// Plagwitz Apartments in Leipzig



// INHALT

Vorwort	5
Leipzig - Wohlfühlstadt	6
Plagwitz - Industrieromantik	8
Karte	10
Statistische Daten	12
Der Mietsafe	14
Objektdaten	16
Lage- und Freiflächenplan	18
Haus A	21
Haus B	33
Haus C	45
Baubeschreibung	56
Risikohinweise	60



// VORWORT

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 „Betongold" 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: April 2021





// LEIPZIG - WOHLFÜHLSTADT

Im HWWI/Berenberg-Städte-Ranking 2019 steht Leipzig nach Berlin auf dem zweiten Rang und verfehlte somit den Spitzenplatz nur knapp. Diese repräsentative Studie untersucht unter anderem Demografie, Bildungsperspektiven und Standortbedingungen und bescheinigt Leipzig ein unglaubliches Potenzial.

Keine andere Stadt unter den 30 größten Städten in Deutschland hat sich in den letzten Jahren so dynamisch entwickelt, in keiner anderen Stadt sind die demografischen Prognosen bis 2030 so positiv. Leipzig erzielte laut der durchgeführten Erhebung beispielsweise das höchste Bevölkerungswachstum aller 30 Städte.

Laut einer Pressemeldung wurde Ende Oktober 2019 der 600.000ste Einwohner in Leipzig begrüßt. Die Beweggründe, sich für Leipzig als Lebensmittelpunkt zu entscheiden, sind ebenso umfangreich wie vielseitig. Bezahlbare Mieten, immer mehr neue Jobs, niedrige Steuern für Unternehmen, ein einzigartiges Kunst- und Kulturleben, ein großer Freizeitwert und ein sehr hoher Wohlfühlfaktor sind nur einige Aspekte, warum Leipzig die meisten anderen Großstädte in der Bundesrepublik hinter sich lässt.

Leipzig zählt zur Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland und ist vielversprechender Standort verschiedener Wachstumsbranchen und Zukunftstechnologien. Die Großstadt gehört zudem zu den bedeutendsten kulturellen Zentren Europas.

In Leipzig sind fünf sogenannte Cluster von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung. Das Cluster Automobil- und Zulieferindustrie mit den beiden Hauptakteuren Porsche und BMW zählt zu den jüngsten, aber auch prägendsten.

Leipzig bietet auch ein breites Spektrum an Hochleistungsmedizin und Forschung, an regenerativer Medizin und Biotechnologie. Die Universität Leipzig, das Universitätsklinikum, das Herzzentrum Leipzig und das Fraunhofer-Institut für Zelltherapie und Immunologie stehen stellvertretend für das Cluster Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie.

Die vielen Unternehmen und Forschungseinrichtungen des Clusters Energie- und Umwelttechnik und des Vereins Energie und Umwelt e. V. entfalten ihre Kräfte als ein bedeutender Wachstumsmotor für die Leipziger Wirtschaft und leisten einen ganz wichtigen Beitrag zur Energiewende.

Die Vielfalt der Branchen wird durch Unternehmen wie z. B. die VNG – Verbundnetz Gas AG, die European Energy Exchange AG, die Deutsche Biomasseforschungszentrum gGmbH oder die Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung GmbH repräsentiert. In Leipzig entwickelt sich zudem Europas neues Logistik-Drehkreuz für internationale Unternehmen wie DHL, AeroLogic, Lufthansa Cargo und Future Electronics dynamisch weiter.

Die Medien- und Kreativwirtschaft wirkt auch in Leipzig als Impulsgeber für wirtschaftlichen Erfolg. Mit ihren vielen Facetten ist sie eng mit der Leipziger Wirtschaft verwoben.

Bachstadt, Messestadt, Stadt der Freiheit und des Freiraums, Stadt der Gründerzeit, der Kunst und der Musik – und natürlich Stadt der Wende. Menschen, die etwas bewegen möchten, finden in Leipzig immer eine Heimat. Leipzig ist eine Stadt der



Superlative und Rekorde. So finden wir hier zum Beispiel das größte zusammenhängende Gründerzeitviertel Europas oder auch das größte Industriedenkmal Deutschlands.

Der Leipziger Auenwald gilt als das größte innerstädtische Waldgebiet Europas. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Stadt haben große Teile des Waldes ihren naturnahen und ursprünglichen Charakter bewahrt. Leipzig gilt als drittgrünste Stadt in Deutschland und kann mit einem mehr als 200 Kilometer langen innerstädtischen Gewässernetz aufwarten, Tendenz steigend.

Neben den ganz objektiven Standortbedingungen und messbaren Superlativen sind es aber auch die vielen kleinen Wohlfühlfaktoren, die man nicht in Zahlen, wohl aber in Zufriedenheit messen kann.

// PLAGWITZ - INDUSTRIEROMANTIK IM WESTEN

Spaziert man über eine der Brücken, die nach Nordwesten aus Schleußig hinaus führen, gelangt man nach Plagwitz und wird schnell vom sehr eigenen Charme dieses Leipziger Stadtviertels gefangen genommen. Zwischen alten Fabrikhallen und moderner Industriearchitektur tut sich hier Interessantes auf: Wer Gegensätzlichkeiten mag, wird Plagwitz lieben.

PLAGWITZ LIEBEN

Plagwitz befindet sich im Westen Leipzigs, nicht weit von der Innenstadt entfernt. Die Tramlinien 3, 13 und 14 durchkreuzen den Stadtteil, der auch von den Buslinien 60, 72 und 73 befahren ist. Infrastrukturell ist Plagwitz also gut erschlossen. Allerdings ist das Tempo etwas zurückhaltender als in der Innenstadt. Aus diesem Grund empfiehlt sich die Fortbewegung zu Fuß, mit dem Rad, oder auf dem Wasserweg. Doch auch hier ist Bescheidenheit fehl am Platz. Bei schönem Wetter kann man sich z. B. ganz stilecht in venezianischen Gondeln über die Weiße Elster schippern lassen.

INDUSTRIE UND BACKSTEIN

In Plagwitz ist das Vermächtnis von Karl Heine, einem der größten Industrieförderer Leipzigs, allgegenwärtig: Ob man nun am Ufer des gleichnamigen Kanals über dem Wasser schwebt und im Restaurant Stelzenhaus ein Glas Wein trinkt oder im Kanal 28 seinen Latte Macchiato schlürft, ob man an alten, russroten Fabrik- und ergrauten Gründerzeitfassaden entlangspaziert oder die ehemaligen Buntgarnwerke bestaunt, die nun als Business- und Medienpark genutzt werden – die Ziegellandschaften des 19. Jahrhunderts finden sich heute noch an vielen Orten des Stadtteils und prägen sein Erscheinungsbild.

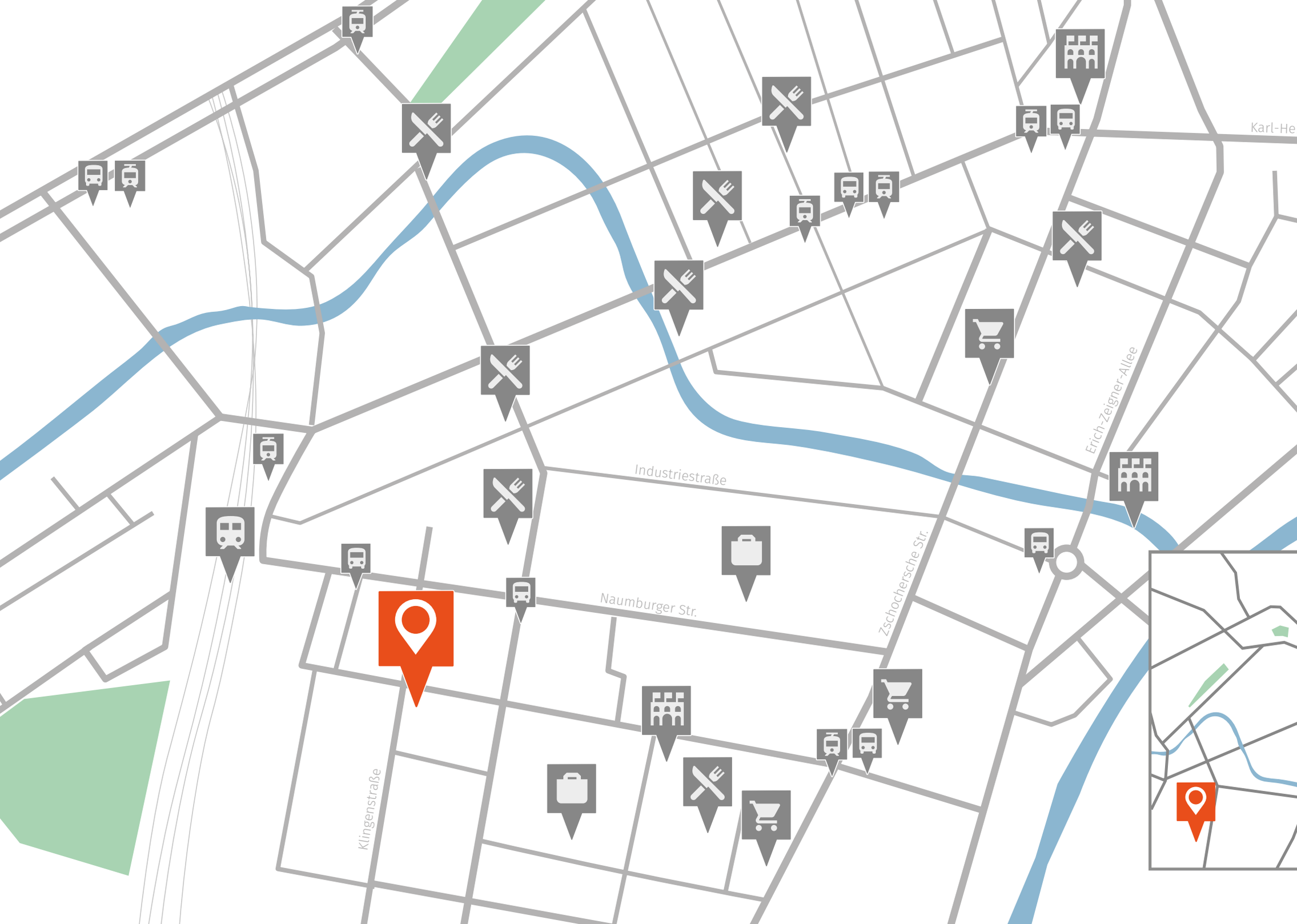
WOHNEN, EINKAUF UND KULTUR

Neuerscheinungen gibt es jedoch auch, z. B. in Form des Einkaufszentrums, der Elsterpassage. Genutzt wird es von allen, die das Viertel bewohnen, ob nun Student oder Jungfamilie, Gemüsehändler oder Eisverkäufer. Für alle sind die Mieten in Plagwitz erschwinglich, Tendenz steigend.

Plagwitz ist ein Wohnviertel, in dem Kunst und Kultur der anderen Art gelebt werden. Die Kinos auf der Karl-Heine-Straße sind etwas kleiner und gemütlicher, die alte Baumwollspinnerei – heute als Kunsthandwerkstätte und Galeriezentrum genutzt – ist nicht weit entfernt. Es gibt ein Oldtimermuseum, ein Museum für Druckkunst und einen Musikclub, das Superkronik.

