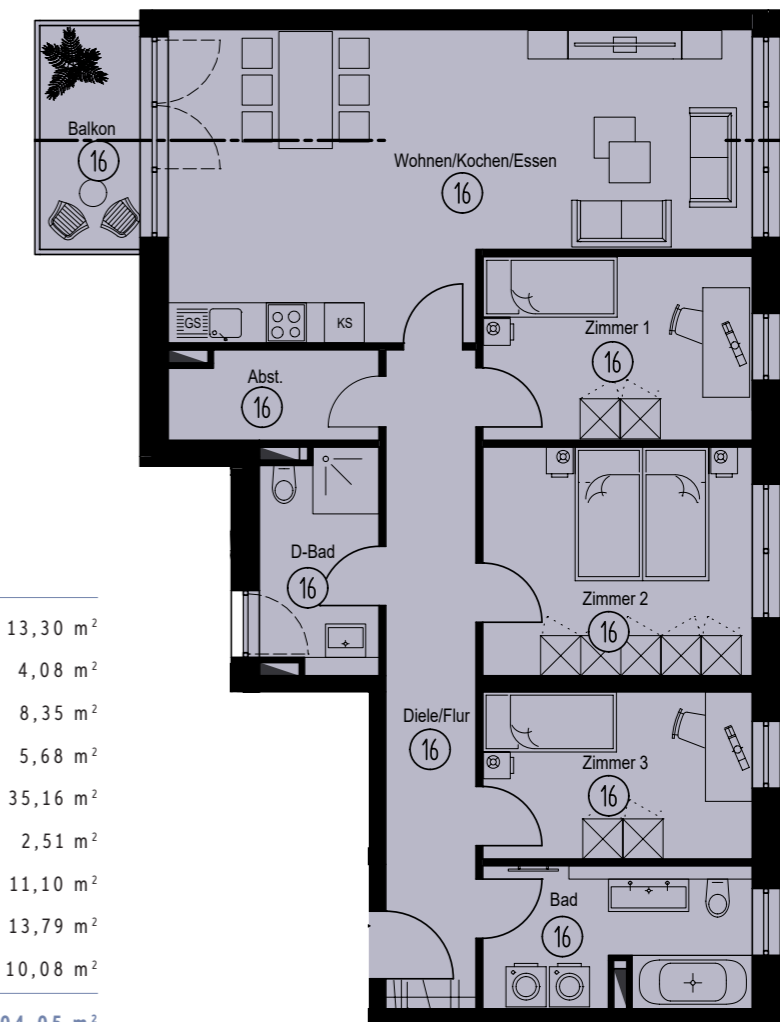




# 4. OG - ANSICHT OST

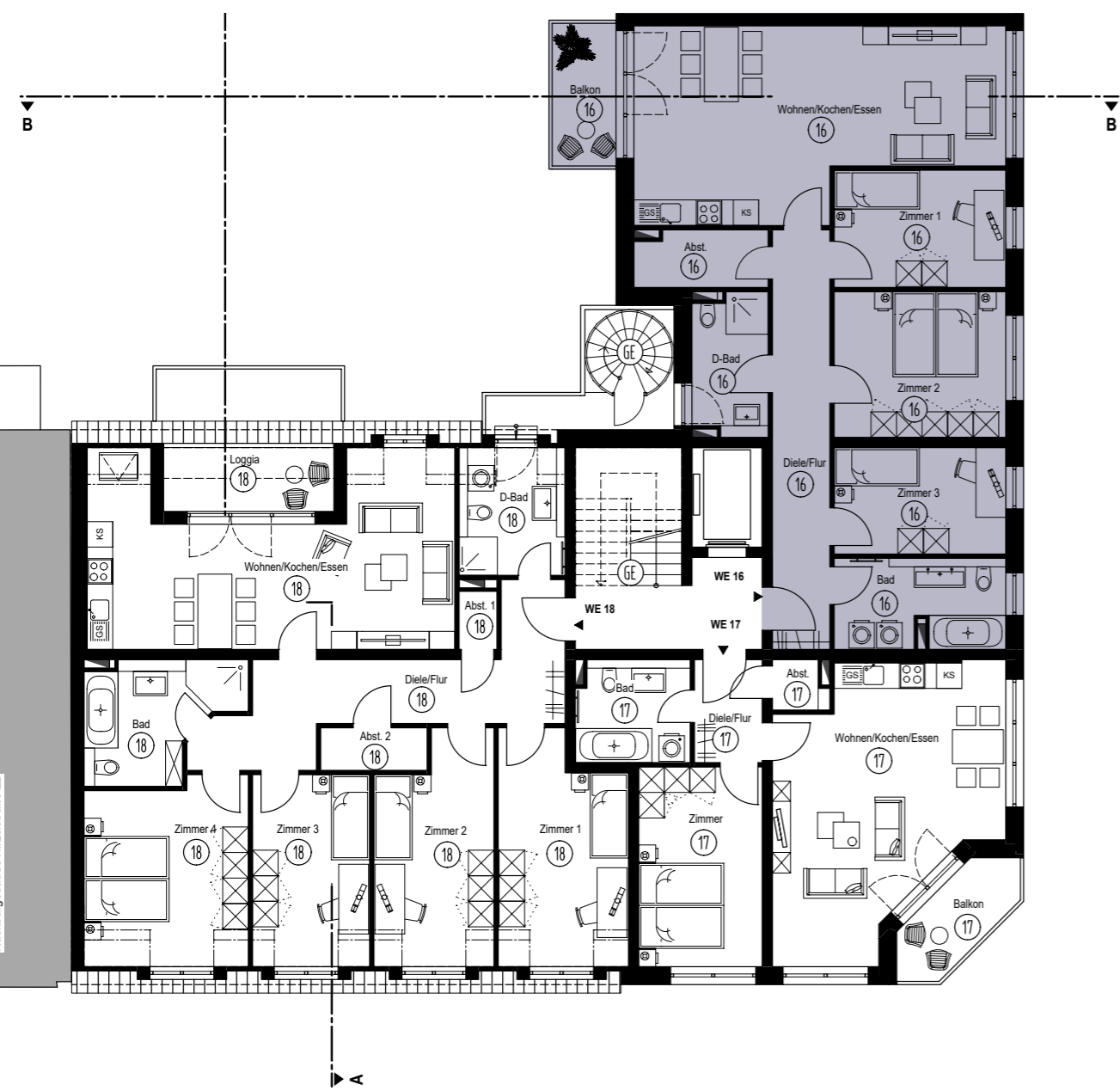
Wohneinheit 16

4. OG  
ANSICHT OST



## WOHNUNG 16

FLUR	13,30 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	4,08 m <sup>2</sup>
BAD	8,35 m <sup>2</sup>
D-BAD	5,68 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	35,16 m <sup>2</sup>
BALKON	2,51 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	11,10 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,79 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 3	10,08 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>104,05 m<sup>2</sup></b>





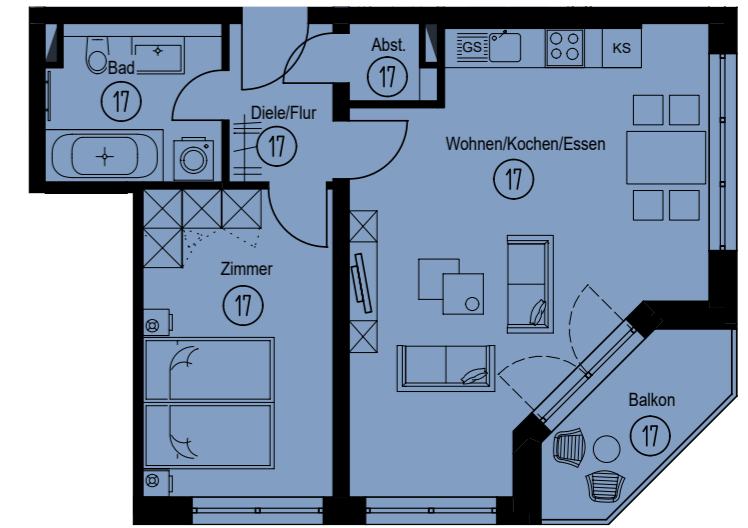


# 4. OG - ANSICHT SÜD

Wohneinheiten 17-18

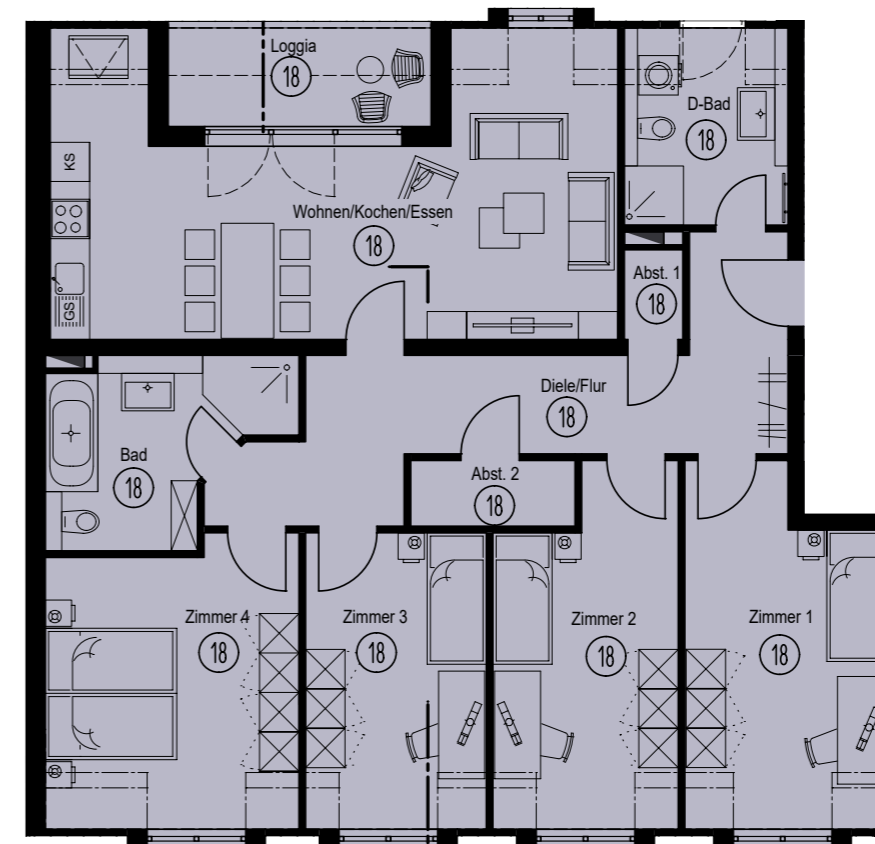
## WOHNUNG 17

FLUR	3,84 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	1,41 m <sup>2</sup>
BAD	6,34 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	30,51 m <sup>2</sup>
BALKON	2,55 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	13,61 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>58,26 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 18

FLUR	17,26 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN 1	1,21 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN 2	2,50 m <sup>2</sup>
BAD	8,79 m <sup>2</sup>
D-BAD	6,53 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	30,74 m <sup>2</sup>
LOGGIA	3,00 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	14,61 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	13,50 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 3	11,62 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 4	15,01 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>124,77 m<sup>2</sup></b>



