



REIHENHÄUSER

Regensburg





INHALT

04	VORWORT
07	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
09	MAKROLAGE REGENSBURG
13	DER REGENSBURGER NORDEN
16	DIE PLANUNG
24	BAUBESCHREIBUNG
32	RISIKOHINWEISE
38	IMPRESSUM

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

Anlageimmobilien sind und waren 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.

Für uns ist seit nunmehr 25 Jahren die strikte Orientierung an Ihren Bedürfnissen ein maßgebliches Ziel, mit dem wir für Ihre Zufriedenheit in allen Belangen rund um Ihre Immobilie sorgen. Renommiert und persönlich auf Sie zugeschnitten kümmern wir uns um den Verkauf von Anlageimmobilien.

Dabei gilt für uns: Wir präsentieren die uns anvertrauten Objekte so, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen rundum begeistert sind und beide Seiten davon profitieren. Denn: Immobilien bildeten und bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau.

Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Beton-gold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit. Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen!

Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation weiterhin stetig steigender Beliebtheit. Konservative Anleger, die noch vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren nun ihr Kapital zum größten Teil in Immobilien.

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und 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!

Herzlichst, Ihre Andrea Stilp



Geschäftsführerin
RMC – Rendite Management Concept GmbH

Stand: Juli 2021





Unverbindliche Visualisierung

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

PROJEKT

Neubau von drei Reihenhäusern

ANSCHRIFT

Colmarer Straße 13, 13a und 13b
93057 Regensburg

ANBIETER/BAUTRÄGER

KSS Liegenschaften GmbH
Deutenhof 4
93077 Bad Abbach

LAGE

Bundesrepublik Deutschland
Freistaat Bayern
Stadt Regensburg
Konradsiedlung - Wutzlhofen

EINHEITEN

3 Reihenhäuser
Haus 13: 127,90 m²
Haus 13a: 123,64 m²
Haus 13b: 131,40 m²

STELLPLÄTZE

4 Außenstellplätze

ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 2 % Notar- und Grundbuchkosten
3,5 % Grunderwerbsteuer
zzgl. Bauzeitinsen

ABSCHREIBUNG

50 Jahre x 2 % der Herstellungskosten

BAUBEGINN

April 2021

FERTIGSTELLUNG

geplante Bezugfertigkeit: Februar 2022

BAUGENEHMIGUNG

liegt vor

KFW-FÖRDERUNG

Energieeffizient Bauen, Effizienzhaus 55
Tilgungszuschuss bis 18.000 EUR (Stand Juli 2021)

NACHHALTIG, FAMILIENFREUNDLICH UND MODERN!

Hohe Bauqualität, moderne Architektur sowie zeitgemäße und nachhaltige Planung – auf diesen Nenner lässt sich unser Neubauprojekt im Regensburger Norden bringen!

„Klein, aber ungemein fein“ – unsere familienfreundliche Wohnanlage, bestehend aus drei Reihenhäusern, bietet Ihnen viele Vorteile. Denn unsere Häuser in Massivbauweise entsprechen den neuesten Anforderungen. Bei der Auswahl der Baustoffe legen wir großen Wert auf Qualität und energieeffizientes Bauen. Dies sind ideale Voraussetzungen, damit Sie sich in Ihrem neuen Haus wohlfühlen und über möglichst niedrige Verbrauchskosten freuen können.

Jedes Haus besitzt einen Gartenanteil und verfügt über einen Stellplatz im Hof. Beheizt wird jedes Haus umweltfreundlich mit je einer Wärmepumpe – Auf Wunsch kann damit im Sommer auch gekühlt werden. Und das Beste daran: Sie müssen sich um fast nichts kümmern. Wir bauen schlüsselfertig für Sie, wobei die Bemusterung der Materialien – wenn von Ihnen gewünscht – bei unseren Partnern erfolgen kann. Standardmäßig enthalten unsere Häuser bereits viele Extras.

Sie sehen also: Mit dieser Wohnanlage stehen Ihnen die Türen zum eigenen Wohnraum offen.



REGENSBURG BEEINDRUCKT

Die Oberpfalz-Metropole ist Hochschul-, Wirtschafts-, Wohn-, Wissens- und Studierenden-Stadt

Regensburg beeindruckt auf vielen Ebenen. Die historisch und kulturell bedeutsame Stadt hat sich in den letzten Jahren nicht nur zu einem international begehrten Tourismusziel, sondern auch zu einem der wichtigsten und vor allem lebens- und wohnenswerten Wirtschafts- und Wissenschaftszentren Deutschlands entwickelt.

Die ausgezeichnete Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, die idealen Produktionsbedingungen und das überraschend breite Fachkräfteangebot sind dafür ebenso ursächlich wie eine erfolgreiche städtische Clusterpolitik oder das enge Miteinander von Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Hochschulen in Netzwerken. Regensburgs Aufstieg ist kein Zufall und wird auch in den nächsten Jahren nicht stagnieren.

Der Standort Regensburg erreichte so im Jahr 2020 beim Städteranking der „Wirtschaftswoche“ einen Spitzenplatz – erneut unter den Top 10. Unter dem Motto „Wo lässt es sich am besten leben, arbeiten und wohnen?“ verglich das Ranking den Status Quo (Niveauranking), die Entwicklung (Dynamikranking) und die Zukunftsfähigkeit (Zukunftsindex) der 71 deutschen Großstädte anhand von 92 Indikatoren.

In der Gesamtbetrachtung erreichte Regensburg dabei im letzten Jahr Rang 8 mit exakt 57 Punkten. Beim Dynamikranking lag Regensburg dieses Mal deutschlandweit auf Platz 11.







Beeindruckend war das Regensburger Abschneiden bei folgenden Kriterien:

• **Stärken Niveauranking:**

- Pendlersaldo (Rang 2)
- Altersquotient (Rang 3)

• **Stärken Dynamikranking:**

- Beschäftigungsquote Älterer (Rang 1)
- Privat Überschuldete (Rang 2)

Bereits 2019 ermittelte der „PROGNOS Zukunftsatlas“ die Zukunftschancen und -risiken aller 402 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands. Er erscheint alle drei Jahre seit 2004. Damit ist er das einzige deutschlandweite Ranking, das regionale Entwicklungen über mehr als zehn Jahre sichtbar macht. Der Zukunftsindex basiert auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren, die sich vier großen Bereichen zuordnen lassen: Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und soziale Lage.

In 83 (21 Prozent) Kreisen und kreisfreien Städten war dabei der Bevölkerungszuwachs mit über 5 Prozent sogar weit überdurchschnittlich. In sechs kreisfreien Städten (Leipzig, Potsdam, Landshut, Frankfurt/Main, Offenbach und auch Regensburg) nahm die Bevölkerung mit über 10 Prozent bundesweit am stärksten zu.

Regensburg mit seinen 168.876 Einwohnern (Stand: Dezember 2019) schaffte neben Rang 19 im Gesamt-Ranking zudem in der Kategorie „10 Regionen mit den besten Chancen in der Demografie“ Platz 7. Weiterhin wurde die oberpfälzer Bezirkshauptstadt als Region

mit „sehr hohen Zukunftschancen“, mit „sehr hoher Stärke“ und „höchster Dynamik“ bewertet.

Drei Hochschulen prägen Regensburg. Sie sind für den Wirtschaftsraum Ostbayern von zentraler Bedeutung als ein wesentlicher Teil des regionalen Innovationsystems, Garant für hochqualifizierte Arbeitskräfte, Stimulanz für das gesellschaftliche Leben und den intellektuellen Austausch, Wirtschaftsfaktor und Quelle für junge Unternehmen.

Was den Wissenschaftsstandort Regensburg auszeichnet, ist die räumliche Nähe der Einrichtungen zueinander. Im Süden der Stadt liegen in unmittelbarer Nachbarschaft der Campus der Universität Regensburg, der Campus der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg sowie das Universitätsklinikum. Mit ihrem breiten Fächerspektrum ziehen sie rund 33.000 Studierende an und decken alle wesentlichen Gebiete der Forschung und Lehre ab, die für einen leistungsfähigen und zukunftsorientierten Standort stehen.