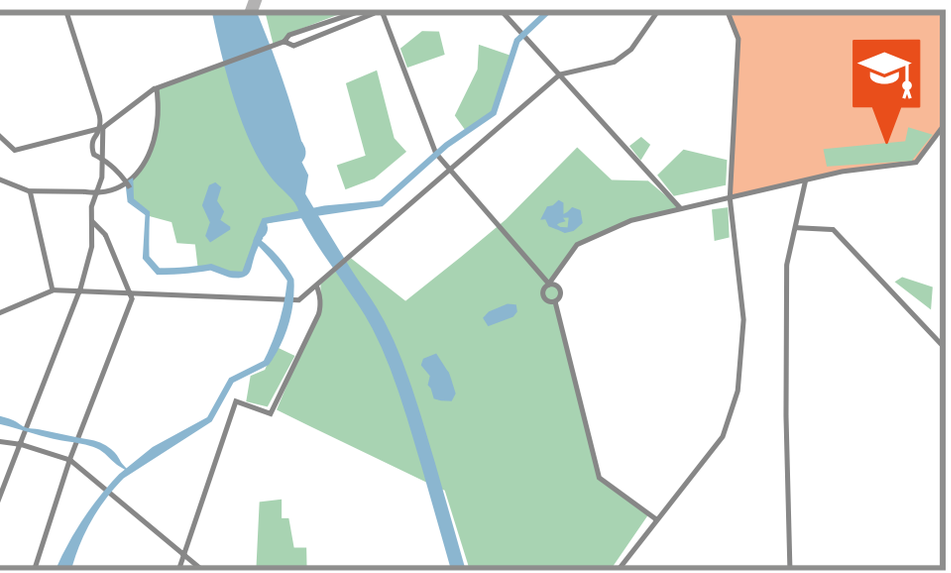


Leben in Plagwitz kann grau sein oder glänzend. Es bietet aber auf alle Fälle eine Vielzahl an Möglichkeiten. Man muss sie nur zu nutzen wissen. Plagwitz ist meistens wunderschön – interessant ist es in jedem Fall immer.


Karl-He
Erich-Zeigner-Allee
Industriestraße
Naumburger Str.
Zschochersche Str.
Klingenstraße



Entfernung zum Campus: 4km



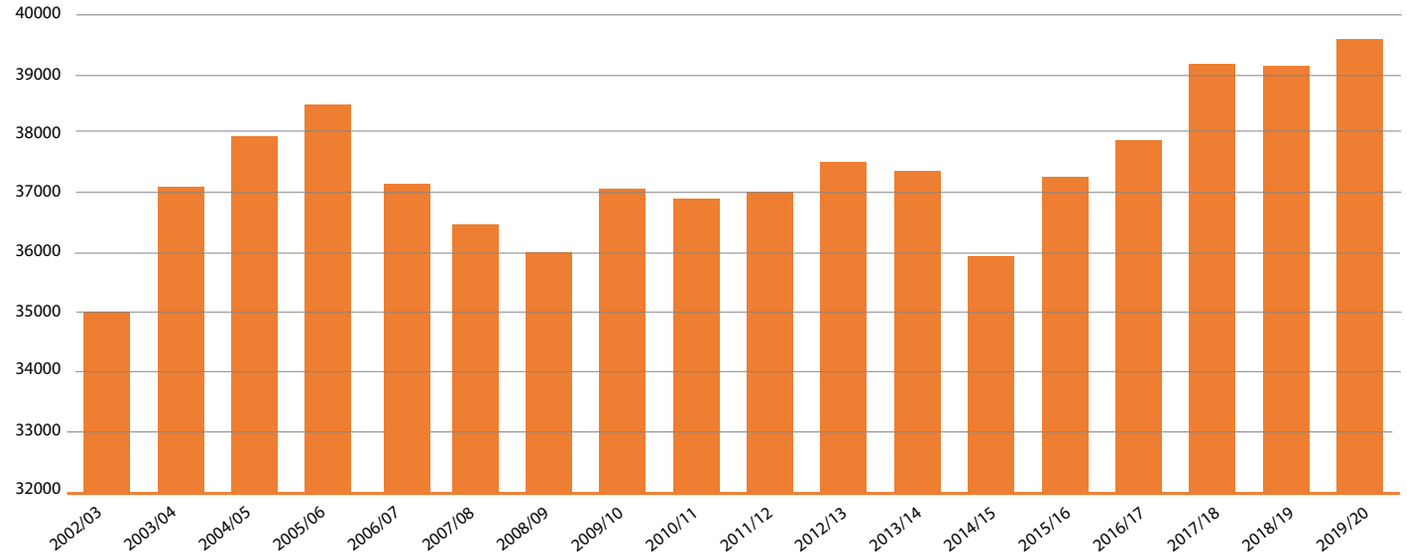
// UMFELD

- Plagwitz Apartments
- Restaurant
- Lebensmittel
- Baumarkt/Drogerie
- Veranstaltungsort
- S-Bahn
- Staßenbahn
- Bus
- Golfplatz
- Theater

// STATISTISCHE DATEN

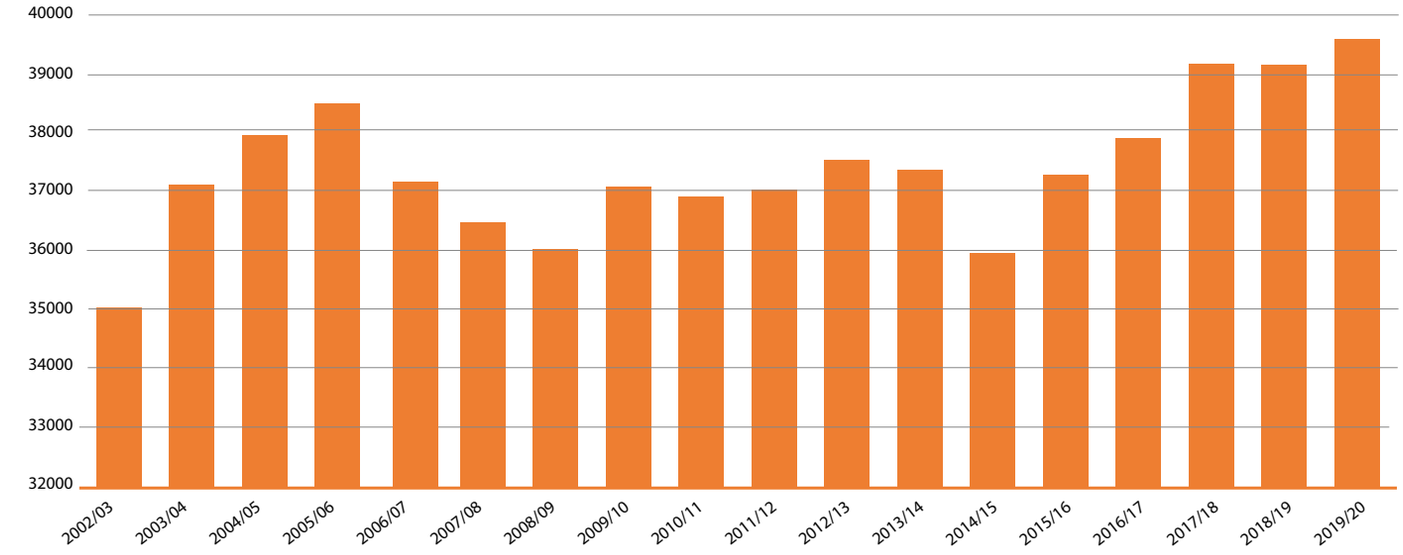
Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Leipzig in den Wintersemestern von 2002/03 bis 2019/20

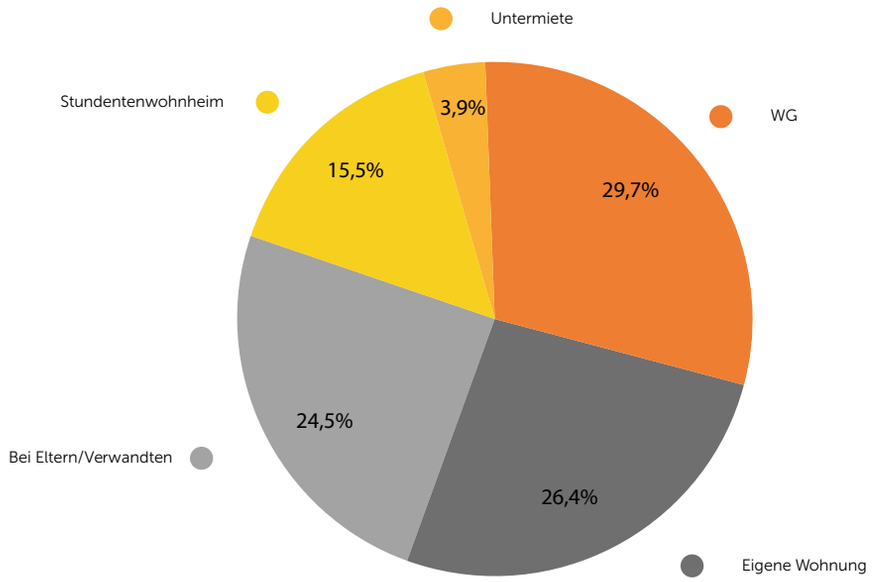
Quelle: Statistisches Bundesamt



Anzahl der Studierenden an Hochschulen in Deutschland in den Wintersemestern von 2002/03 bis 2019/20

Quelle: Statistisches Bundesamt

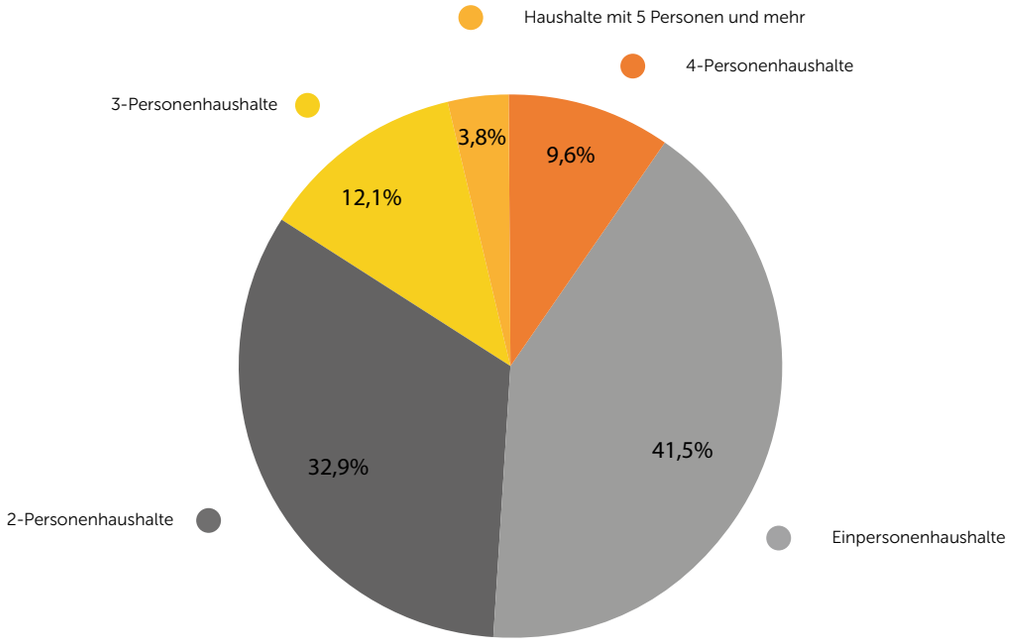




WOHNFORMEN VON STUDIERENDEN IN DEUTSCHLAND

Annähernd 50 Prozent der Studenten wohnen in einer eigenen Wohnung oder Studentenwohnheim. Somit ist die Nachfrage nach möblierten Studentenappartements nachweislich vorhanden und als sehr groß und nachhaltig einzustufen.