Nachbargebäude Hirzelstraße 22



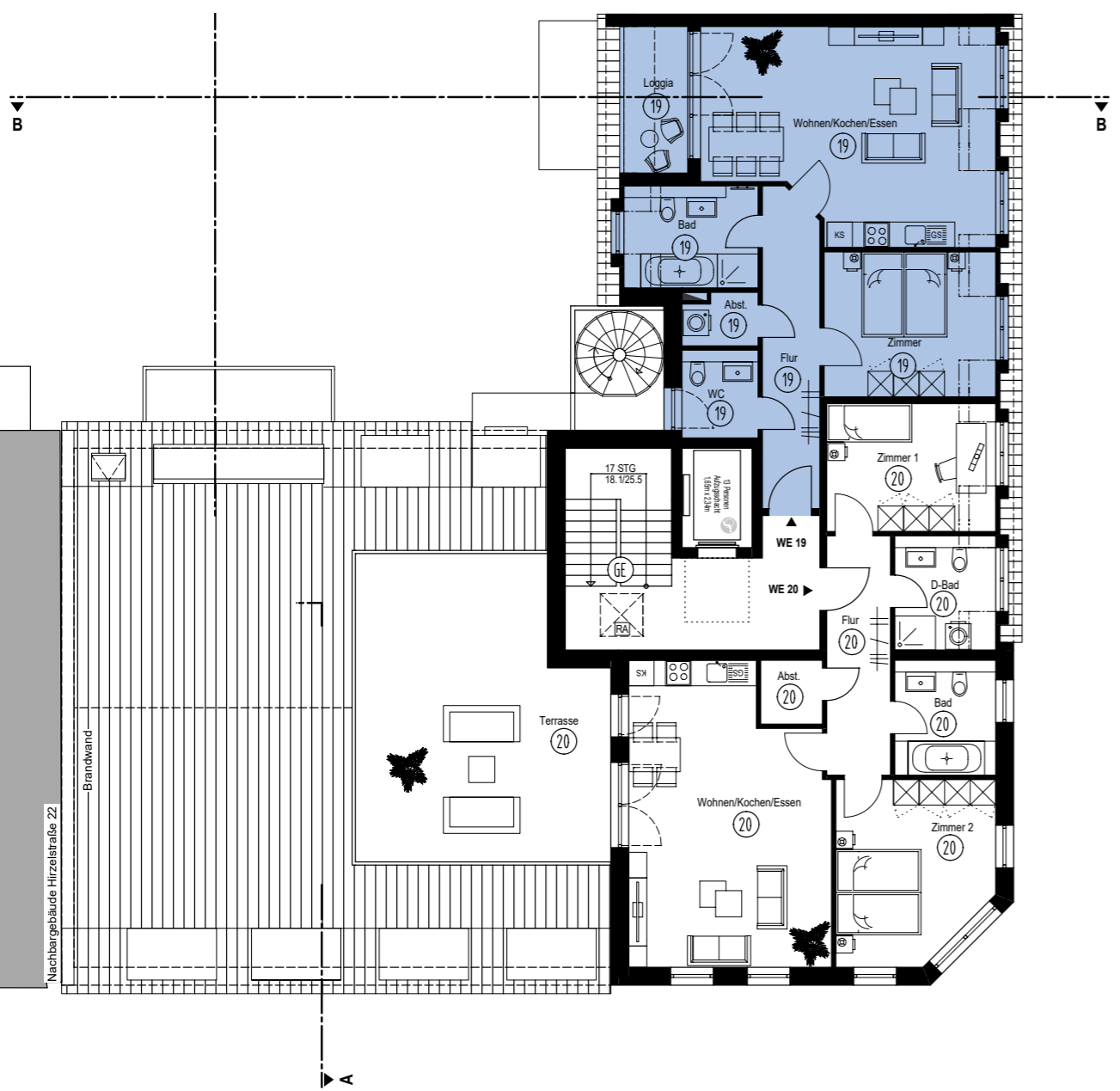
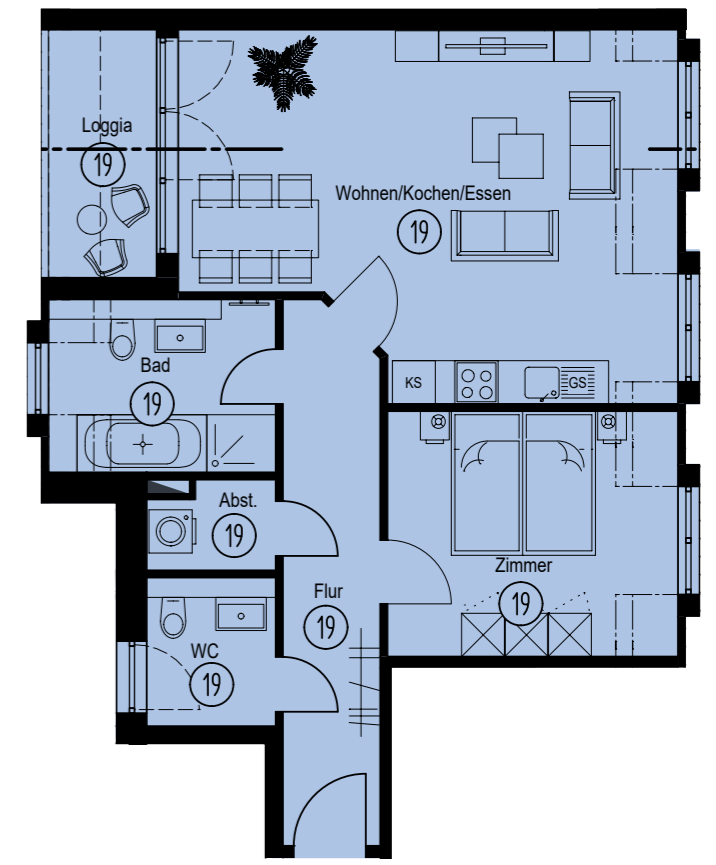


# PENTHOUSE ANSICHT OST

Wohneinheit 19

## WOHNUNG 19

FLUR	9,90 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	2,07 m <sup>2</sup>
BAD	6,68 m <sup>2</sup>
WC	3,69 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	30,50 m <sup>2</sup>
LOGGIA	2,58 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	12,52 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>67,94 m<sup>2</sup></b>