Eine Vielzahl an erfolgreichen Forschungs- und Kooperationsprojekten mit regionalen und überregionalen Unternehmen zeigt die enge Verzahnung von Wissenschaft und Wirtschaft. Die Stadt Regensburg leistet seit über zwei Jahrzehnten ihren Beitrag dazu, dass sich beide gemeinsam entfalten können und die Stadtgesellschaft aktiv miteinbezogen wird. So ist als Vision für den Standort 2030 formuliert: „Wirtschaft und Wissenschaft verschmelzen in Regensburg zu einem Standort des Wissens und der Innovation. Die Stadt ist eine Hochburg der Entwickler und Zentrum für die Produktion hochwertiger Güter.“

Als sichtbares Zeichen hierfür entsteht derzeit in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Hochschulen der TechCampus als Ort der Vernetzung und der Zusammenarbeit. Die Stadt Regensburg bietet hier Ansiedlungsflächen für etablierte High-Tech-Unternehmen und Ansiedlungsoptionen für hochschulkomplementäre Forschungseinrichtungen. In der TechBase, dem Gründer- und Technologiezentrum, stehen im Forschungsverfügungsgebäude Räume für Hochschulnutzungen, temporäre Forscherteams und Clusteraktivitäten zur Verfügung. Dies ermöglicht Lehre, Forschung, Entwicklung und Wirtschaft auf einem Campus.

Heißt: Regensburg zieht mit seiner hohen Lebensqualität viele Studierende an. Und die meisten möchten nach Abschluss ihres Studiums hier bleiben. Dafür bietet die Stadt hervorragende Möglichkeiten. Regensburg ist einer der schlagkräftigsten Wirtschaftsstandorte in Bayern und bietet über 148.000 Arbeitsplätze. Die Unternehmen in der Stadt sind nicht nur gut aufgestellt in Produktion und Dienstleistungen, sondern auch in Forschung und Entwicklung. Diese Kompetenzen wurden in den letzten Jahren massiv ausgebaut: So stieg die Zahl der mit Akademikern besetzten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze um über 50 Prozent in den letzten zehn Jahren, in den Unternehmen sind über 16 Prozent der Beschäftigten in hochqualifizierten Stellen tätig.

Um genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, hat die Stadt Anfang 2016 die sogenannte „Wohnbauoffensive“ ins Leben gerufen. Unter diesem Namen

werden alle Maßnahmen und Aktivitäten vereint, die zur schnelleren Schaffung von Wohnraum beitragen. Die mit dem Konzept verbundenen Aufgaben sind sehr komplex und werden innerhalb der Verwaltung arbeitsteilig und ämterübergreifend bearbeitet. Seit Januar 2017 gibt es bei der Stadt Regensburg eine Wohnbauflächenmanagerin, die die Koordinierung und Steuerung der Projekte und Vorhaben der Wohnbauoffensive an einer Stelle übernimmt.

Das Ziel der Wohnbauoffensive ist schnell erklärt: Mehr, vor allem mehr preisgünstigen Wohnraum zügig schaffen, ohne dabei ein qualitativvolles Wohnumfeld zu vernachlässigen. Die Aktivitäten, die dafür notwendig sind, sind dagegen sehr vielfältig. Neben den verbesserten

Arbeitsabläufen innerhalb der Verwaltung spielt die Suche nach geeigneten Flächen eine wichtige Rolle. Dabei kommt es darauf an, mit dem richtigen Bewertungssystem schnell zu erkennen, bei welchem Grundstück es sich lohnt, sich weiter intensiver damit zu beschäftigen.

Außerdem werden Akteure aus der Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft angesprochen und eingebunden, um verlässliche Partner zu gewinnen. Es gilt dabei, immer sorgfältig abzuwägen, um möglichst allen Interessen gerecht zu werden. Die Früchte dieser Bemühungen sind zwar noch nicht sofort sichtbar, werden aber in naher Zukunft, so die Stadtverwaltung, zu einer deutlichen Entspannung auf dem Regensburger Wohnungsmarkt beitragen.



REGENSBURGER NORDEN

Dornröschenschlaf ist beendet – es tut sich was im Regensburger Norden!

„Es geht vorwärts im Regensburger Norden!“ Das ist der Nenner der Aufgaben des bereits 2005 vom Planungs- und Baureferates der Stadt Regensburg auf den Weg gebrachten Entwicklungsplanes. Und ein Blick in dieses Gebiet, in dem sich unser Neubauprojekt an der Grenze zu den zwei Stadtteilen „Konradsiedlung-Wutzlhofen“ und „Brandlberg-Keilberg“ befindet, unterstreicht dies.

Denn viele bereits abgeschlossene und noch folgende Bauprojekte erwecken den Norden nach und nach aus seinem jahrelangen Dornröschenschlaf. Es entsteht so künftig eine noch vielfältigere Region, die ihren Bewohnern nahezu alles bietet. Die Auswahl ist groß und hat für jegliche Interessen und Altersgruppen etwas zu bieten, nicht zuletzt die Nähe zur Natur.

So soll zum einen die bestehende dörfliche Struktur in der „Konradsiedlung-Wutzlhofen“ in ihrem Charakter und in ihrer Identität gesichert werden. Bauvorhaben auf Brachflächen und Baulücken stellen dabei wichtige Beiträge zur Stadtreparatur dar, so dass sukzessive durch qualitätsvolle Neubauten kompakte und auch erholsame Räume für die Einwohner entstehen.

Dies gilt insbesondere für Dienstleistungs- und Einzelhandelsbauten entlang der Hauptstraßen. Neue bauliche Arrondierungen im Wohnungsbau, gerade in Bereichen wie „Konradsiedlung-Wutzlhofen“ sollen die stadträumlichen Übergänge zur freien Landschaft ak-

zentuieren und geordnete Siedlungsränder entstehen lassen.

Der Stadt-Norden soll zudem eine echte „Mitte“ erhalten, indem das bisherige räumliche Herzstück weiterentwickelt wird. Ein Ziel dabei: Die hohe Belastung der Bewohnerinnen und Bewohner durch den Durchgangs-

verkehr müsse, so die Stadt Regensburg, verringert und die ÖPNV-Erschließung weiter verbessert werden.

Eine weitere geplante Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität ist, in Verbindung mit einem umfassenden Hochwasserschutz, die Schaffung eines klar erkennbaren und erlebbaren Stadtrandes, um für eine künftige



weitere Ausgestaltung des Landschaftsraums „Regen- und Donauauen“ einen adäquaten „räumlichen Halt“ zu schaffen. Einen Halt mit Anschluss zu einem Erholungsgebiet, den nicht nur die aktuell 10.858 Bewohner der „Konradsiedlung-Wutzlhofen“, in der gute und mittlere Wohnlagen überwiegen, schätzen werden.

1924 wurde übrigens dieser Stadtteil nach Regensburg eingemeindet und grenzt an Regensburg „Sallern“ und „Brandlberg-Keilberg“ an. Die Konradsiedlung entstand in den 1930er Jahren im Rahmen einer Wohnbauoffensive mit rund 5.000 Eigenheimen als sogenannte „Schottenheimsiedlung“. Die Fertigstellung der Umgestaltung dieser Gegend, die dann ein neues Zentrum erhält, ist bis Ende 2022 geplant.