Quelle: Maastrich University I Studitemps März 2019



PERSONENZAHL IN DEUTSCHEN HAUSHALTEN

Im Jahr 2020 gab es 8,55 Millionen private Haushalte in den neunen Bundesländern. Einpersonenhaushalte mit rund 42 Prozent hatten darunter den größten Anteil.

Quelle: Statistisches Bundesamt

// DER MIETSAFE

Der Erwerber einer Eigentumswohnung, welcher beabsichtigt die Wohnung entgeltlich zu vermieten, hat die Möglichkeit, dem vom Verkäufer und von der Mietsafe-Verwaltung für das Objekt gegründeten Mietsafe beizutreten.

Die Gründungsgesellschafter haben sich zur Errichtung einer Gesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR nach §§ 705 ff. bGb) zu einem Mietsafe zusammengeschlossen und zugleich die Mietsafe-Verwaltung mit der Verwaltung des Sondereigentums sowie der Wahrnehmung von Eigentümerrechten als Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt. Lediglich die Verkäuferin als Gründungsgesellschafterin hält ausschüttungsberechtigte Anteile, solange sie selbst noch ihr gehörende Wohneinheiten zur Nutzung in den Mietpool eingebracht hat (siehe Mietsafevertrag). Der Beitritt zum Mietsafe ist optional.

Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Apartments oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden und damit auf alle beteiligten gemäß ihren Anteilen verteilt sind, so dass diese sich dadurch begrenzen.

Dazu kommt der Vorteil, dass der Mietsafelverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann, so dass es im vorliegenden Fall vorgesehen ist, dass der Mietsafeverwalter auch gleichzeitig der Sondereigentumsverwalter ist. Die Gesellschafter haben ihre Mieteinnahmen in den Mietsafe einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ausgeschüttet. Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs in dem Mietsafe ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Wohnungen im Objekt erworben hat und, dass er die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt.

Die Mietsafe-Verwaltung hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführerin des Mietsafes auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Sie hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen, abzurechnen und Kautionen zu verwalten. Damit ist verbunden, dass der Erwerber der Mietsafe-Verwaltung umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Ferner werden der Mietsafe-Verwaltung Aufgaben der Gesellschafter als Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen. Zu den einzelnen Rechten und Pflichten der Mietsafegesellschafter und der Geschäftsführung wird im Übrigen auf den Mietsafe-Gesellschaftsvertrag nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verwiesen.



VORTEILE

- sichert regelmäßige Einnahmen
- verteilt die Risiken des Leerstandes
- Vermietung bei Leerstand
- Wohnungsabnahmen/-übergaben
- Mieterbetreuung vor Ort
- Kautionsverwaltung
- Anpassung Nebenkostenpauschale der Mieter
- bessere Kreditfinanzierbarkeit

// OBJEKTDATEN

Projekt :	Neubau einer Apartment-Wohnanlage
Initiator:	Objektgesellschaft Klingenstraße Leipzig GmbH & Co. KG
Fertigstellung:	Anfang 2023
Anschrift:	Klingenstraße/Markranstädter Straße 14b, Leipzig
Lage:	Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Freistadt Sachsen Leipzig Stadtbezirk Südwest Stadtteil Plagwitz

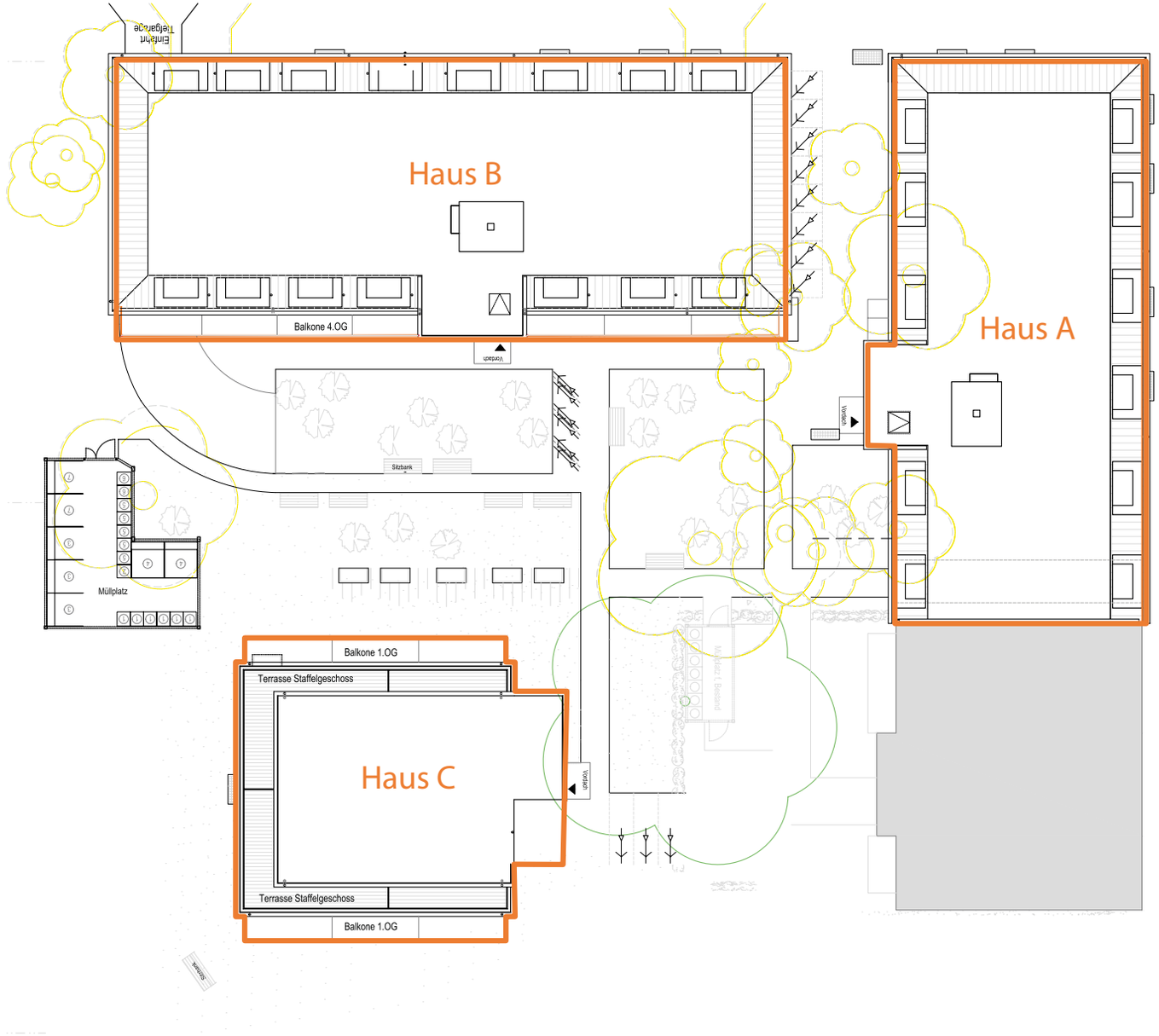
Apartments	Anzahl	davon barrierefrei
Haus A	61	8
Haus B	81	10
Haus C	16	6
Gesamt	158 (je ein Zimmer)	24

Wohnfläche	
Haus A	19,47 bis 25,57 m^2
Haus B	18,1 bis 35,99 m^2
Haus C	21,28 bis 32,11 m^2
Gesamt	3.620,41 m^2
Stellplätze	25 Tiefgaragenstellplätze

Abschreibung:	2 % der Herstellungskosten (50 Jahre)
Erwerbsnebenkosten:	ca. 2,2 % Notar- und Grundbuchkosten 3,5 % Grunderwerbsteuer zzgl. Bauzeitzinsen