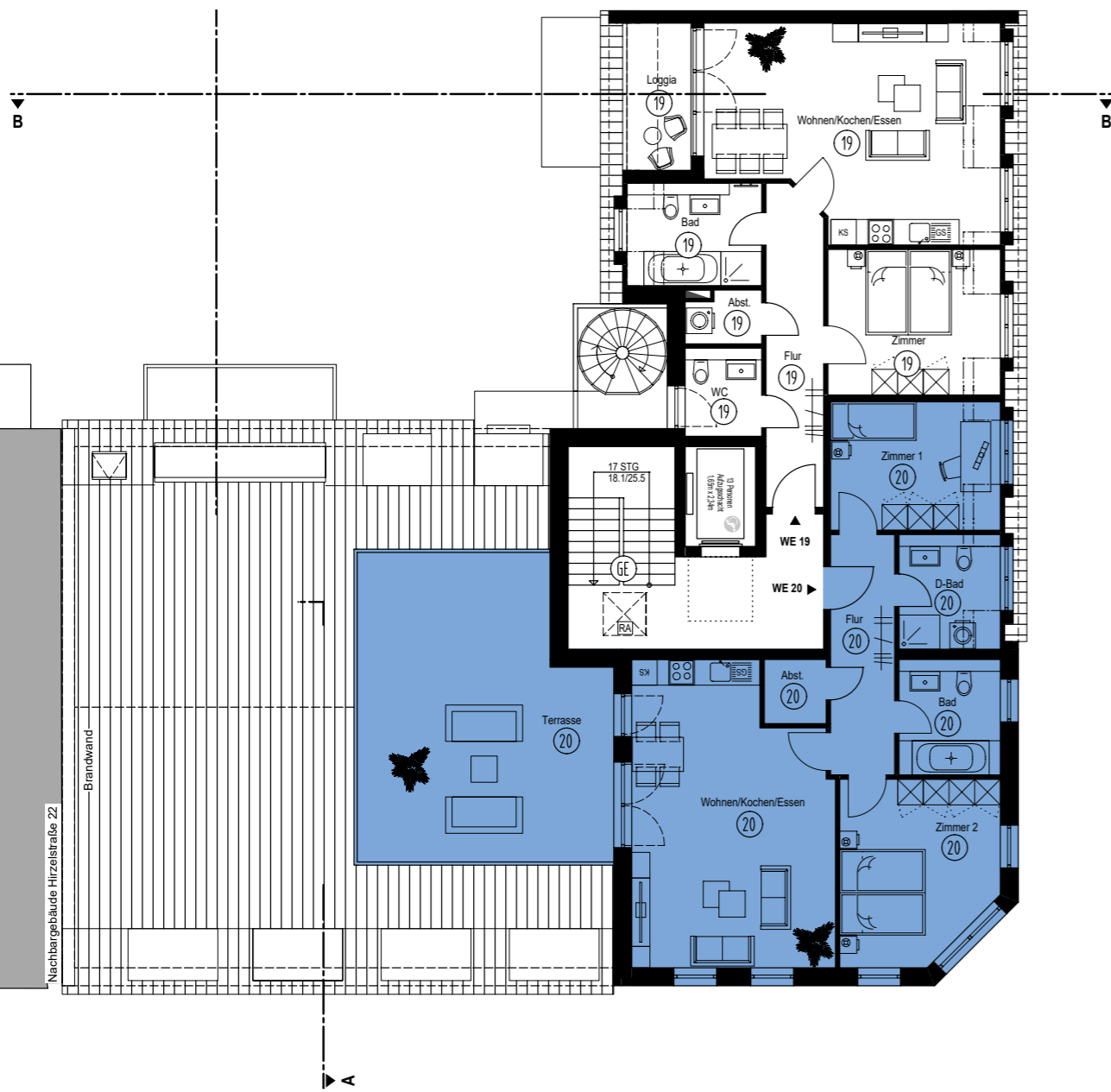






# PENTHOUSE - ANSICHT SÜD

Wohneinheit 20



## WOHNUNG 20

FLUR	10,14 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	2,18 m <sup>2</sup>
BAD	6,40 m <sup>2</sup>
D-BAD	5,62 m <sup>2</sup>
WOHNEN/KOCHEN	29,41 m <sup>2</sup>
TERRASSE	19,72 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	10,98 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	15,10 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>99,55 m<sup>2</sup></b>





# BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## 1. ALLGEMEIN

Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen als Doppelparker mit Fahrradstellplätzen. Hirzelstraße 20 in Leipzig, gelegen im beliebten Stadtteil Plagwitz in Leipzig.

Es wird das **Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2023** umgesetzt und der Energiestandard „**Effizienzhaus 55 EE**“ erreicht.

## 2. ROHBAUARBEITEN

Die Gründung erfolgt gemäß statischer Berechnung aus Beton bzw. Stahlbeton.

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Die Außenwände der Geschosse EG und 1. OG, sowie die Giebelwände und Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein erstellt. Tragende Innenwände werden in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt. Das Dachgeschoss wird als Satteldach in Holzbaukonstruktion ausgeführt. Je nach statischen Erfordernissen, kommen Stahlbetonwände bzw. Stahlstützen zur Ausführung. Das Dachgeschoss wird als Flachdach ausgeführt.

Die Treppenläufe und -podeste im Gebäude werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Balkone nach Angabe des Fachplaners errichtet. Der weitere Aufbau erfolgt nach Angabe des Architekten.

## 3. DACH

Das Dach wird als gedämmtes Flachdach gemäß Statik und EnEV-Berechnung ausgeführt. Die Art und Farbe der Dachdeckung erfolgt nach Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten.

## 4. FASSADE

Das Gebäude wird in den Obergeschossen bis zum Dachanschluss mit einem **Wärmedämmverbundsystem** nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

## 5. TROCKENBAU- UND PUTZARBEITEN

Die nicht tragenden Innenwände werden in Gipskartonständerbauweise mit Mineralfaserdämmung ausgeführt.

Die Mauerwerks- und Betonwandflächen im Treppenhaus, Erschließungsfluren, in Wohngeschosse und in den Tiefgaragenschleusen erhalten einen Gipsputz.