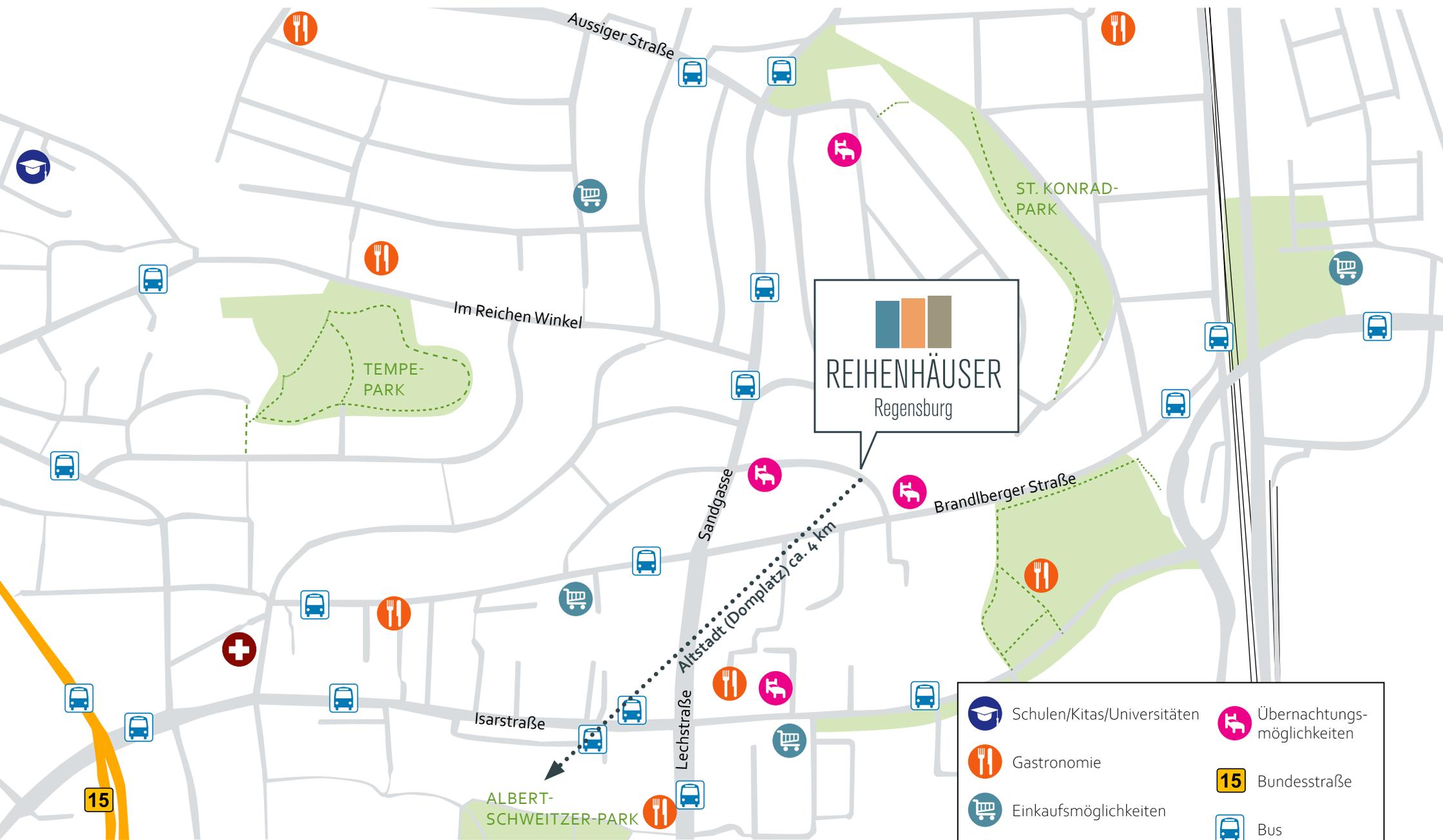
Etwas weiter in seiner Entwicklung ist hingegen der „Brandlberg-Keilberg“ (aktuell 2.615 Einwohner). Dort herrschen gute und sehr gute Wohnlagen vor. In diesem Stadtteil wird aktuell rege gebaut und er ist vor allem für Familien interessant. Das komplette Gebiet „Brandlberg-Keilberg“ ist dabei seit Jahren nicht wiederzuerkennen. Ein neuer Sportplatz, ein moderner REWE-Markt im Quartierszentrum „Brandlberg“ feierte seine Eröffnung im August 2018 und seit September 2018 spielen Kinder in dem quartierseigenen Kindergarten. Eindeutig: Der verschlafene Stadtteil im Grünen ist erwacht und hat sich zu einem belebten und beliebten Wohnquartier entwickelt, nicht zuletzt wegen attraktiven Wohnraums im Grünen, der wenige Minuten vom Stadtkern entfernt liegt.

Viele Einkaufsmöglichkeiten, alle Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium, Kindergärten, Spiel-

plätze und Sportstätten befinden sich in nächster Umgebung.

Eine gute Verkehrsanbindung und ein funktionierender öffentlicher Personennahverkehr gewährleisten die Mobilität der Anwohner – es tut sich was im Regensburger Norden!





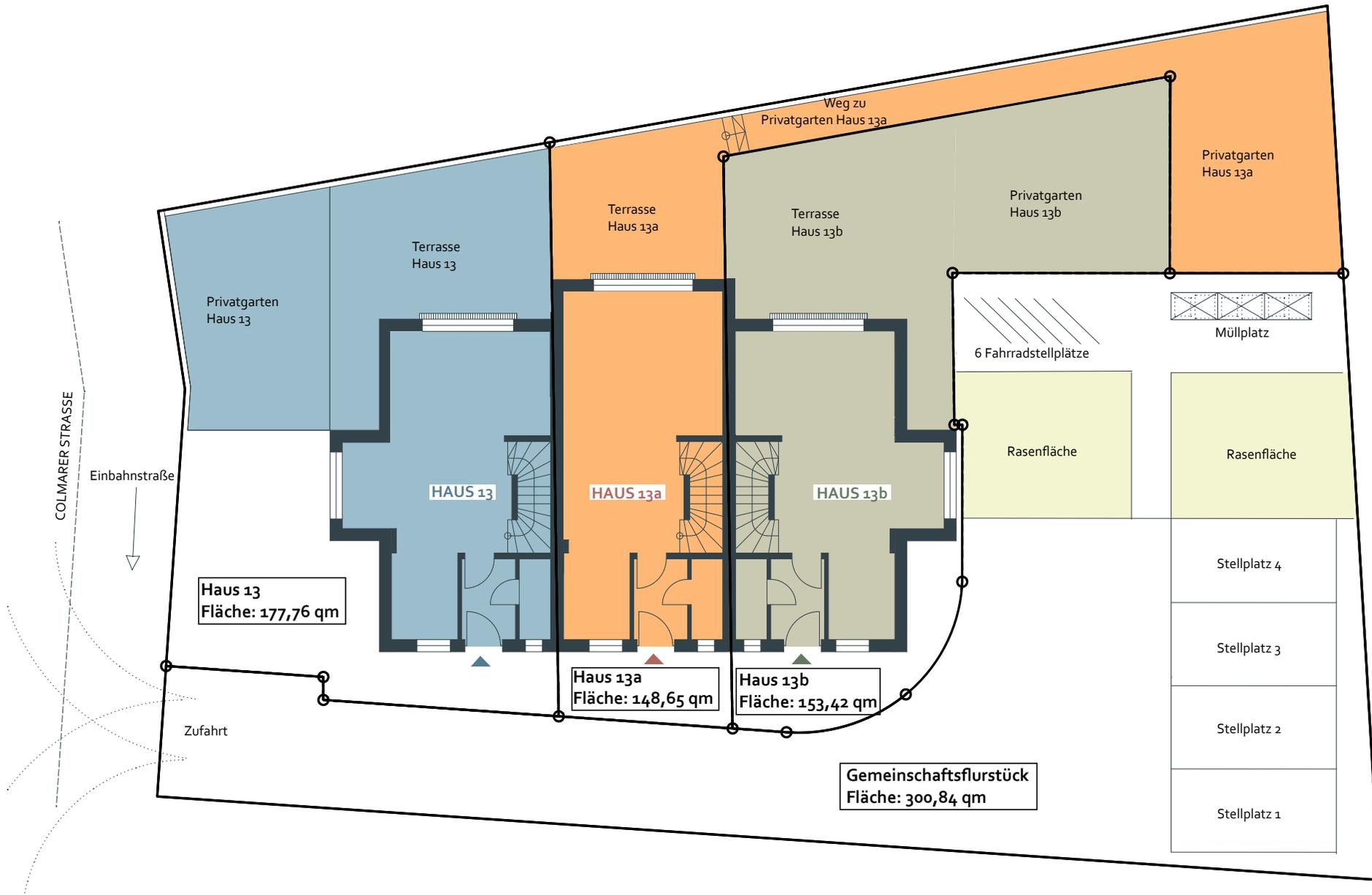

REIHENHÄUSER
 Regensburg

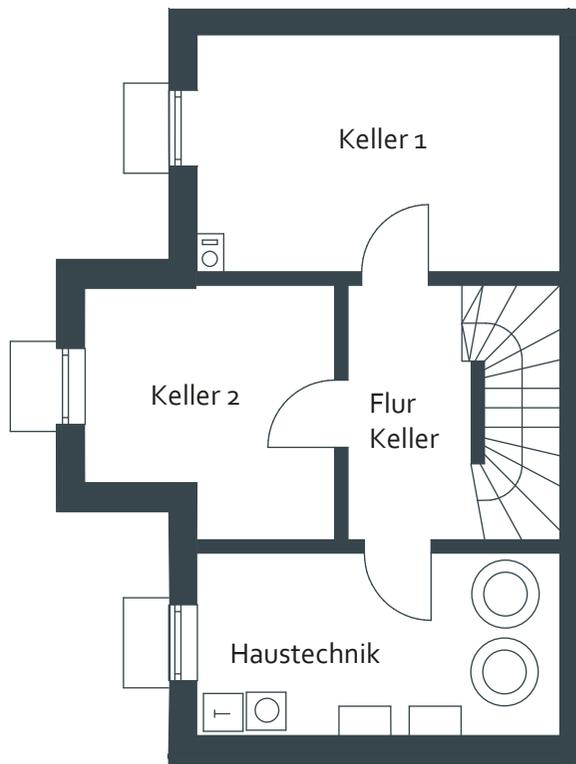
- | | | | |
|---|-----------------------------|---|----------------------------|
|  | Schulen/Kitas/Universitäten |  | Übernachtungsmöglichkeiten |
|  | Gastronomie |  | Bundesstraße |
|  | Einkaufsmöglichkeiten |  | Bus |
|  | Mediz. Einrichtungen/Ärzte | | |