// LAGE- UND FREIFLÄCHENPLAN







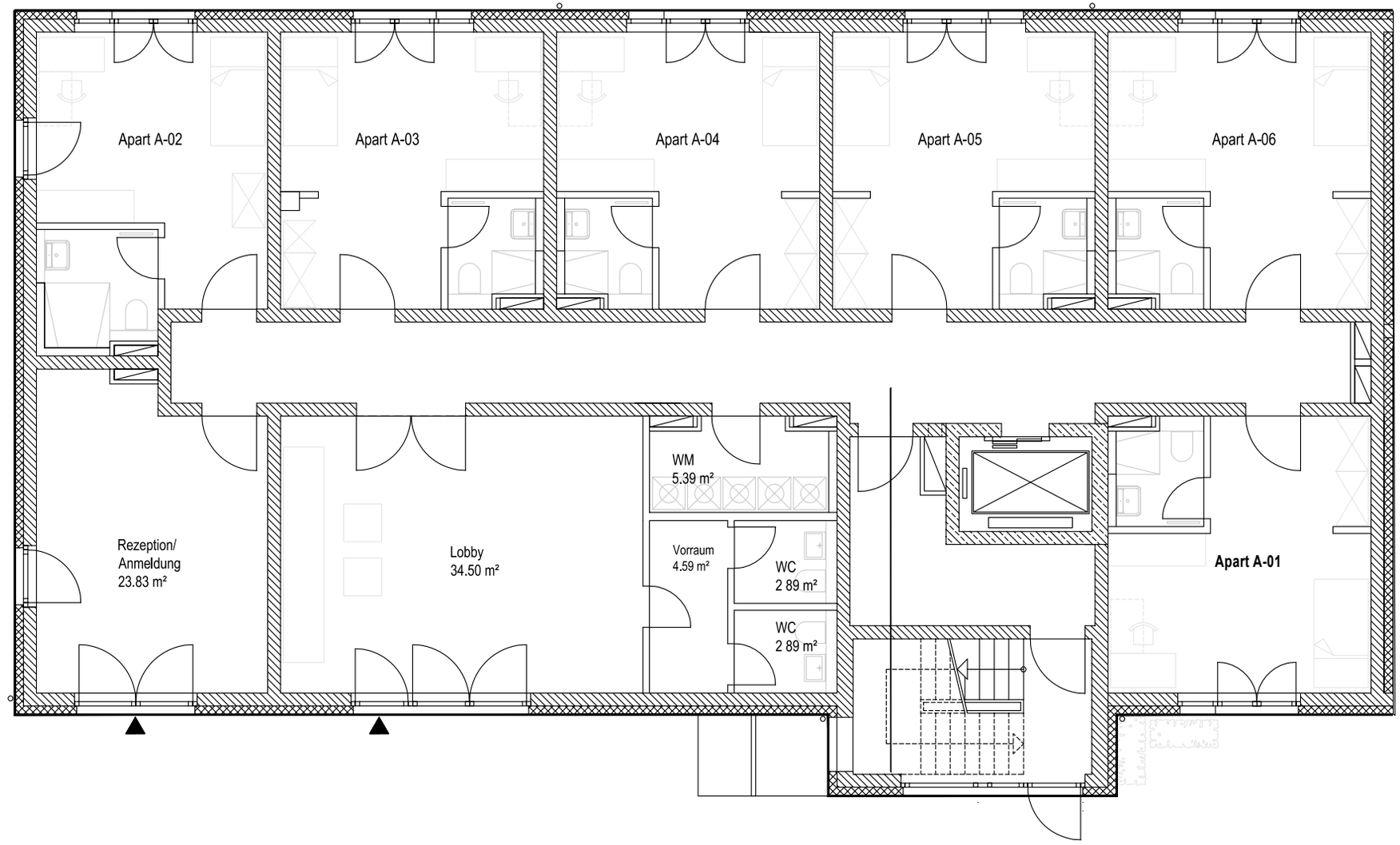


HAUS A

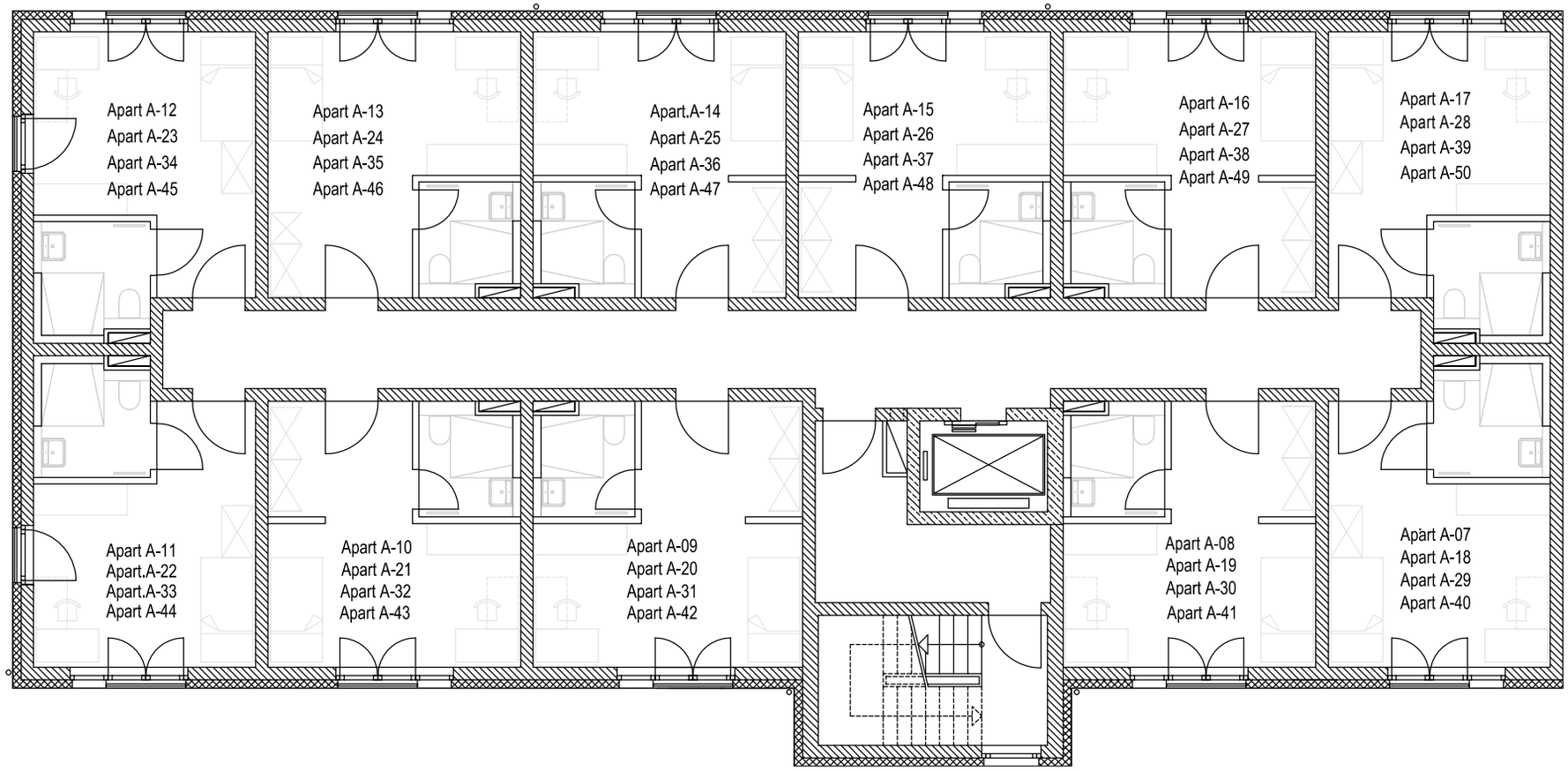
// GRUNDRISSE IM DETAIL

// ERDGESCHOSS

HAUS A

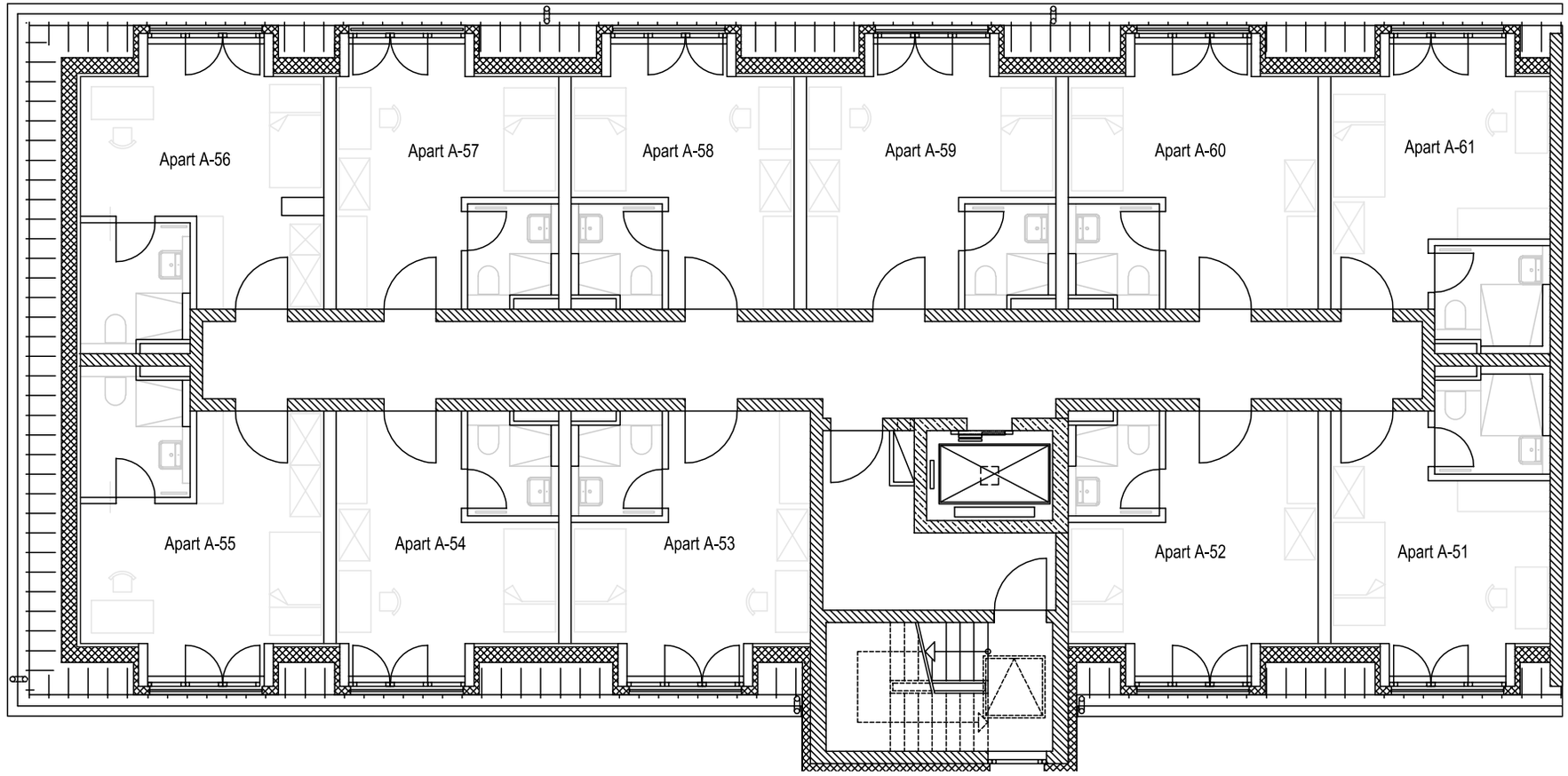


// 1-4. OBERGESCHOSS



// DACHGESCHOSS

HAUS A



// FLÄCHENAUFSTELLUNG

ERDGESCHOSS

WE	WOHNFLÄCHE
A-01	24.07 m²
A-02	22.61 m²
A-03	23.75 m²
A-04	23.82 m²
A-05	23.77 m²
A-06	23.82 m²

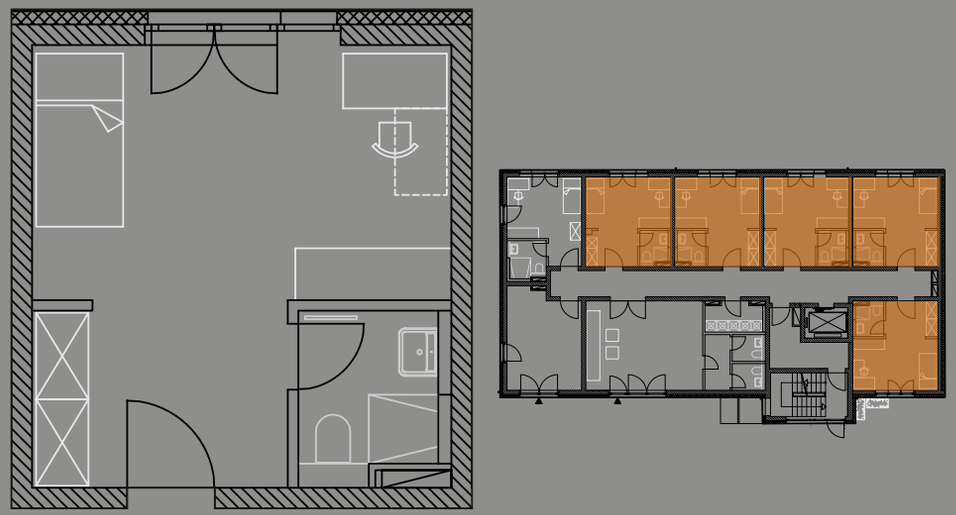
1-4. OBERGESCHOSS

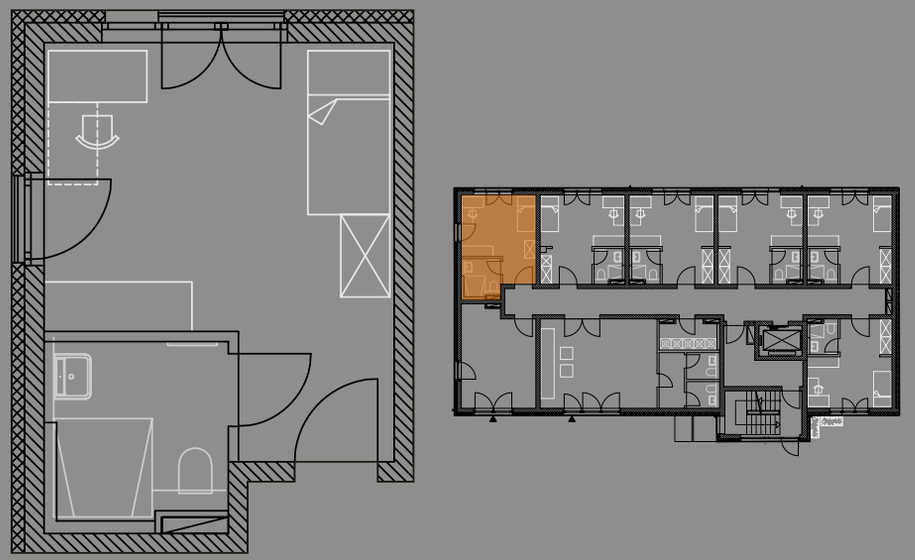
1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG	WOHNFLÄCHE
A-07, A-18, A-29, A-40	22.85 m²
A-08, A-19, A-30, A-41	23.92 m²
A-09, A-20, A-31, A-42	25.57 m²
A-10, A-21, A-32, A-43	23.93 m²
A-11, A-22, A-33, A-44	23.03 m²
A-12, A-23, A-34, A-45	23.03 m²
A-13, A-24, A-35, A-46	23.79 m²
A-14, A-25, A-36, A-47	23.93 m²
A-15, A-26, A-37, A-48	23.88 m²
A-16, A-27, A-38, A-49	23.93 m²
A-17, A-28, A-39, A-50	22.85 m²