Die Fugen der Deckenunterseiten der Stahlbetondecken und der Fertigteil-Wandelementen der Stahlbetondecken werden gespachtelt.

Sofern gemäß Planung erforderlich, können in Teilbereichen abgehängte Trockenbaudecken und Trockenbauverkleidungen notwendig werden.

## 6. ENTWÄSSERUNGSARBEITEN

Die Entwässerung wird nach Angabe der Fachplanung erstellt. Grundleitungen für Abwasser werden in Kunststoff oder Steinzeug gemäß Entwässerungsplan ausgeführt.

Bei Bedarf werden auf dem Grundstück **Rigolen**, Hebeanlagen, Kontroll- und Lüftungsschächte geplant und ausgeführt. Diese können auch auf den zur Sondernutzung zugewiesenen Garten- und Terrassenflächen liegen.

Sofern sichtbar werden Fallrohre, Dachrinnen, Formstücke sowie alle Einfassungen und Abdeckungen nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

## 7. TERRASSEN, DACHTERRASSEN UND BALKONE

Die Terrassen, Dachterrassen und Balkone erhalten einen **Belag** aus Betonwerksteinplatten **im Format 40 x 40 cm** (Fabrikat nach Wahl des Verkäufers).

Die Terrassenaustritte, Dachterrassen- und Balkonaustritte werden gemäß DIN-Vorschriften und der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Durch die Einhaltung der DIN-Vorschriften und bedingt durch die notwendige Wärmedämmung können Stufen oder Schwellen im Bereich der Austritte entstehen.

## 8. FENSTER

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoffprofilen (Farbe: außen anthrazit, innen weiß) mit **Wärmeschutzverglasung** entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung und den **Schallschutzanforderungen** ausgeführt. Fenster mit Brandschutzanforderung werden entsprechend der Brandschutzplanung ausgeführt.

Die Fensterelemente haben, sofern brandschutztechnisch möglich, mindestens einen **Drehkippflügel** und Beschläge für Einhandbedienung und Gummilippendichtung. Die Aufteilung der Fensterelemente erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Die Griffoliven **im Erdgeschoss** werden **zusätzlich abschließbar** ausgeführt.

Im Dachgeschoss kommen **Dachflächenfenster** aus Kunststoffprofilen zur Ausführung.

Alle Fensterelemente der Wohnräume erhalten wenn möglich **elektrisch bedienbare Kunststoffrolläden** nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten. Alle anderen Fenster, wie z.B. im Keller oder im Treppenhaus, etc. erhalten keine Rolläden.

## 9. INNENFENSTERBÄNKE

Soweit vorhanden, werden die Innenfensterbänke in allen Wohnräumen, außer in den Sanitärräumen, aus oberseitig poliertem Naturstein oder Werkstein nach Wahl des Verkäufers ausgeführt. Bodengleiche Fenster erhalten keine Fensterbänke.

## 10. ESTRICHARBEITEN

Die Unterböden der Wohnräume werden als schwimmender Estrich ausgeführt und dienen der Wärme- und Trittschalldämmung, welche die Vorgaben der Schall- und Wärmeschutzberechnungen erfüllen.

## 11. FLIESENBELÄGE

Die Böden folgender Bereiche werden, sofern im Vertragsplan vorhanden, mit einem **Bodenfliesenbelag** versehen:

- **Bad**, sofern im Vertragsplan vorgesehen mit gefliester bodengleicher Dusche und Ablaufrinne
- **Gäste-WC**
- **Abstellräume**

Die Wände folgender Bereiche erhalten, sofern im Vertragsplan vorhanden, einen Wandfliesenbelag:

- **Dusch- und Badewannenbereiche** werden bis ca. 2,10 m hoch gefliest.
- **Wandbereiche mit Sanitärgegenständen** wie z.B. Waschtisch oder WC werden bis ca. 1,20 m hoch gefliest.
- **Alle weiteren Wandbereiche erhalten eine Fliesensockel mit ca. 7 cm Höhe.**

In den Sanitärräumen werden die Fensterbrüstungen, sofern vorhanden, ebenfalls gefliest

Im Zuge der Bemusterung kann der Käufer **Wand- und Bodenfliesen** auswählen; **max. 40 x 40 Format**

Notwendige **Anschlussfugen** gehören als elastoplastische Wartungsfugen zur Fliesenleistung.

Eckschutz- und Abschlusschienen bestehen aus **Edelstahl**.

Materialwert:

Wand- und Bodenfliesen  
Das Treppenhaus, einschließlich Podeste und Treppenhausflure, wird mit Feinsteinzeug-, Naturstein- oder Betonwerkstein nach Wahl des Bauträgers belegt.

## 12. BODENBELÄGE

In den Wohnungen erhalten folgende Bereiche, sofern in den Vertragsplänen vorgesehen, einen **Mehrschicht-Parkett-Bodenbelag** mit Echtholznutzschicht ausgeführt.

Auf Wunsch des Käufers kann anstatt dessen Vinyl Designboden verklebt verlegt werden.

Die Parkettbodenauswahl erfolgt nach Mustervorlage durch den Verkäufer.

- Wohnen, Kochen, Essen
- Kinder- bzw. Arbeitszimmer
- Schlafen
- Flur, Diele

Die Wandanschlüsse in den mit Parkett belegten Wohnräumen werden mit Sockelleisten aus Holzwerkstoff (Holzfarbe oder weiß) ausgeführt.

## 13. TÜREN

Die Hauseingangstür (Aluminiumkonstruktion) ist mit einem selbstschließenden Obertürschließer, mit einem Schließzylinder und mit einem elektrischen, von der Wohnung aus bedienbarem Türöffner, ausgestattet.

Die Wohnungseingangstüren werden in Holz oder einem Holzwerkstoff, weiß beschichtet ausgeführt und erhalten eine **Absenkbodendichtung**, eine **Mehrfachverriegelung**, innenseitig einen Drücker und außenseitig ein Langschild mit Knauf. Des Weiteren erhalten die jeweiligen Wohnungseingangstüren Klingeln mit Namensschildern.