Unverbindliche Visualisierung

FREIFLÄCHENPLAN



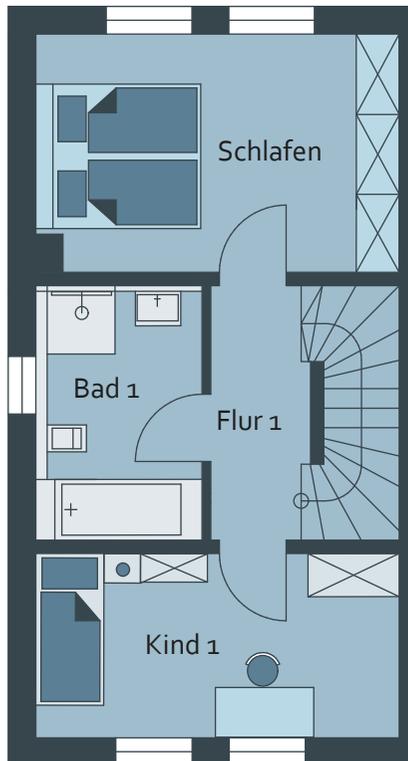


Kellergeschoss

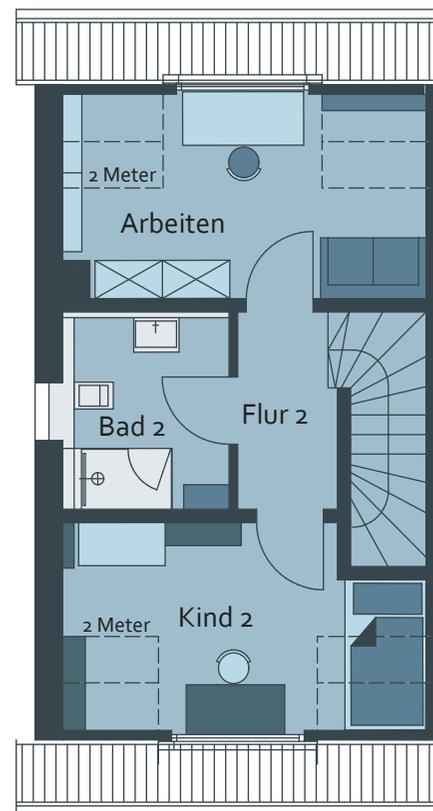


Erdgeschoss

HAUS 1



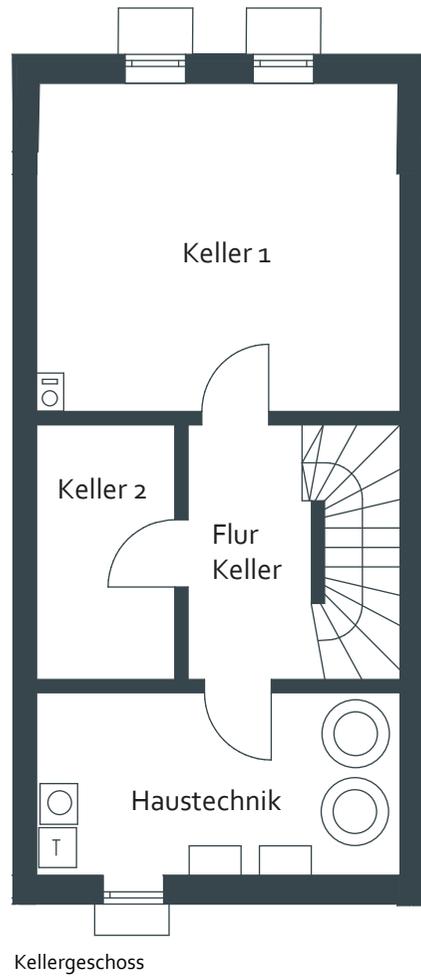
Obergeschoss



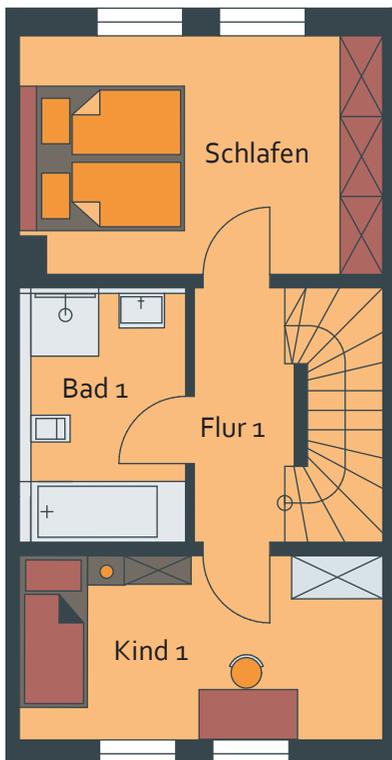
Dachgeschoss

HAUS 13

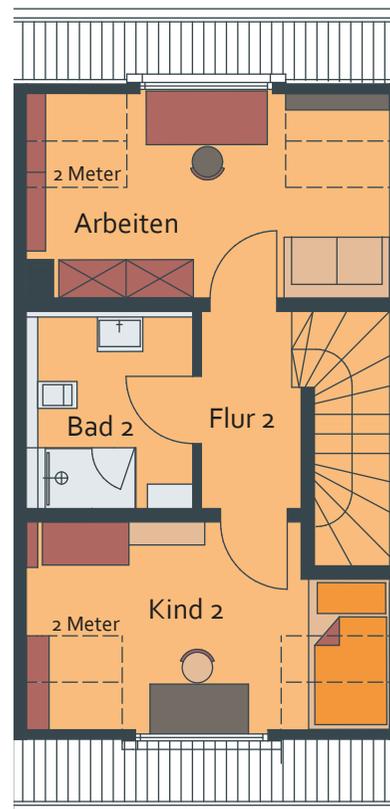
Wohnen Kochen	35,90 m ²
Entrée	3,87 m ²
WC	2,25 m ²
Terrasse	17,74 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Bad 1	7,23 m ²
Flur 1	4,10 m ²
Kind 1	11,45 m ²
Kind 2	11,30 m ²
Flur 2	3,24 m ²
Bad 2	5,33 m ²
Arbeiten	10,86 m ²
GESAMT	127,90 m²



HAUS 13a



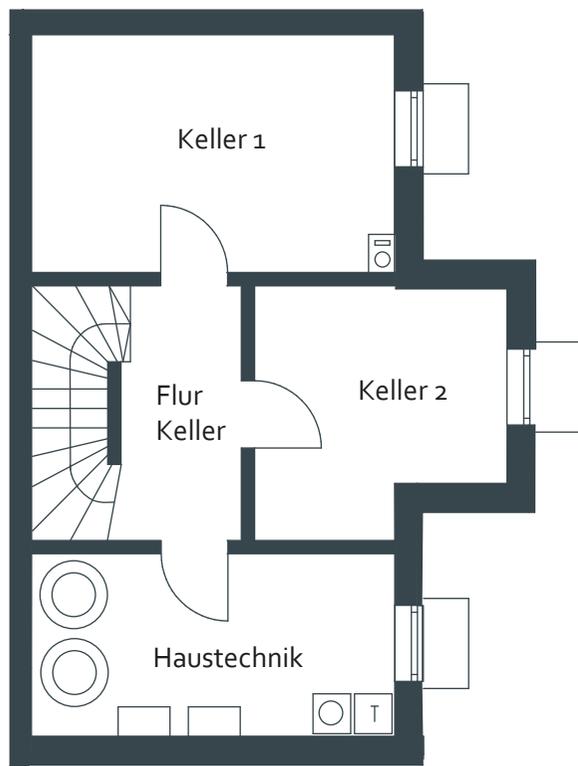
Obergeschoss



Dachgeschoss

HAUS 13a

Wohnen Kochen	37,77 m ²
Entrée	3,87 m ²
WC	2,25 m ²
Terrasse	11,61 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Bad 1	7,23 m ²
Flur 1	4,10 m ²
Kind 1	11,45 m ²
Kind 2	11,30 m ²
Flur 2	3,24 m ²
Bad 2	5,33 m ²
Arbeiten	10,86 m ²
GESAMT	123,64 m²