DACHGESCHOSS

WE	WOHNFLÄCHE
A-51	20.96 m²
A-52	21.71 m²
A-53	20.84 m²
A-54	19.47 m²
A-55	21.53 m²
A-56	21.25 m²
A-57	19.47 m²
A-58	19.49 m²
A-59	21.67 m²
A-60	21.71 m²
A-61	20.95 m²

// ERDGESCHOSS

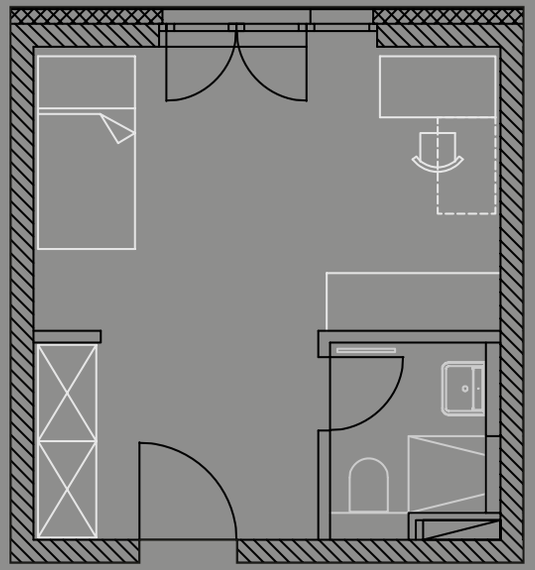


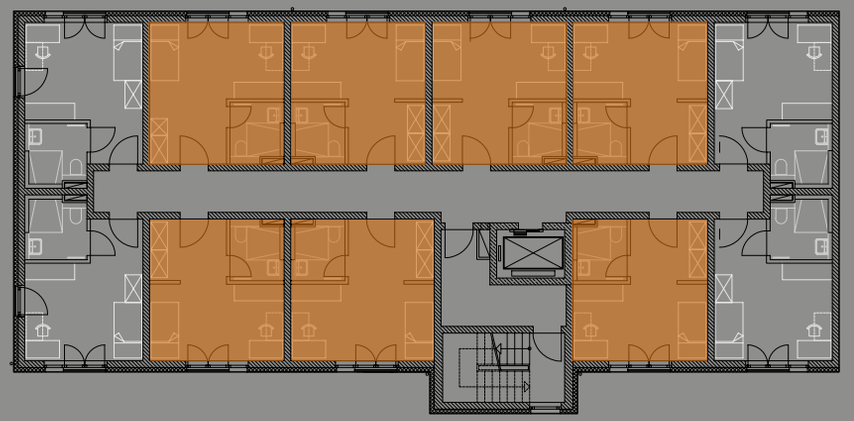


Wohnung	A-03	A-05	A-02 A-06	A-01
Wohnen / Kochen / Essen	20.53 m²	20.55 m²	20.60 m²	20.85 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²

Wohnung	A-02
Wohnen / Kochen / Essen	18.01 m²
Bad	4.60 m²

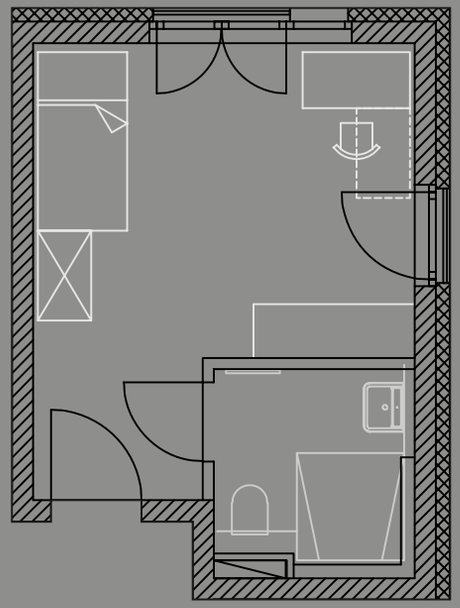
// 1-4. OBERGESCHOSS

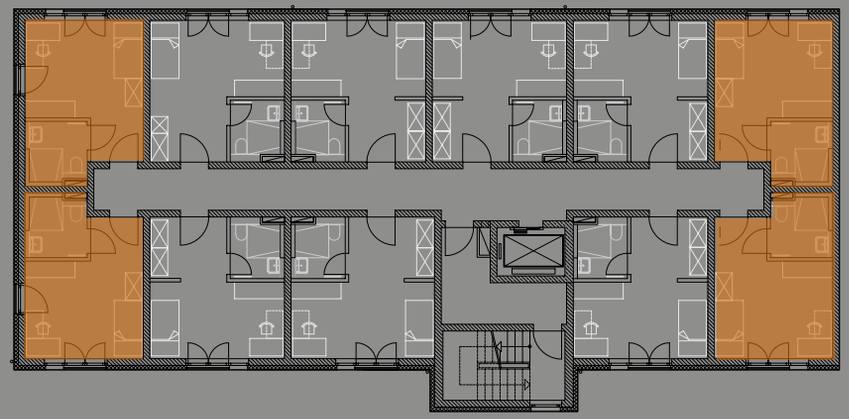




Wohnung							
	1. OG	A-15	A-13	A-16	A-14	A-09	A-08
	2. OG	A-26	A-24	A-27	A-25	A-20	A-19
	3. OG	A-37	A-35	A-38	A-36	A-31	A-30
	4. OG	A-48	A-46	A-49	A-47	A-42	A-41
Wohnen / Kochen / Essen		19.96 m²	19.87 m²	20.01 m²	20.01 m²	21.65 m²	20.01 m²
Bad		3.92 m²	3.92 m²	3.92 m²	3.92 m²	3.92 m²	3.92 m²

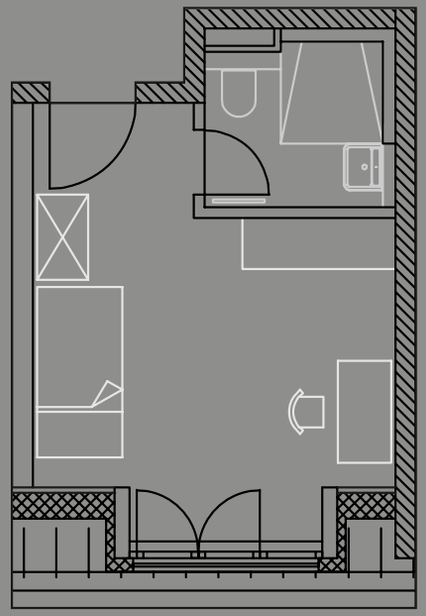
// 1-4. OBERGESCHOSS

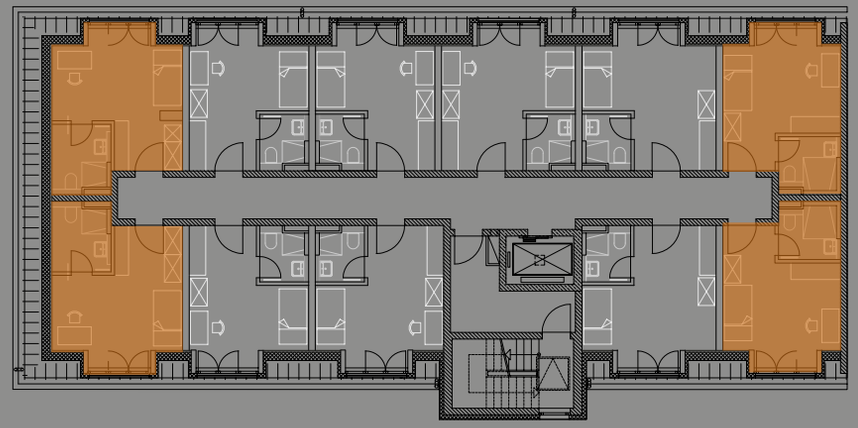




Wohnung					
	1. OG	A-17	A-07	A-11	A-12
	2. OG	A-28	A-18	A-22	A-23
	3. OG	A-39	A-29	A-33	A-34
	4. OG	A-50	A-40	A-44	A-45
Wohnen / Kochen / Essen		18.25 m²	18.25 m²	18.43 m²	19.87 m²
Bad		4.60 m²	4.60 m²	4.60 m²	4.60 m²

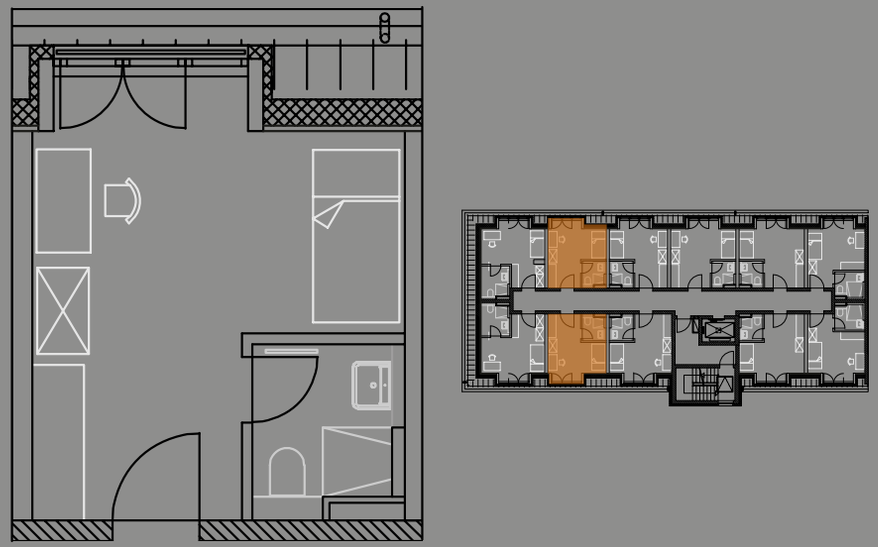
// DACHGESCHOSS

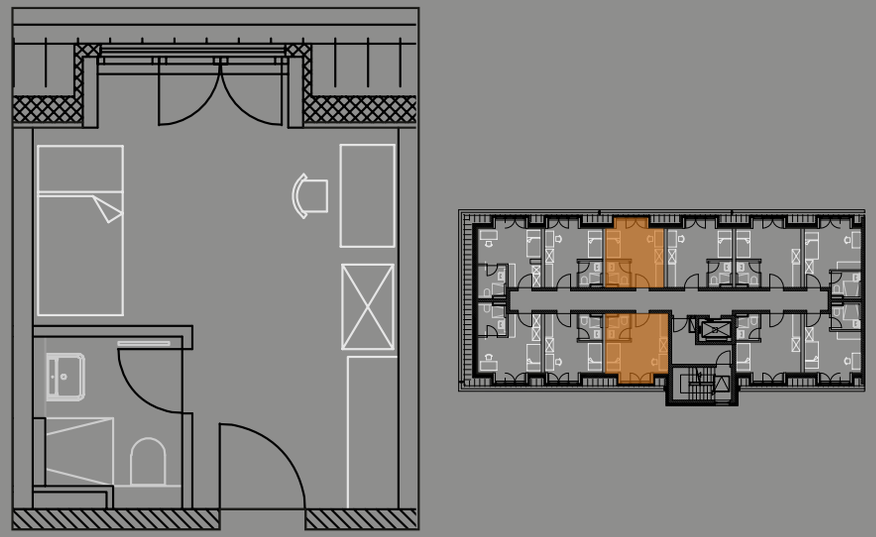




Wohnung	A-55	A-56	A-51	A-61
Wohnen / Kochen / Essen	17.27 m²	16.99 m²	16.88 m²	16.88 m²
Bad	4.26 m²	4.26 m²	4.08 m²	4.08 m²