Die **Innentüren** werden alle **mit ca. 2,135 m Höhe** (Türblatthöhe) in Holz oder einem Holzwerkstoff, weiß beschichtet ausgeführt und sind weiß beschichtet. Die Drückergarnituren sind optisch ansprechend in **Edelstahl** ausgeführt, z.B. HOPPE Amsterdam\* nach Wahl des Bauträgers. Die Türen erhalten eine Rundrosette mit Buntbarschloss.

## 14. MALER- UND ANSTRICHARBEITEN

Alle Wandflächen in den Wohnungen (auch die fliesenfreien Flächen in den Sanitärbereichen) erhalten einen weißen Anstrich.

Die Decken in den Wohnungen werden **weiß gestrichen**.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser, Erschließungsflure, Schleusen werden bleiben in Betonoptik grau (Sichtbeton oder gespachtelt und gestrichen).

## 15. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG DURCH WÄRMEPUMPE

Alle Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung als Vollraumheizung**. Die Aufenthaltsräume und Bäder in den Wohnungen werden raumweise regelbar ausgeführt, ausgenommen die Flure und Abstellräume.

In den Sanitärräumen werden, sofern es die Berechnungen des Fachplaners erfordern, ergänzende elektrisch betriebenen Flächenheizkörper nach Wahl des Verkäufers, montiert.

In jeder Wohneinheit werden Wärmemengen-, Kaltwasser- und Warmwasserzähler zur individuellen Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs installiert. Für alle Messeinrichtungen werden vom Bauträger für die Eigentümer Mietverträge abgeschlossen, welche von diesen übernommen werden.

## 16. LÜFTUNG

Die Lüftung zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 (aktuell gültige Fassung) wird gemäß den Vorgaben der Fachplaner ausgelegt.

Der Lüftungsverbund innerhalb der Wohnung wird über geeignete Nachströmöffnungen in den Türen, wie z.B. Unterschnitte (abweichend zur DIN) oder Lüftungsgitter sichergestellt.

Die Zuluft erfolgt gemäß Festlegung der Fachplaner.

In innenliegenden oder fensterlosen Sanitärräumen werden zusätzlich mechanische Einzelraumlüfter eingesetzt.

## 17. SANITÄRINSTALLATION

Die Wasserleitungen werden aus Edelstahlrohren\* oder Kunststoffverbundrohren\* nach Wahl des Bauträgers hergestellt. Sämtliche in den Kaufvertragsplänen dargestellten sanitären Einrichtungen werden in Weiß ausgeführt. Die Anordnung der Vorwände sowie der Sanitärausstattung erfolgt nach Angabe des Architekten.

**Innerhalb der Wohnungen** kommt ein **Waschmaschinenanschluss** nach Vorgabe des Architekten bzw. des Fachplaners zur Ausführung.

### Ausstattung Bad:

**Geflieste bodengleiche Dusche** (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen) mit Einhebel-Aufputz-Armatur mit Duschstange, mit Handbrausehalter und Handbrause mit Brauseschlauch nach Wahl des Bauträgers.

**Badewanne** (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen) aus Acryl, weiß, genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Wannen- und Brausearmatur (Aufputz), Betteform, mit Handbrausenhalter\* und Handbrause\* mit Brauseschlauch\* nach Wahl des Bauträgers.

**Waschtisch:** genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Waschtischarmatur,

### Tiefspül-Wand-WC



**Accessoires:** Toilettenpapier- und Handtuchhalter

**Ausstattung Gäste-WC** (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen):

**Dusche** (sofern in den Vertragsplänen vorgesehen), bodengleich, gefliest mit Einhebel-Aufputzarmatur Fabrikat Betteform mit Handbrausehalter und Handbrause mit Brauseschlauch nach Wahl des Bauträgers.

**Waschtisch: Fabrikat Betteform** weiß, ca. 45 x 37 cm, genaue Abmessung nach Angabe der Architekturplanung im Vertragsplan, Einhebel-Waschtischarmatur, **Fabrikat Betteform**

**Tiefspül-Wand-WC:** weiß,

**Ausstattung Küche:**

Die Warmwasserleitung erhält ein verchromtes Eckventil und die Kaltwasserleitung ein verchromtes Kombi-Eckventil.

**Ausstattung Außenbereich:**

Im Bereich der Terrassen im **Erdgeschoss und der Dachterrasse** wird je Einheit ein **frostsicherer Gartenwasseranschluss** zur Bewässerung des Gartens vorgesehen.

Für den allgemeinen Außenbereich werden an geeigneter Stelle frostsichere Gartenwasseranschlüsse an den Gebäuden installiert.

## 18. ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung erfolgt nach VDE-Vorschriften sowie in Anlehnung an die DIN 18015.

Die Elektroversorgung erfolgt über den örtlichen Versorger.

Die Wohneinheit bekommt einen Stromzähler, wird also getrennt gemessen und direkt mit dem Stromanbieter abgerechnet.

Im Haus wird ein zentraler Verteilerpunkt für Stromkreise, Telefon bzw. Internet eingerichtet. Dieser Verteilerpunkt bietet den Platz für NTBA, Splitter, Router und Patchfeld zur wahlweisen Einrichtung von Telefon/Internet über einen Telefonanbieter.

Die Anmeldung und Freigabe zum Fernsehen, TV, Internet und Telefon erfolgt durch den AG. Die Komponenten zur Einrichtung von Telefon, Internet und dergleichen wird vom AG erbracht bzw. eingerichtet.

Der Kabelnetzaufbau in der Einheit ist sternförmig und wie folgt vorgesehen.

Koaxkabel für Antennendose und Datenkabel (Kat 6/7 Twin) zur Datendoppeldose.

**Wohn/Esszimmer:** 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

**Kinderzimmer:** 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

**Schlafzimmer:** 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

**Arbeitszimmer:** 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet

Die Anmeldung und Freigabe für TV/ Internet/ Telefon und sonstige

Anschlüsse erfolgt durch den AG. Die Komponenten zur Einrichtung von Telefon und Internet und dergleichen werden vom AG erbracht.