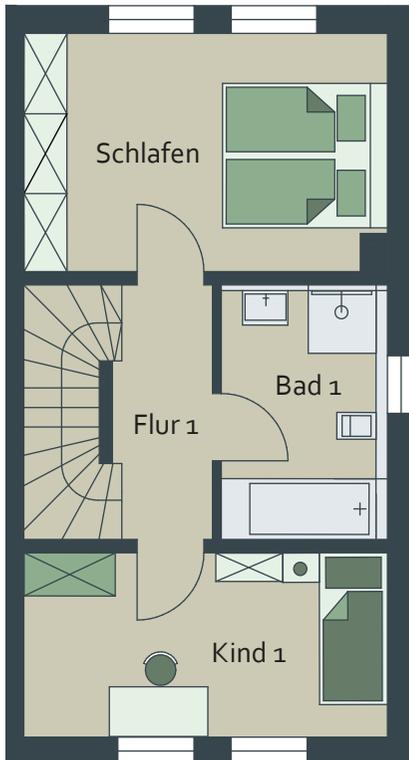


Kellergeschoss

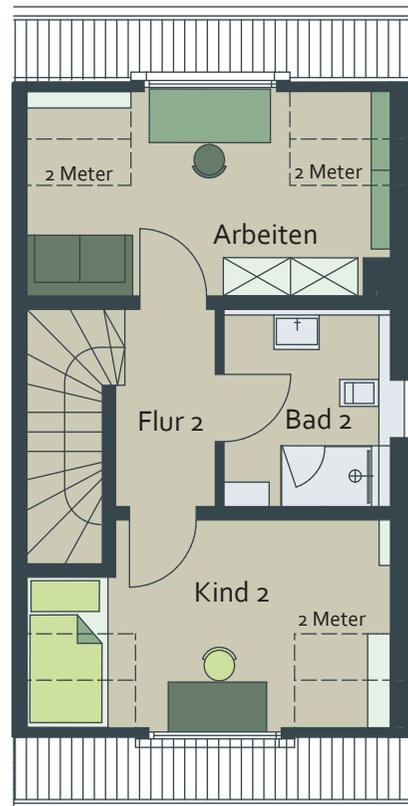


Erdgeschoss **HAUS 3**

HAUS 13b



Obergeschoss



Dachgeschoss

HAUS 13b

Wohnen Kochen	35,95 m ²
Entrée	3,87 m ²
WC	2,25 m ²
Terrasse	21,19 m ²
Schlafen	14,63 m ²
Bad 1	7,24 m ²
Flur 1	4,10 m ²
Kind 1	11,45 m ²
Kind 2	11,30 m ²
Flur 2	3,24 m ²
Bad 2	5,32 m ²
Arbeiten	10,86 m ²
GESAMT	131,40 m²

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von drei Reihenhäusern in der Colmarer Straße 13, 93057 Regensburg vom 27.04.2021

1. ALLGEMEINES

Die geplanten Gebäude werden in solider und wertbeständiger Massivbauweise ausgeführt. Die Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und geltender Energieeinsparungsverordnung/Gebäudeenergiegesetz sowie den anerkannten Regeln der Technik. Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet. Eventuell erforderliche Änderungen aus architektonischen, behördlichen oder technischen Gründen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Alle aufgeführten Preise beinhalten die derzeit geltende gesetzliche Mehrwertsteuer.

Maßgebend für den Umfang der Leistungen des Bauträgers, insbesondere im Hinblick auf die Ausstattung, ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor den Darstellungen in den Bauplänen. Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände zur Möblierung und Dekoration der Räume und Außenanlagen sind nur Gestaltungsvorschläge unsererseits und nicht im Leistungsumfang enthalten.

2. PLANUNG/BAULEITUNG

Die Besichtigung und Nivellierung Ihres Baugrundstückes, Erstellung von maßgeschneiderten Entwürfen, das Anfertigen der Eingabeplanung, die erforderlichen

statischen Berechnungen, die Wärmeschutzberechnung/Energieausweis, die Ausführungsplanung und das Erstellen des Schnurgerüstes sind im Leistungsumfang enthalten.

Für eine ordnungsgemäße Bauabwicklung sorgen unsere erfahrenen und fachkundigen Mitarbeiter. Sie kümmern sich um:

- terminliche Koordination der einzelnen Gewerke
- technische Beratung
- Qualitätskontrollen
- Bauabnahme/Hausübergabe

Selbstverständlich können wir auch bis zum Werkplanungsgespräch/Baubeginn einzelne Teilleistungen aus unserem Leistungsumfang (gegen Preisberücksichtigung) herausnehmen, die Sie als Bauherr in Eigenleistung ausführen können. Für die Arbeiten, die durch den Bauherrn in Eigenleistung übernommen werden, trägt dieser eigenverantwortlich die Gewähr für Güte und Beschaffenheit.

Eine Bauüberwachung und Organisation der Eigenleistungen durch die Firma KSS Liegenschaften GmbH erfolgt nicht. Durch die Entnahme der einzelnen Gewerke aus dem Leistungsumfang bestätigen Sie, dass Sie in der Lage sind, die Arbeiten fachgerecht auszuführen bzw. bei Bedarf eine Fachfirma mit den Arbeiten zu beauftragen. Eine Gewährleistung kann für die in Eigenleistung erbrachten Arbeiten nicht übernommen werden.

3. ERDARBEITEN UND ENTWÄSSERUNG

3.1) Erdarbeiten/Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird mit allen notwendigen Werkzeugen sowie einem Baustellen-WC eingerichtet. Die Gründung des Kranstellplatzes ist im Festpreis enthalten. Der Humus wird zur späteren Verwendung des Bauherren abgetragen und seitlich gelagert (soweit hierfür eine ausreichende Lagerfläche vorhanden ist).

Das Material wird seitlich gelagert und zum Hinterfüllen des Arbeitsraumes, soweit hierfür geeignet, wieder lagenweise auf das ursprüngliche Geländeneiveau verfüllt und verdichtet. Die Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial inklusive eventuell anfallender Kippgebühr ist im Leistungsumfang enthalten.

3.2) Entwässerung

Die Kanalisationsleitungen für Schmutz- und Regenwasser werden als KG-Rohre auf Sandschicht ausgeführt. Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz sind im Leistungsumfang enthalten, sofern sich der Kanalanschlusspunkt auf dem Baugrundstück max. zehn Meter vom Bauplatz entfernt befindet.

4. ROHBAU

4.1) Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamente, Unterbeton oder Bodenplatten werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt: Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton der Güte C 25/30, bewehrt nach Statik, d= ca. 25 cm (bei Keller mit ca. 15 cm und ohne Keller mit ca. 50 cm stark) Kiesfil-

terschicht und PE-Folie als Trennlage unter der Bodenplatte.

Ein Fundamentanker als Potenzialausgleich wird nach VDE-Vorschriften eingebaut.

Gegen aufsteigende Feuchte wird zwischen Bodenplatte und aufgehender Wand eine Bitumenschweißbahn oder Gleichwertiges als horizontale Abdichtung eingearbeitet.

4.2) Kellergeschoss

Die Kelleraußenwände, werden zweiseitig geschalt in Ortbeton oder als Fertigteil-Doppelwandsystem mit wasserundurchlässigem Beton (gegen nicht drückendes Wasser) C25/30 ausbetoniert. Der Keller wird als „Nutzkeller“ ausgeführt.

An die Beton-Kelleraußenwand (von der Bodenplatte bis Oberkante Kellerdecke) wird außen eine Perimeterdämmung angebracht sowie ein zusätzlicher Delta-Grundmauerschutz als Gleitschicht.

Als zusätzliche Abdichtung wird der Übergang von Bodenplatte zur Wand ca. 30 bis 40 cm hoch mit Bitumen-Anstrich versehen.

Alle Betonwände sind schalungsglatt und bleiben, außer in zum Wohnraum offenen Treppenhäusern, unverputzt. Gegen aufsteigende Feuchte wird zwischen Bodenplatte und aufgehender Betonaußenwand ein Fugenband

eingebaut. Die Verbindung zum Frischbeton verhindert zuverlässig eine Unterwanderung des Fugensystems.

Die enorme Elastizität der Beschichtung verhindert an den Anschlussbereichen eine eventuelle Undichtigkeit durch das Schwinden der Betonbauteile. Die Kellerinnenwände werden laut Planung in Planziegelmauerwerk 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm stark erstellt.

4.3) Decken/Wände

Die Decken- und Wanddicken, Materialwahl, Stahleinlagen sowie Betongüten bzw. Mörtelgruppen werden entsprechend den statischen Berechnungen, Schallschutz- und Wärmedämm-Vorschriften ausgeführt. Alle Geschossdecken über Vollgeschossen werden nach statischen Erfordernissen als Stahlbetondecken ausgeführt (Filigran-Elementdecken mit Überbeton).

Die Umfassungswände bestehen aus Poroton-Thermoplanstein.