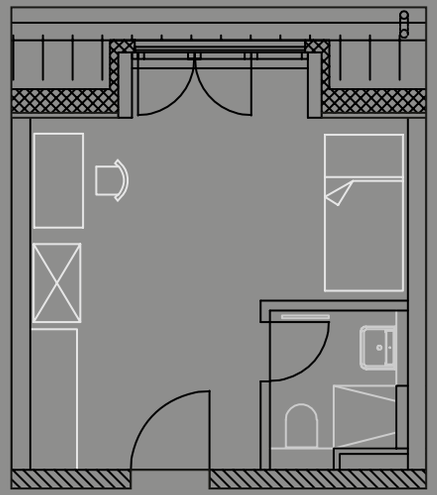
// DACHGESCHOSS

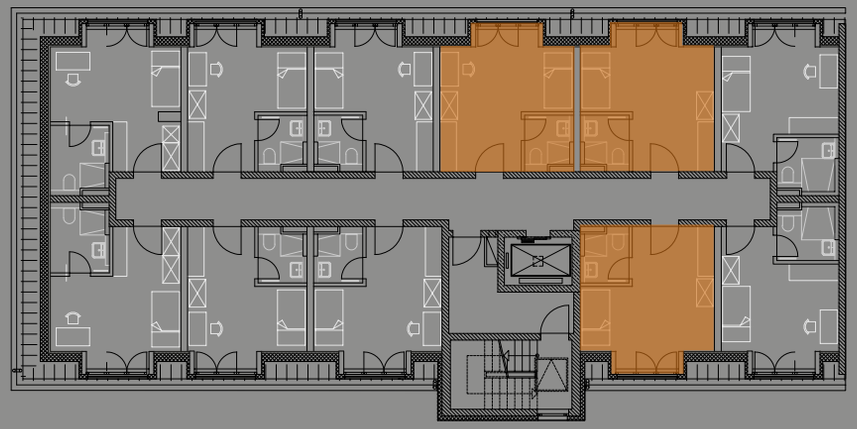




Wohnung	A-54	A-57
Wohnen / Kochen / Essen	16.25 m²	16.25 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²

Wohnung	A-53	A-55
Wohnen / Kochen / Essen	17.62 m²	16.25 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²





Wohnung	A-52	A-59	A-60
Wohnen / Kochen / Essen	18.49 m²	18.45 m²	18.45 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²