## 18.1 AUSSTATTUNG DER RÄUME

**Wohnzimmer:**

je nach Größe und Zuschnitt:  
max. 2 Deckenauslässe über Serien- bzw. Ausschalter  
max. 8 Steckdosen, z.T. in Kombination  
1 Datendoppeldose vorbereitet  
1 Antennenanschluss

**Schlafzimmer:**

je nach Größe und Zuschnitt;  
1 Deckenauslass über Wechsel- bzw. Ausschalter  
max. 7 Steckdosen, z.T. in Kombination  
1 Datendoppeldose, vorbereitet  
1 Antennenanschluss

**Küche:**

je nach Größe und Zuschnitt:  
1 Deckenauslass mit Ausschalter  
1 Wandanschluss für Leuchten unter Hängeschränken  
1 Herdanschluss  
je 1 Steckdose für Geschirrspülmaschinen, Umlufthaube, Kühlschrank  
max. 5 Arbeitssteckdosen

**Kinderzimmer** (soweit vorhanden):

1 Deckenauslass mit Ausschalter max. 5 Steckdosen  
1 Datendoppeldose vorbereitet  
1 Antennenanschluss

**Abstellraum** (soweit vorhanden):

1 Deckenauslass mit Ausschalter  
1 Steckdose

**Bad:**

je nach Größe und Zuschnitt:  
1 Anschluss für Spiegelleuchten pro Waschbecken  
1 Anschluss für einen Deckenauslass mit Ausschalter  
max. 2 Doppelsteckdosen bei Waschbecken

**Diele/Flur:**

1 Türsprechanlage zur Haustüre  
Deckenauslässe mit Wechsel-/ Tasterschaltung je nach Flurgröße  
1 Einzelsteckdose  
1 Datendoppeldose vorbereitet (Telefon)  
1 Doppelsteckdose  
1 Datendose für Wlan vorbereitet

**WC** (soweit vorhanden):

1 Wandauslass mit Ausschalter  
1 Steckdose

**Terrasse:**

1 Steckdose von innen schaltbar  
1 Wandauslass mit 1 Außenleuchte nach Wahl der Verkäufer, von Innen schaltbar.

**Außenbeleuchtung:**

1 Wandauslass am Hauseingang vorgesehen für Lampe mit Bewegungsmelder.

Abweichungen von der Regelinstallation sind durch Art und Umfang der Grundriss Gestaltung möglich.

Alle Wohnungen erhalten zudem gemäß Vorgabe der bayerischen Bauordnung (BayBO) Rauchmelder.

## 19. AUFZUG

Das Gebäude erhält einen **Personenaufzug**. Mit dem Aufzug können alle Ebenen erreicht werden. Die Kabinentür sowie die Wandoberflächen werden in **Edelstahl** ausgeführt.

An einer Seite der Kabine werden ein Spiegel sowie ein horizontaler Haltegriff angebracht. Der Fußboden wird mit dem Bodenbelag der Flure ausgelegt.

## 20. SCHLOSSERARBEITEN

Das Gebäude erhält im Eingangsbereich eine beleuchtete Briefkastenanlage mit Videogegegsprechanlage (Logo mit Straßennamen, Hausnummer und einheitlichen Klingelschildern) nach Wahl des Bauträgers.

Alle Geländer im gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus und an den Treppen der Maisonettewohnungen werden als Metallkonstruktionen, farblich beschichtet, mit Handläufen aus Edelstahl ausgeführt.

Systemtrennwände von Kellerabteilen werden aus Metall erstellt.

Die Licht- und Luftschächte, sofern vorhanden, erhalten eine Abdeckung, z.B. aus verzinktem Gitterrost mit Abhebesicherung.

Brandschutztüren oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gem. Brandschutzanforderung ausgeführt.

Treppen in den Wohnungen (falls gemäß Plan vorhanden) werden in Stahlsystembauweise mit hölzernen Trittstufen ausgeführt. Geländer werden mit lackierter Metallkonstruktionen und mit Handläufen aus Edelstahl versehen. Die Ausführung erfolgt nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten.

## 21. SCHLIESSANLAGE

Die **zentrale Schließanlage** umfasst die Gebäudeeingangstüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Türen zu den Abstellräumen.

Die Technikräume erhalten eine separate Schließung.

Das elektrisch, betriebene Tiefgaragentor wird durch eine Zugschnur innen und mit Schlüsselschalter außen bzw. per Handsender von außen angesteuert. Je TG-Stellplatz wird 1 Handsender übergeben.

## 22. AUSSENANLAGEN

Der Zugang und die Eingangsanlage werden ausreichend ausgeleuchtet. Die Aufstellplätze für Wertstoffbehälter werden mit Einhausung gemäß Angabe des Architekten bzw. Landschaftsarchitekten errichtet. Die Außenanlage sowie Bepflanzung und Begrünung entsteht in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Die Herstellung der Art und Weise, sowie der Materialien- und Oberflächenbeschaffenheit von Freiflächen (befestigt oder unbefestigt) wird vom Verkäufer optisch ansprechend errichtet. Die Sondernutzungsflächen (Gartenanteil) sind vom jeweiligen Käufer nach Übergabe auf eigene Kosten zu pflegen. Veränderungen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der Hausverwaltung vorgenommen werden. Die Spielplatzfläche wird gemäß Freiflächenplan des Landschaftsarchitekten angelegt.

## 23. FERTIGSTELLUNG

Die Fertigstellung erfolgt zu dem im Kaufvertrag genannten Zeitpunkt

## SONSTIGES

### 24. SONDERWÜNSCHE (DETAILFESTLEGUNGEN) UND KÄUFERLEISTUNGEN

Sonderwünsche (Detailfestlegungen) Sonderwünsche (Detailfestlegungen) sind beifolgenden Gewerken möglich:

- Maler
- Fliesenmaterial
- Bodenbeläge
- Sanitärausstattung (ohne Verlegung der Anschlusspunkte)
- Elektroinstallation

Für Leistungen bzw. Sonderwünsche, die nicht Inhalt der Baubeschreibung sind, können Mehrkosten entstehen. Die Festlegung der Sonderwünsche muss im Rahmen der Bemusterung erfolgen.