Die Fensterlaibungen werden zur Vorbereitung der späteren Fenstermontage nach Stand der Technik mit einem Dünnschichtmörtel planeben abgeglichen.

Die tragenden Innenwände bestehen aus Ziegel 24 cm oder 17,5 cm, nichttragende Wände 11,5 cm.

Bei Häusern mit Keller sind aus Gewährleistungsgründen die Wanddurchführungen, inkl. fachgerechter Abdichtung, durch die Versorgungsunternehmen auszuführen.

Vormauerungen für Toilettenspülkästen, Waschbecken und Duschen werden ebenfalls ohne Aufpreis ausgeführt. Ab- und Vormauerungen für Küchen, Küchenmöbel, Badmöbel, Badnischen, Waschmaschinenpodeste o.ä. sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können gern gesondert angeboten werden.

4.4) Treppen

Die Treppe wird in Stahlbeton ausgeführt, seitlich gemauert. Ein Handlauf kann in Eigenleistung erbracht oder nach Bemusterung gern gesondert angeboten werden.

Tritt- und Setzstufen werden mit Fliesen oder Holzbelag versehen. Alternativ gegen Preisberücksichtigung: Granittreppe oder Holztreppekonstruktionen entsprechend Bemusterung möglich.

Bei Treppenbelag in Eigenleistung gehört aus Gewährleistungsgründen auch das Aufdoppeln/Ausgleichen der Betontreppe/Stufen (z. B. mit Estrichbeton) zu dem entnommenen Gewerk Treppenbelag.

4.5) Zimmerarbeiten

Als Dachstuhl kommt ein Pfettendachstuhl in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen aus Bauholz mit Festigkeitsklasse C24, Schnittklasse S10 zur Ausführung.

Als Flugschneesicherung dient eine komplette Unterdachschalung aus besäumten, ungehobelten Brettern

(d= 18 mm), sowie eine diffusionsoffene Schalungsbahn nach ZVDH und einer Konterlattung 3/5 cm mit Nagel-dichtband.

Die Vordachschalung und Sichtschalung besteht aus gehobelten Nut- und Federbrettern (d= 18 mm) und erhält einen einmaligen offenporigen Holzschutzlasur-Grundierungsanstrich. Der Endanstrich gehört zum Gewerk Malerarbeiten.

Die Ausführung von Ortgang und Traufe erfolgt, soweit im Plan wegen besonderer Dachformen oder Bauherrenwünsche nicht anders dargestellt, mit maximal 50 cm Dachüberstand.

Wärmedämmte Ausstiegsluke bei Volldämmung des Dachbodens auf Anfrage.

4.6) Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Tonziegelpfannen engobiert Fabrikat Erlus Modell Forma (oder gleichwertig), in ziegelrot, kupferbraun oder anthrazit auf belüfteter Konter- und Traglattung mit allen erforderlichen Form- und Lüftungspfannen. Der First wird als Trockenfirst ausgebildet sowie als Traufabschluss ein Lüftungsgitter eingebaut.

In Teilflächen der Eindeckung werden, entsprechend den Vorgaben des deutschen Dachdeckerverbandes, Sturmklammern ausgeführt.

Zur vorschriftsmäßigen Hinterlüftung der Dacheindeckung werden trauseitig Lüftungsgitter (Vogelschutzgitter) in Aluminiumausführung angebracht.

4.7) Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Regenwasser- und Fallrohre, Anschlussbleche, Kehlbleche, Tropfbleche, Kaminbleche und die hinterlüfteten Kaminverkleidungen) werden in Titanzink ausgeführt.

Die Fallrohre werden bis zum Sockel geführt und an die Entwässerungsleitung angeschlossen. Dachauftritte und/oder Schneefanggitter sowie bei Sattel- oder Pultdach Ortgangsverblechungen an den Giebelseiten sind gegen Preisberücksichtigung möglich.

5. AUSBAUARBEITEN

5.1) Fenster/Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren sind aus Kunststoff. Ausführung: innen weiß außen Anthrazit, Anschlagdichtungssystem, Marken-Sicherheitsbeschläge mit Pilzzapfverriegelungen, Fehlbedienungssperre, entsprechend Wärmebedarfsberechnung mit Dreifachverglasung.

Alle Elemente werden nach RAL eingebaut. Maße und Fenstereinteilung erfolgt nach Eingabe- bzw. Werkplan.

Die Außenfensterbänke sind aus witterungsbeständigem Aluminium eloxiert.

5.2) Dachflächenfenster (wenn geplant)

Entsprechend Eingabe-/Werkplan werden Kunststoff-Dachflächenfenster mit Klapp-/Schwing-Mechanismus und Isolierverglasung eingebaut.

5.3) Rollläden

Alle Wohnraumfenster, außer Dachgauben und WCs im EG, erhalten elektrische Kunststoff-Rollläden. Alternativ

gegen Preisberücksichtigung sind Alu-Rollläden-Panzer möglich.

Der raumseitig geschlossene Rollladenkasten ist selbsttragend und wärmebrückenfrei. Die Rollladenkästen sind vollgedämmt, genauso wie die Seitenteile.

5.4) Innentüren

Im Kaufpreis enthalten sind Innentürelemente bestehend aus Röhrenspanplatten und Zierbekleidung/ Futterbrett auf Gehrung geschnitten; Oberfläche CPL – preisneutrale Farbauswahl aus der Musterkollektion des Herstellers – teilweise wählbar in Quer- und Längsfurnier.

Als Drückergarnitur kommen Edelstahl-Rosettengarnituren zur Ausführung mit Buntbartschloss und jeweils einem Schlüssel. Bad und WC erhalten ein WC-Schloss mit Drehverriegelung.

5.5) Hauseingangstür

Sie erhalten eine hochwertige Hauseingangstür mit Sicherheitsverriegelung. Farbe anthrazit.

5.6) Natursteinarbeiten

Alle Wohnraumfenster erhalten innen Steinfensterbänke in einer Stärke von 3 cm nach Mustervorlage.

Natursteine, wie z. B. Granit, Marmor und Basalt sind einzigartige Natur-Baustoffe und unterliegen deshalb individuellen Schwankungen. Quarzadern, Poren, Farb- und Zeichnungsunterschiede sowie Einsprengungen bedeuten keine Wertminderung, sondern zei-

gen die Einzigartigkeit des Materials. Diese Schwankungen sind somit kein Grund für Mängelanzeigen.

Eine Abfugung der Fensterbänke ist lt. DIN nicht erforderlich, kann jedoch gegen Preisberücksichtigung gern gesondert angeboten werden.

5.7) Innenputz

Alle gemauerten Wandflächen (außer im Dachspitz) erhalten einen einlagigen feinkörnigen, mineralischen Kalk-Gipsputz mit den erforderlichen Eckschutzleisten. In Feuchträumen kommt ein mineralischer Zementleichtputz zur Ausführung.

An rissgefährdeten Stellen wird ein Glasfasergewebe eingebettet, Eckschutzprofile schützen stoßgefährdete Kanten. Der Putzanschluss an Fenster- und Außentürrahmen erfolgt mittels elastischer Laibungsanschlussprofile. Soweit erforderlich werden Dehnungsfugenprofile eingebaut oder wird ein Kellenschnitt ausgeführt.

Decken aus Betonfertigteilen werden nicht verputzt. Das Spachteln der Decken gehört zum Gewerk Malerarbeiten.

5.8) Außenputz

Es wird ein zweilagiger mineralischer Außenputz ausgeführt. Zum Schutz der Stoßkanten an Mauerecken oder Fensterlaibungen werden Schutzschienen angebracht.

Der Sockelputz $d=2$ cm wird zweilagig, bis 30 cm über dem geplanten Geländeverlauf ausgeführt, entsprechend Absprache mit dem Bauherrn. Zusätzlich wird ein Dichtungsanstrich angebracht.

5.9) Estricharbeiten

Die Bodenplatte wird vollflächig gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgesperrt (Dampfdruckausgleichsschicht). Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Randdämmstreifen, fertige Konstruktionshöhe inkl. Bodenbeläge ca. 17 cm.

5.10) Boden- und Wandbeläge

Erdgeschoss:

WC – Fliesen

Wohnen/Kochen, Entreé – Vinyl oder Parkett

Obergeschoss/Dachgeschoss:

Bad – Fliesen

restliche Räume – Vinyl oder Parkett

Kellergeschoss:

Flur, Technik – Fliesen

restliche Räume – wahlweise Vinyl oder Fliesen

5.10.1) Fliesenarbeiten

Wände von Bad und WC werden halbhoch gefliest, im Duschbereich raumhoch.

Alle notwendigen Eckschienen werden in Kunststoff ausgeführt und sind im Kaufpreis enthalten. Edelstahlschienen sind gegen Aufpreis möglich.