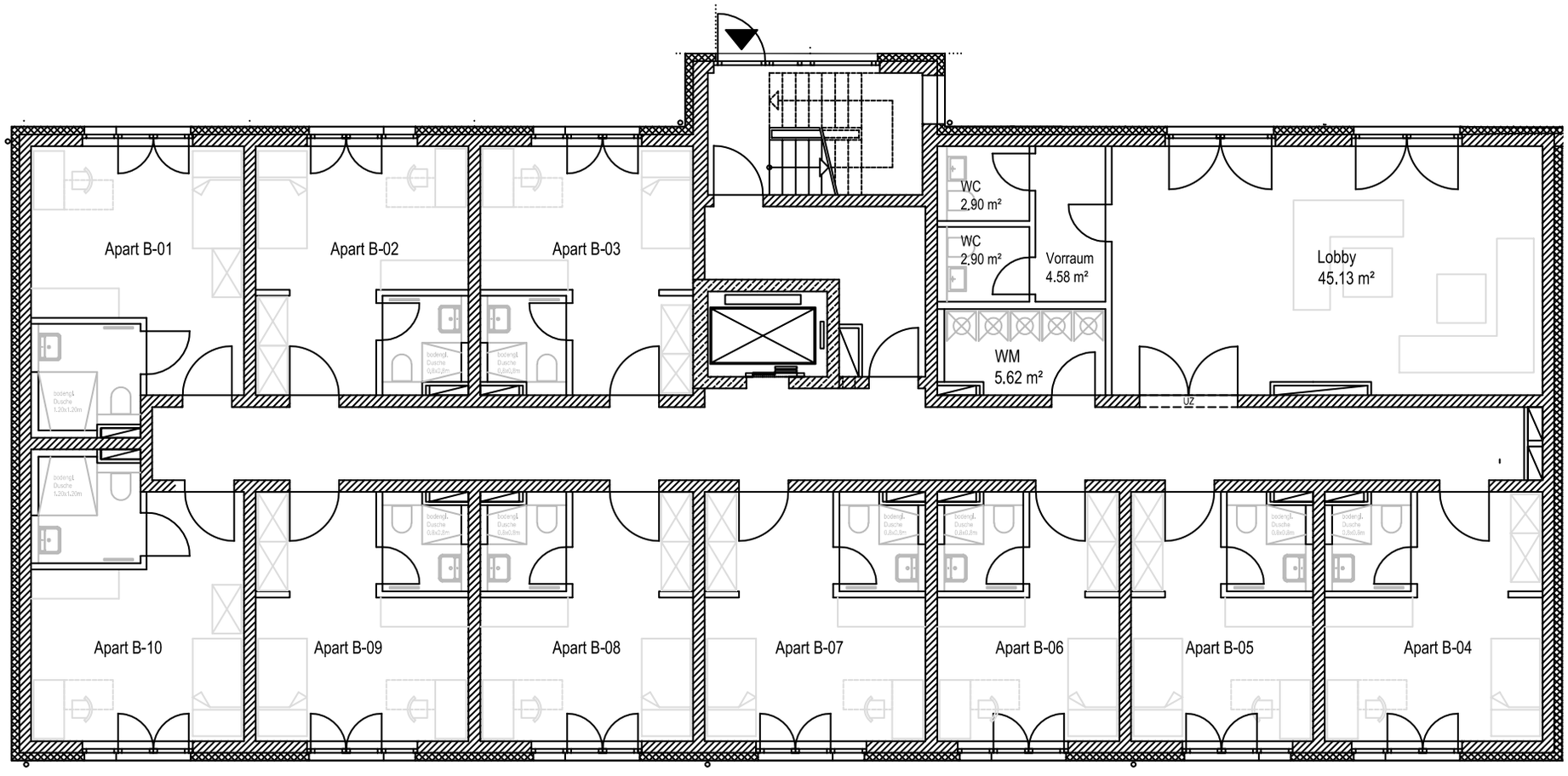


HAUS B

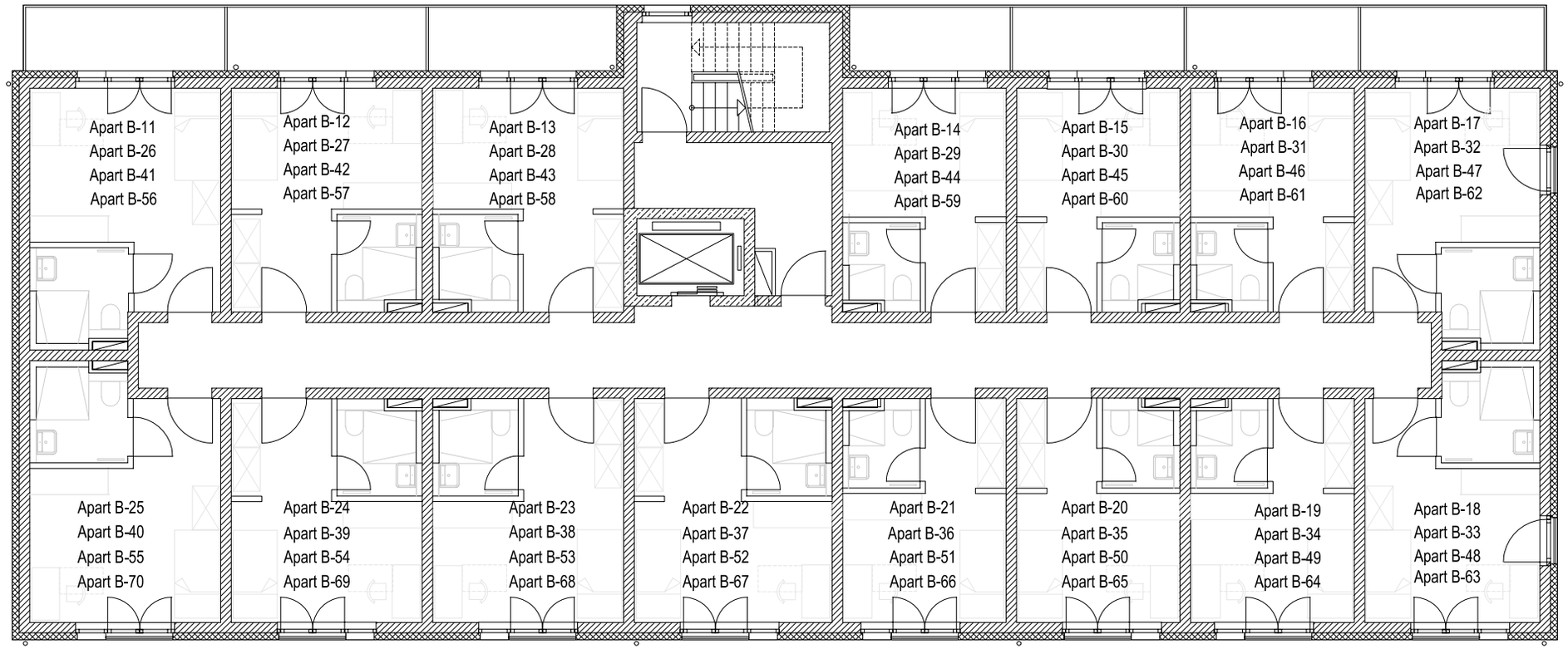
// GRUNDRISSE IM DETAIL

// ERDGESCHOSS

HAUS B

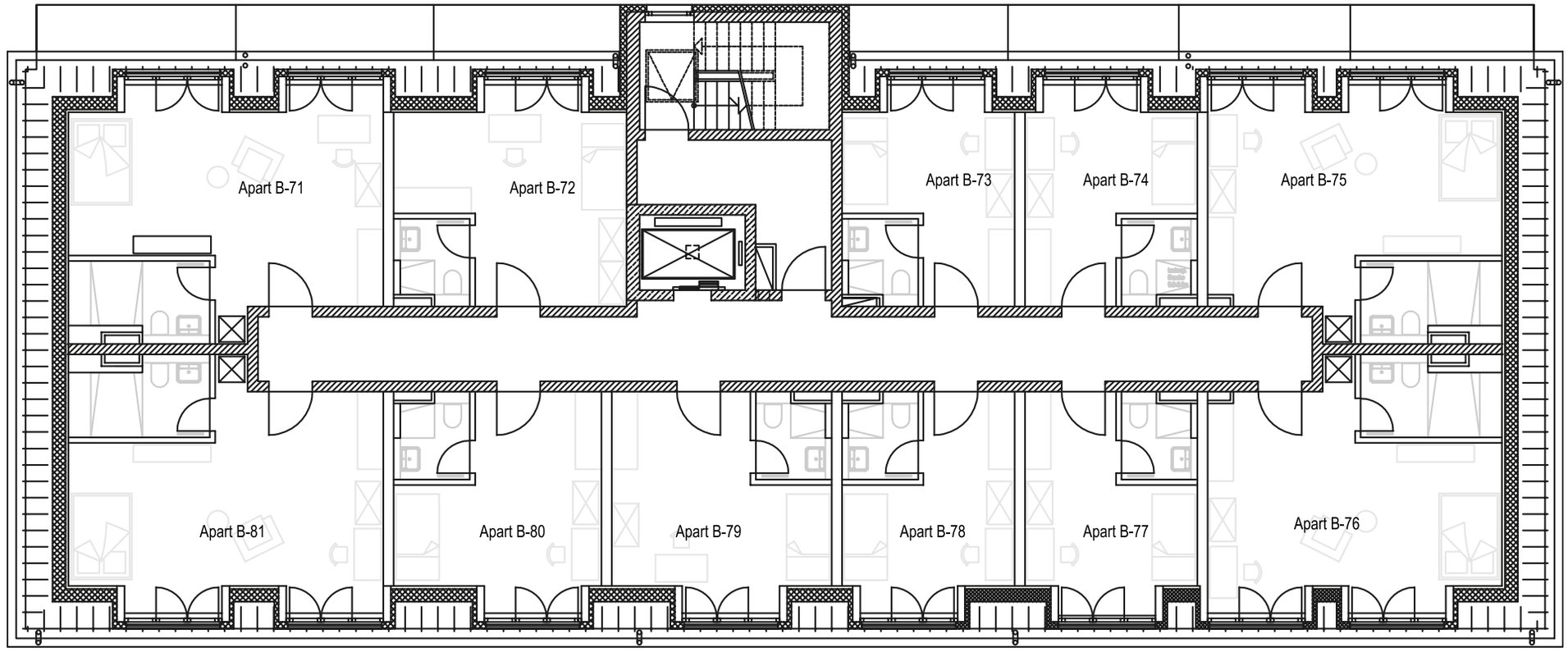


// 1-4. OBERGESCHOSS



// DACHGESCHOSS

HAUS B



// FLÄCHENAUFSTELLUNG

ERDGESCHOSS

WE	WOHNFLÄCHE
B-01	23.36 m²
B-02	21.57 m²
B-03	21.57 m²
B-04	21.83 m²
B-05	18.10 m²
B-06	18.10 m²
B-07	22.14 m²
B-08	21.20 m²
B-09	21.32 m²
B-10	23.12 m²

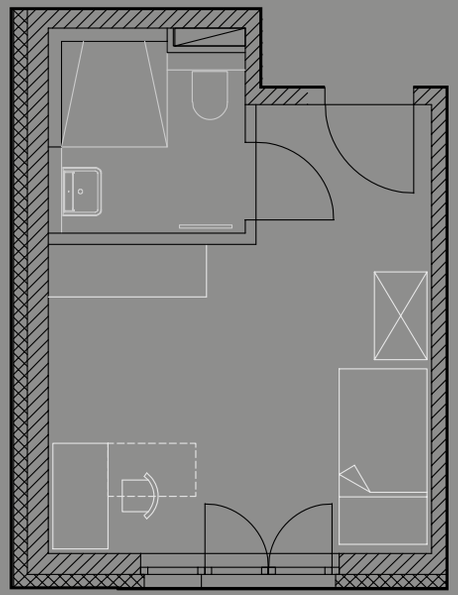
1-4. OBERGESCHOSS

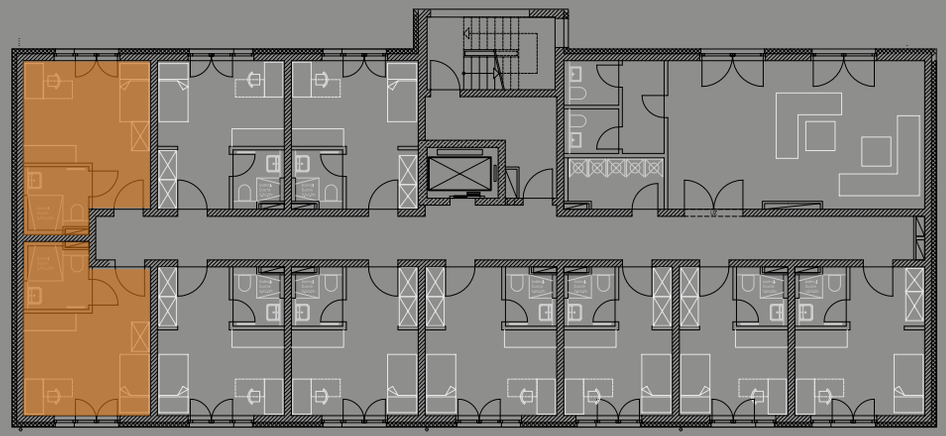
1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG	WOHNFLÄCHE
B-11, B-26, B-41, B-56	26.66 m²
B-12,B-27, B-42, B-57	24.78 m²
B-13,B-28, B-43, B-58	24.59 m²
B-14, B-29, B-44, B-59	21.01 m²
B-15, B-30, B-45, B-60	21.19 m²
B-16, B-31, B-46, B-61	21.25 m²
B-17, B-32, B-47, B-62	24.56 m²
B-18, B-33, B-48, B-63	24.52 m²
B-19, B-34, B-49, B-64	18.40 m²
B-20, B-35, B-50, B-65	18.35 m²
B-21, B-36, B-51, B-66	22.85 m²
B-22, B-37, B-52, B-67	22.30 m²
B-23, B-38, B-53, B-68	21.45 m²
B-24, B-39, B-54, B-69	21.48 m²
B-25, B-40, B-55, B-70	23.36 m²

DACHGESCHOSS

WE	WOHNFLÄCHE
B-71	35.99 m²
B-72	24.08 m²
B-73	18.14 m²
B-74	18.14 m²
B-75	33.80 m²
B-76	33.80 m²
B-77	18.14 m²
B-78	18.14 m²
B-79	22.73 m²
B-80	21.56 m²
B-81	35.99 m²

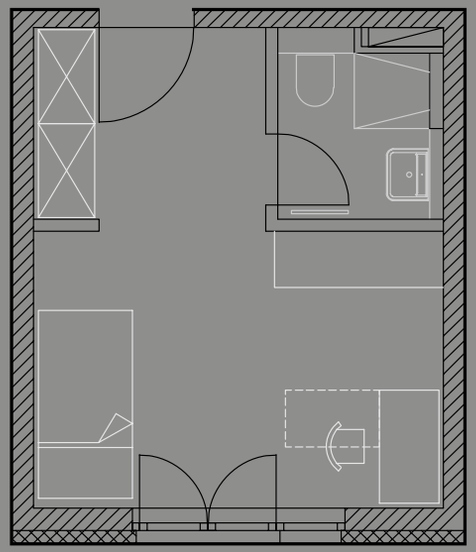
// ERDGESCHOSS

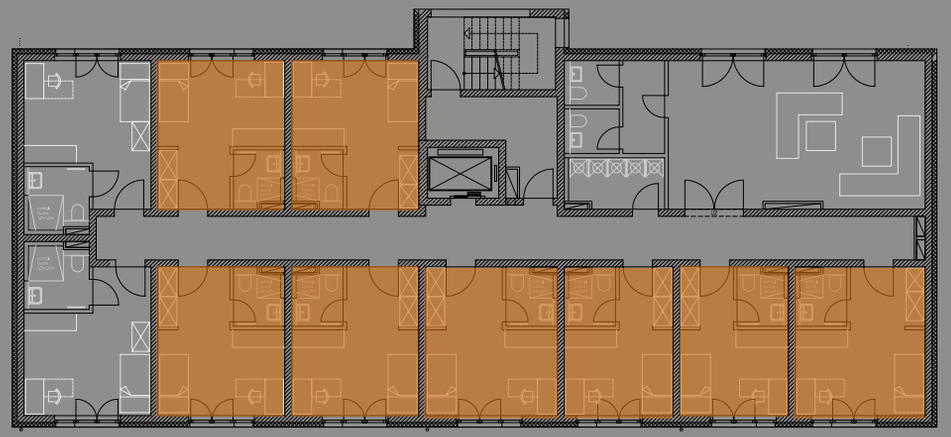




Wohnung	B-01	B-10
Wohnen / Kochen / Essen	18.76 m²	18.52 m²
Bad	4.60 m²	4.60 m²

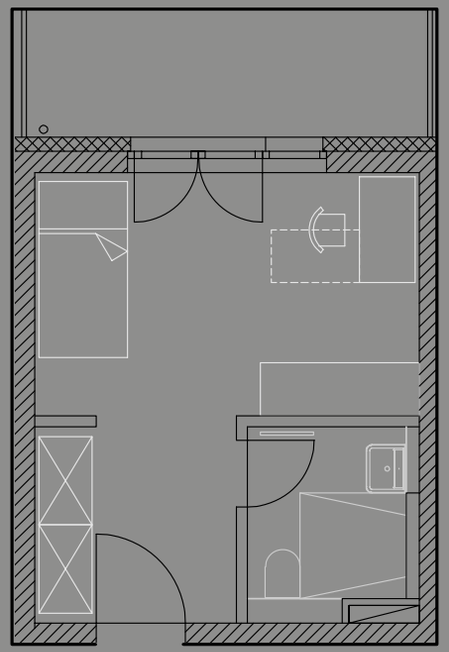
// ERDGESCHOSS

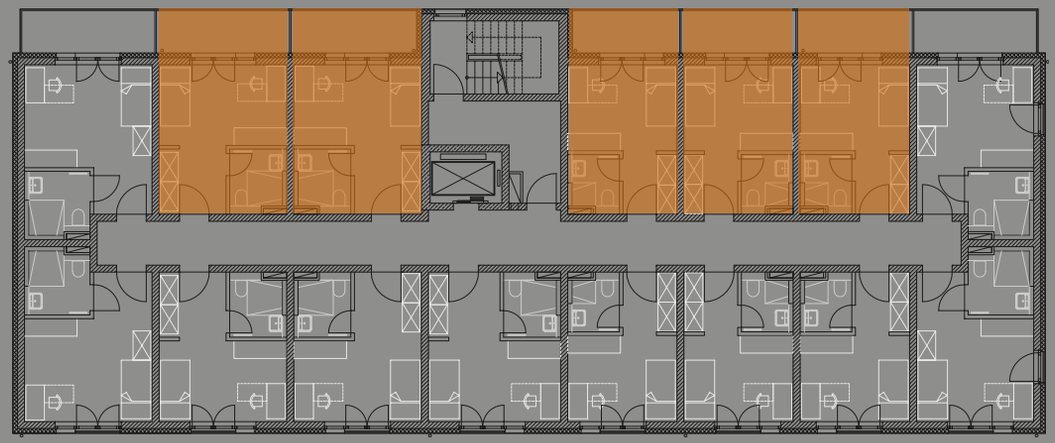




Wohnung	B-02	B-03	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08	B-09
Wohnen / Kochen / Essen	18.35 m²	18.35 m²	18.61 m²	14.88 m²	14.88 m²	18.92 m²	17.98 m²	18.52 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²