Die Höhe möglicher Mehrpreise richtet sich nach Aufwand, zusätzliche Leistungen der Architekten oder der Fachplaner und Umfang der Arbeiten. Die Leistungen werden erst nach schriftlicher Vereinbarung der beiden Parteien ausgeführt

### 25. WARTUNGSARBEITEN / INSTANDHALTUNG

Die Käufer haben nach Übergabe der Wohnungen bzw. des Gemeinschaftseigentums laufende und notwendige Wartungsarbeiten am Wohneigentum zu erbringen. Vom Bauträger abgeschlossene Wartungsverträge müssen übernommen werden.

Dies betrifft insbesondere folgende technische Anlagen bzw. Bauteile:

a) Wartung aller technischen Anlagen, wie:

- Heizungsanlage und Lüftungsanlage
- Wasserversorgungsanlage einschließlich Begleitheizungen
- Entwässerungsanlage
- Schmutzwasseranlage
- Elektroanlage

b) Wartung und Unterhaltung der:

- Rauchwarnmelder
- Fenster und Rollläden
- Sanitärgegenstände
- Geländeranstriche / -beschichtungen
- Wärmedämmverbundsystem einschließlich Putz und Anstriche sowie ggf. vorhandene Fassadenverkleidungen
- Haus- und Innentüren
- Dach inkl. Entwässerung und Abdichtung
- Außenanlagen (inkl. Anwachs- und Unterhaltungspflege, Spielplatz)
- Wartungs-, Dehnungs- und elastische Fugen
- Abdichtungen und Bodenbeschichtung

Alle elastischen Fugen müssen vom Käufer in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. erneuert werden.

c) Lüftung

Der Nutzer hat auf eine regelmäßige händische Lüftung aller Räume zum Ausbringen der Baufeuchte und zum Erreichen der Luftwechselrate unbedingt



# RISIKOHINWEISE

## 1. ANBIETER

Anbieter/Eigentümer der Immobilie ist die German Real Estate vierzehn GmbH & Co. KG (Amtsgericht Bayreuth, Aktenzeichen HRA 4711, Geschäftsführer: Andreas Schröder), Bürgerreuther Str. 29 in 95444 Bayreuth.

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung des Anbieters/Eigentümers. Der Anbieter/Eigentümer ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

## 2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Halle (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

## 3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die zu erwartenden Risiken.

### 3.1. STANDORTRISIKO

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und straßenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht keine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Der Anbieter/Eigentümer hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sogenannten neuen Bundesländern oder den sogenannten alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich des Anbieters/Eigentümers.

### 3.2. ALLGEMEINES MIETAUSFALLRISIKO/ALLGEMEINES VERMIETERRISIKO

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret

auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben. Der Anbieter/Eigentümer garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können. Auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierig und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich, eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

### 3.3. EINMALIGE KOSTEN

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch den Anbieter/Eigentümer nicht pauschal genannt werden. Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

### 3.4. LAUFENDE KOSTEN/INVESTITIONEN

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z. B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch den Anbieter/ Eigentümer keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs des Anbieters/ Eigentümers.

### 3.5. WERTENTWICKLUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises, unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch den Anbieter/Eigentümer nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss. Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs des Anbieters/Eigentümers.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

### 3.6. HAUSVERWALTUNG UND WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d.h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen.

Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach Risikohinweise 34 35 dem Wohnungseigentümergebiet (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

### 3.7. BAUSUBSTANZ

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um Bestandsobjekte mit dementsprechender Bausubstanz und Ausstattung.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die zum Zeitpunkt des Kaufs nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese dem Anbieter/Eigentümer zum Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt der Anbieter/Eigentümer keine Haftung.

### 3.8. STEUERLICHE RISIKEN

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann der Anbieter/Eigentümer keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt. Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.



Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Der Anbieter/Eigentümer hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Der Anbieter/Eigentümer übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung. Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch den Anbieter/ Eigentümer nicht übernommen.

Der Anbieter/Eigentümer nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

### 3.9. FINANZIERUNG

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall. Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bauzeit bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Der Anbieter/Eigentümer übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös

der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank. Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d.h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z.B. die Ablauflistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z.B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Der Anbieter/Eigentümer gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet der Anbieter/Eigentümer auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

### 3.10. ZUFÄLLIGER UNTERGANG/VANDALISMUS/HÖHERE GEWALT

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird. Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können.

Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schäden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

### 3.11. WEITERVERKAUF DER IMMOBILIE

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen. Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat der Anbieter/Eigentümer keinen Einfluss. Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch den Anbieter/Eigentümer garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung des Anbieters/Eigentümers besteht nicht.

### 3.12. RISIKEN AUS GESETZGEBERISCHEN/BEHÖRDLICHEN VORGABEN

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mietein-

nahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarkt-bereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

### 3.13. PROGNOSE-RISIKO

Die Planung des Anbieters/Eigentümers stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen des Anbieters/Eigentümers, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

### 3.14. AUSSERGEWÖHNLICHE EREIGNISSE

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit des Anbieters/Eigentümers beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann der Anbieter/Eigentümer zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko des Anbieters/Eigentümers.

### 3.15. KUMULATION VON RISIKEN

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.



# VERTRAUEN SIE AUF UNSERE KOMPETENZ!

NEHMEN SIE BITTE KONTAKT MIT UNS AUF:

**Sachwert Capital Management GmbH**

Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

Tel. 0921 73030800 · Fax +49 (0)921 73030801

E-Mail: [info@sachwertcapital.de](mailto:info@sachwertcapital.de)

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

SACHWERT   
 CAPITAL