Die Diagonalverlegung des Fußbodens wird ohne Aufpreis ausgeführt.

Geflieste Räume ohne Wandfliesen erhalten Sockelleisten aus der Fliese geschnitten. Das Ab- oder Einmauern der Badewanne wird ohne Aufpreis ausgeführt.

5.10.2) Parkett

Die Parkettböden werden inklusive Trittschalldämmung schwimmend verlegt, Schiffsboden lackiert Buche oder Eiche lebhaft inkl. passender Sockelleisten genagelt sind im Leistungsumfang enthalten.

5.10.3) Laminatböden (nicht vereinbart)

Laminatböden werden inklusive Trittschalldämmung schwimmend verlegt. Passende Sockelleisten genagelt sind im Leistungsumfang enthalten.

5.10.4) Vinylböden

Die Vinylböden werden inklusive Kork-Trittschalldämmung schwimmend verlegt. Passende Sockelleisten genagelt sind im Leistungsumfang enthalten.

5.11) Dach

Das Dach wird gemäß den Berechnungen des Energieberaters nach GEG, gedämmt und im Wohnraum von Innen mit Gipskarton verkleidet, malerfertig gespachtelt und gestrichen. Der Spitzboden wird nicht ausgebaut.

5.12) Bodeneinschubtreppe

Es wird in die Obergeschossdecke eine dreiteilige Bodeneinschubtreppe mit wärmedämmten Sandwichdeckel raumseitig weiß beschichtet mit Lukendeckeldichtung und Schnappriegelverschluss eingebaut. Ein Lukenschutzgeländer ist ebenfalls im Leistungsumfang enthalten.

5.13) Malerarbeiten

5.13.1) Maler- und Spachtelarbeiten innen

In allen Geschossen werden die Deckenfugen und an betonierten Wänden die Wandfugen verspachtelt.

Anschlussfugen beim Kamin werden mit Acryl geschlossen. Acrylfugen unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Wand- und Deckenflächen aller Räume erhalten einen zweifachen weißen diffusionsoffenen Farbanstrich.

Die farbige Gestaltung der Räume kann der Bauherr mit dem Malermeister in Absprache vereinbaren. Evtl. entsteht ein Aufpreis, welcher mit der Malerfirma abzurechnen ist.

Sollten Sie sich dazu entscheiden, die Malerarbeiten in Eigenleistung auszuführen, gehören auch eventuell notwendige Ausbesserungsarbeiten auf Grund von Folgegewerken zum entnommenen Leistungsumfang.

5.13.2) Malerarbeiten außen

Der vorgrundierte Dachüberstand erhält einen zweiten Lasuranstrich in weiß. Die Putzflächen der Hausfassade werden mit einem zweimaligen Silikonharzanstrich Farbgruppe 1 oder 2 versehen.

6. TECHNISCHER AUSBAU

6.1) Sanitär

Die Sanitärarbeiten umfassen sowohl die Roh- als auch die Endinstallation. Die Installation beginnt ab bauseitigem Wasserzähler. Ein spülbarer Feinfilter für die Trinkwasserversorgung, ein Absperrventil und falls erforderlich ein Druckminderer werden eingebaut.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden nach DIN mit Kunststoffrohren ausgeführt. Alle unter Putz verlegten Leitungen werden gegen Schwitzwasser, Wärmeverlust und Körperschallübertragung gedämmt. Die

Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren.

Die Leitungsverlegung bei betonierten Kellern erfolgt leicht zugänglich vor der Wand.

Zur Entlüftung werden die Leitungen bis übers Dach geführt.

Gartenanschluss:

1 Gartenwasseranschluss mit belüftetem Auslaufventil (frostsicher) und Schlauchverschraubung. Standort nach Wahl des Bauherrn.

Hauswirtschaftsraum:

1 Wandausgussbecken mit Armatur für Warm- und Kaltwasser

1 Waschmaschinenanschluss

Küche:

1 Küchenspülanschlussmöglichkeit bestehend aus Ablaufanschluss, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinationseckventil, welches den parallelen Anschluss für Geschirrspüler ermöglicht.

Bad/WC:

Die Bäder erhalten eine hochwertige Ausstattung der Firma Geberit oder gleichwertig.

WC EG:

1 Wand-Tiefspül-WC

1 WC Sitz mit Deckel

1 Unterputz-Spülkasten Nutzinhalt

1 Waschtisch mit Ablaufgarnitur

Bad OG:

1 Wand-Tiefspül-WC

1 WC Sitz mit Deckel

1 Unterputz-Spülkasten

1 Waschtisch mit Ablaufgarnitur

1 Acrylkörperformbadewanne 1700 x 75 cm mit Aufputz-EHM und Brauseset mit automatischer Umstellung

1 Acrylduschwanne 90 x 90 cm oder 1 Mittelabfluss für geflieste Dusche

1 Aufputz-EHM

1 Wandstange mit Handbrause

6.2) Heizung

Der Wärmebedarf aller Heizungsanlagen wird vom Heizungsbauer nach DIN ermittelt.

Es kommt eine komplette Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregler für alle Wohn – und Kellerräume zur Ausführung. Speise- und Abstellräume und Technik-/HWR bleiben unbeheizt.

Im Hauptbad wird zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Handtuchheizkörper eingebaut.

Das Wärmepumpenpaket für Außenaufstellung wird nach Wärmebedarfsberechnung konzipiert. Auf Anfrage ist auch Kühlen möglich.

Die Warmwasserversorgung in Bad, WC und Küche erfolgt durch den Brauchwasserspeicher der Heizungsanlage. Die Regelung der Warmwassertemperatur erfolgt unabhängig von der Heizungstemperatur. Damit steht auch in den Sommermonaten immer heißes Wasser zur Verfügung, wobei gleichzeitig die Beheizung des Hauses

abgestellt werden kann. Die Heizung verfügt über eine passende elektronische Regelung, Außentemperaturgesteuert, mit Nachtabsenkung.

Eine Zirkulationsleitung für Warmwasser wird energetisch von der EnEV als großer Energieverbraucher betrachtet und deshalb nur ausgeführt, wenn nach DIN-Anforderung technisch notwendig oder vom Bauherren ausdrücklich gewünscht – gegen Preisberücksichtigung.

Die Übergabe der schriftlichen Bedienungsanleitung für die Heizanlage erfolgt anlässlich der Einweisung in die Bedienung der Heizungs- und Warmwasser-Versorgungsanlage durch den Heizungsbauer.

6.3) Elektroinstallation

Diese umfasst die Installation ab Hausanschluss/Übergabe Energieversorger, also bereits mit dem vom EVU vorgeschriebenen Zählerkasten im Hausanschlussraum. Die Heizung wird verdrahtet.

Der Zählerschrank, erstellt nach den VDE-Richtlinien, wird auf der Wand montiert und erhält alle erforderlichen Sicherungsautomaten und den FI-Schutzschalter.

Die Steckdosen und Schalter entsprechen dem Standardprogramm der Firma Gira oder Busch Jäger in reinweiß.

Die genaue Positionierung der Schalter und Steckdosen erfolgt nach vorheriger Planung durch den Elektrofachbetrieb und den Bauträger.

Bei Filigrandeckenelementen werden die Elektroleitungen im Schutzrohr verlegt. Bei betonierten Keller-

außenwänden, in Technikräumen erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz, im Übrigen unter Putz. Eventuell zusätzlich gewünschte Steckdosen, Schalter und / oder Netzwerkdosen usw. können gern im Zuge der Werkplanung oder mit dem Elektriker vor Ort vereinbart werden, Mehr- oder Minderleistungen werden verrechnet.

6.4) Rauchmelder

In Bayern gilt die Rauchmeldepflicht im Neubau, d. h. in allen Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Dielen, die zu Aufenthaltsräumen führen, ist jeweils mindestens ein Rauchmelder zu installieren. Rauchmelder sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

6.5) Blower-Door-Test

Vor Übergabe des Hauses wird ein Blower-Door-Test durchgeführt. Beim Blower-Door-Test wird mit Hilfe eines leistungsfähigen Ventilators ein Über- bzw. Unterdruck im Gebäude aufgebaut.

Dann wird die Luftmenge gemessen, die innerhalb einer Stunde ausgetauscht wird. Im Verhältnis zum Gebäudevolumen ergibt sich hieraus die Luftwechselrate – sie ist das Maß für die Luftdichtigkeit. Je kleiner der Wert, desto dichter das Gebäude.

7. AUSSENANLAGEN

Bei Außenanlagen in Eigenleistung: Im Zuge der Pflasterarbeiten und/oder der Herstellung des Spritzschutzbereiches unmittelbar an der Außenfassade ist ein zusätzlicher Feuchteschutz über dem Sockelputz erforderlich, welcher nicht im Leistungsumfang enthalten ist, da die genaue Pflasterhöhe im Zuge der Außenanlagen noch festzulegen ist.

8. SONSTIGES

Änderungen während der Bauzeit sind kostenpflichtig und können die Bauzeit verlängern. Ebenso kann es zu Unterbrechungen der Bauzeit durch Schlechtwetter und Frostperioden kommen.

Das Lüften während der Bauzeit obliegt dem Bauherren. Das Haus wird nach gemeinsamer Begehung dem Bauherren besenrein übergeben.

Eine Endreinigung (Fenster, Bäder, Böden etc.) ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Einhaltung aller Baunormen und der anerkannten Regeln der Bautechnik werden zugesichert. Vertragsgrundlage ist im Grundsatz die neueste Fassung der VOB.

In der Leistungsbeschreibung genannte Materialien können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn wir dies aus Fortschritts- und Konstruktionsgründen für erforderlich halten bzw. das beschriebene Produkt nicht mehr erhältlich ist.

8.1) Gewährleistung

Die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Gewährleistungsdauer von vier Jahren wird auf fünf Jahre verlängert. Gewährleistungsansprüche sind grundsätzlich schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

Dauererlastische Fugen (Acryl- und Silikonfugen) unterliegen nicht der Gewährleistung. Sie sind regelmäßig vom Nutzer zu überprüfen und zu warten und eventuell zu erneuern. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Hieraus entstehen-

de Feuchtigkeitsschäden unterliegen nicht der Gewährleistung.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen, dauerelastischen Fugen und dem Putz hervorrufen. Ebenso sind Rissbildungen an den starren Stahlbetonelementen unvermeidbar.

Aufgrund dieser bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe, z. B. Kriechen und Schwinden, stellen Risse, die eine Breite von 0,3 mm nicht überschreiten, keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts dar.

Auszutauschende Verschleißmittel, wie z. B. Leuchtmittel, sowie wartungsbedürftige Einbau- oder sonstige Bauteile begründen in der Regel keine Gewährleistungshaftung.

Ferner handelt es sich dabei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie Pumpen, Schalter, Schalterrelais und Thermostatventile, sowie mechanische Bauteile wie Griffe, Schlösser, Fensterbeschläge oder Rolloantriebe. Hier gilt die gesetzliche Herstellergarantie.

Voraussetzung für Ansprüche bei Sachmängeln an technischen Anlagen ist der Abschluss von Wartungsverträgen mit der ausführenden Handwerksfirma, ab dem Zeitpunkt der Übergabe, durch die Käufer. Funktionsstörungen/Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden regelmäßigen Wartungs- und Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewähr-

leistung keine Mängel dar. Beispielhaft erwähnt werden hier die Innentüren, Oberschließer und Fenster mit einem Wartungszeitraum von höchstens zwei Jahren.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren, zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/Winter) zu berücksichtigen sind. Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind vom Bewohner/Eigentümer des Gebäudes zu veranlassen und zu bezahlen.

Der Witterung sowie Frost und Tausalz ausgesetzte Bauteile und Beschichtungen müssen, in regelmäßigen Zeitabständen, fachkundig geprüft bzw. nachbehandelt werden, da sonst die Gewährleistungsansprüche zu entfallen drohen.

Die durch die DIN 4108 sowie durch die Energieeinsparverordnung vorgegebene Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch die Bewohner. Dabei setzt die DIN 4108 bei allen Aufenthaltsräumen einschl. Küche eine Raumtemperatur von mind. 19 Grad voraus.

Für den Werterhalt sowie insbesondere für die Reduzierung von Fugen- oder Hohlraumbildungen des Parkettbodens ist die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (ca. 20 Grad +/- 2 Grad Raumtemperatur sowie ca. 50 Prozent relative Luftfeuchtigkeit (mind. 40 Prozent) erforderlich.

Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, muss dies keinen Mangel darstellen. Pflege und Wartung sind generell bei allen Dingen unerlässlich, um nicht den Verlust der Gewährleistungsansprüche zu riskieren.

8.2) allgemeine Hinweise zu Rollläden

Geschlossene Rollläden können nicht jeder Windlast widerstehen, deshalb muss das Fenster bei stärkerem Wind geschlossen werden. Die Rollläden dürfen nicht vollständig geschlossen werden, da diese sich durch auftretenden Hitzestau bei Sonneneinstrahlung ausbauen können, ebenso können sie bei Frost anfrieren.

Eine gewaltsame Betätigung ist in jedem Fall zu vermeiden! Der Ablauf des Rollladens darf nicht behindert werden, hier muss darauf geachtet werden, dass keine Hindernisse im Laufbereich vorhanden sind. Auch ein manuelles Hochschieben bei elektr. Rollos kann eine Funktionsstörung hervorrufen!

Um eine lange Lebensdauer zu gewährleisten, wird empfohlen, die Oberfläche des Rollladens regelmäßig von haftendem Schmutz zu reinigen, außerdem müssen Gegenstände und Schmutz in den Führungsschienen entfernt werden.

Zur Reinigung der Oberfläche verwenden Sie handelsübliche Reiniger für Kunststoffoberflächen. Untersuchen Sie den Rollladen und die Bedienelemente regelmäßig auf Anzeichen von Verschleiß oder Beschädigung. Inspektion und Wartung von elektrischen Teilen muss von einem Fachbetrieb durchgeführt werden.

Auch weitere Wartungsarbeiten (z. B. Einstellung der Endlagen) dürfen nur von dafür ausgebildeten Fachleuten vorgenommen werden. Rollläden nicht benutzen, wenn eine Reparatur erforderlich ist!

Herzlichen Dank für Ihr Interesse!

Bei der Auswahl der Baustoffe legen wir großen Wert auf Qualität und energieeffizientes Bauen.

Dies sind ideale Voraussetzungen, damit Sie sich in Ihrem neuen Haus wohlfühlen können und über möglichst niedrige Verbrauchskosten freuen.



Unverbindliche Visualisierung

RISIKOHINWEISE

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die KSS Liegenschaften GmbH (Amtsgericht Regensburg, Aktenzeichen HRB 16491), Deutenhof 4, 93077 Bad Abbach. Die Gesellschaft wird durch Christoph Kaiser als Geschäftsführer vertreten. Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbieterin/Eigentümerin. Die Anbieterin/Eigentümerin 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 Regensburg (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 insbesondere zu erwartenden Risiken.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf 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 weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. 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 Immo-

bilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

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.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mie-

ten 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 langwierige 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 die Anbieterin/Eigentümerin 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 die Anbieterin/Eigentümerin keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender Denkmalschutz-

vorschriften hat sich der Erwerber selbst zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

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 die Anbieterin/Eigentümerin 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 die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

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 die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

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 Wohnungs-

eigentum); 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 dem Wohnungseigentümergebiet (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Altbau (im Sanierungsgebiet) mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere des Denkmalschutzes) und nach dem derzeitigen Stand der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im 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 die Anbieterin/Eigentümerin 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 die Anbieterin/Eigentümerin 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 Auswirkun-

gen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin/Eigentümerin 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. Die Anbieterin/Eigentümerin 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. Die Anbieterin/Eigentümerin 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 die Anbieterin/ Eigentümerin nicht übernommen.

Die Anbieterin bzw. Eigentümerin 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 Vermie-

tung 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 Bau- 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. Die Anbieterin/Eigentümerin 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 Ablaufleistung 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.

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin/Eigentümerin 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 Schaden 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 die Anbieterin/Eigentümerin 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 die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin 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 Mieteinnahmen 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 Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nati-

onaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin 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 der Anbieterin/Eigentümerin, 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 der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/ Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

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.

IMPRESSUM

Initiator | Bauträger | Eigentümer

KSS Liegenschaften GmbH
Deutenhof 4
93077 Bad Abbach
Tel.: 09405 | 956 65-0

Vertrieb

RMC-Rendite Management Concept GmbH
Deutenhof 4
93077 Bad Abbach
Tel.: 09405 | 956 65-0
Fax: 09405 | 956 65-11
www.rmc-immobilien.de
service@rmc-finance.de

Layout | Satz

YK Consult & Coaching GmbH
Römerweg 57
86199 Augsburg
www.yk-cc.de
info@yk-cc.de

Quellen

Makro- und Mikrolage / Objekt
<https://www.regensburg.de>
<https://tourismus.regensburg.de>

Bildnachweise externer Urheber

Fotos Regensburg
Seite 10 links und Seite 12: © Viktor Boleininger (www.vibo-photodesign.de)
die anderen: <https://pixabay.com>