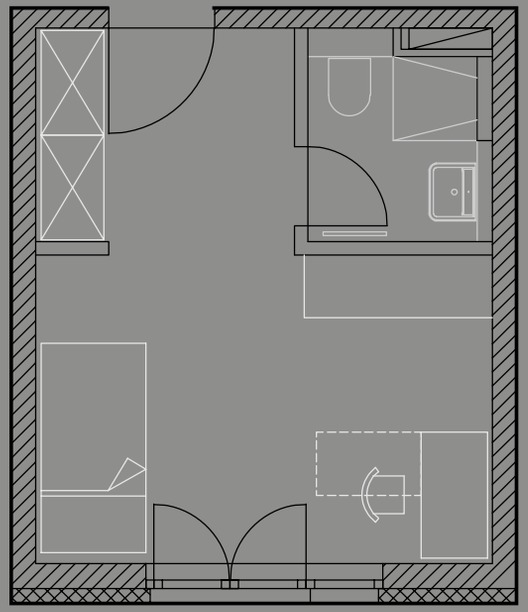
// 1-4. OBERGESCHOSS

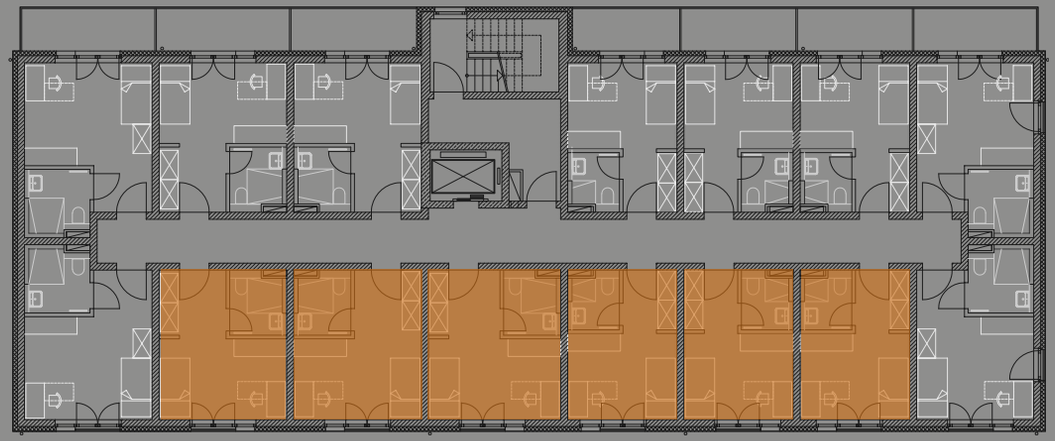




Wohnung						
	1. OG	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
	2. OG	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31
	3. OG	B-42	B-43	B-44	B-45	B-46
	4. OG	B-57	B-58	B-59	B-60	B-61
Wohnen / Kochen / Essen		17.56 m²	17.56 m²	15.13 m²	15.13 m²	15.18 m²
Bad		3.92 m²	3.92 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²
Balkon		3.30 m²	3.11 m²	2.66 m²	2.84 m²	2.85 m²

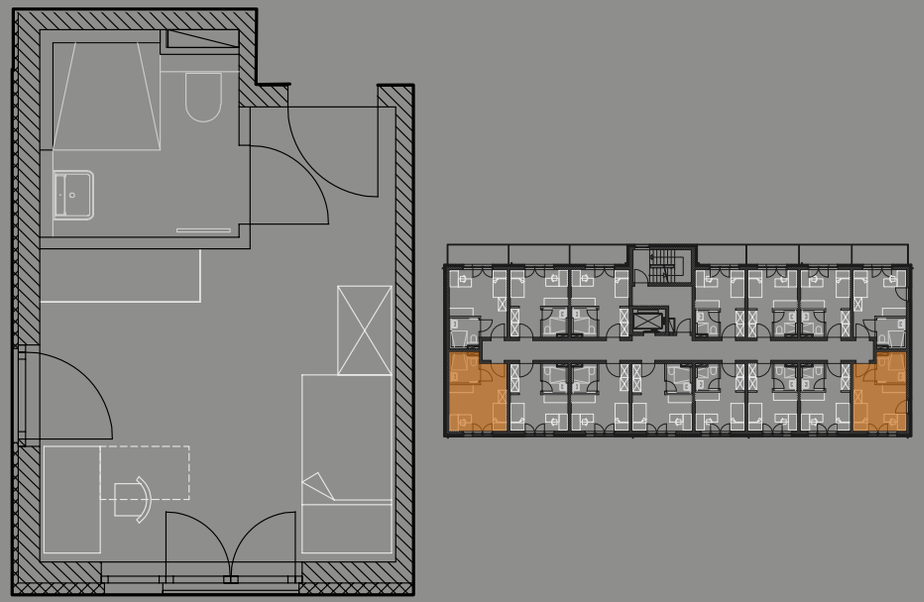
// 1-4. OBERGESCHOSS

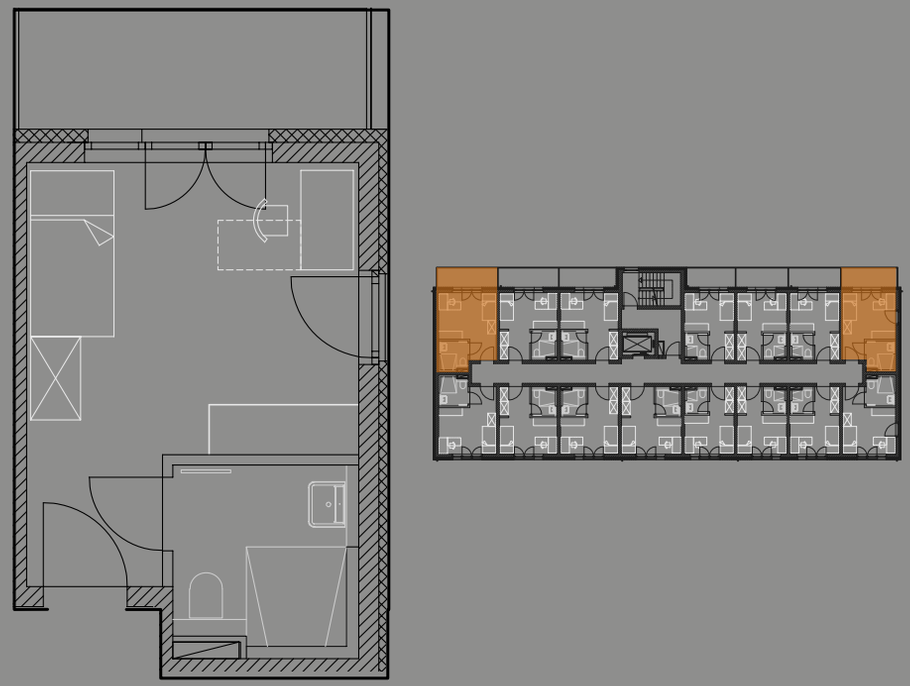




Wohnung							
	1. OG	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24
	2. OG	B-34	B-35	B-36	B-37	B-38	B-39
	3. OG	B-49	B-50	B-51	B-52	B-53	B-54
	4. OG	B-64	B-65	B-66	B-67	B-68	B-69
Wohnen / Kochen / Essen		15.18 m²	15.13 m²	15.13 m²	18.38 m²	17.53 m²	17.56 m²
Bad		3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²	3.92 m²	3.92 m²	3.92 m²

// 1-4. OBERGESCHOSS





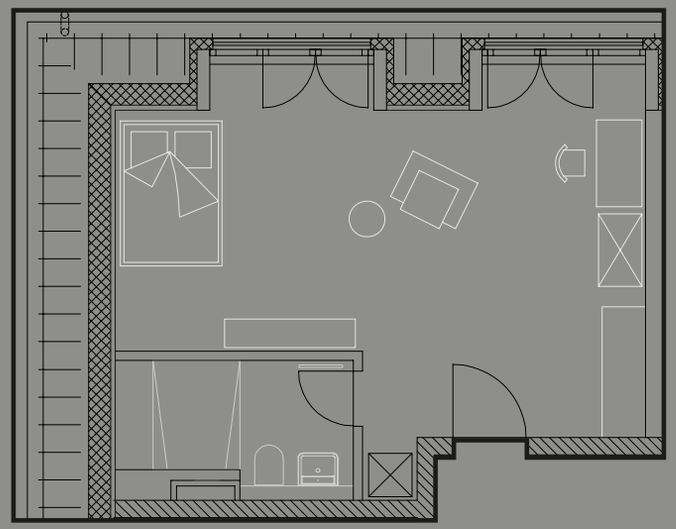
Wohnung			
	1. OG	B-18	B-25
	2. OG	B-33	B-40
	3. OG	B-48	B-55
	4. OG	B-63	B-70

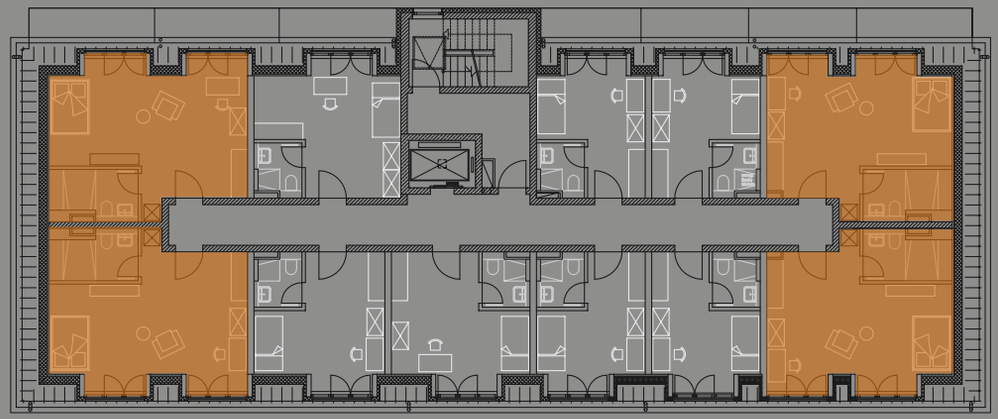
Wohnen / Kochen / Essen	16.92 m²	18.76 m²
Bad	4.60 m²	4.60 m²

Wohnung			
	1. OG	B-17	B-11
	2. OG	B-32	B-26
	3. OG	B-47	B-41
	4. OG	B-62	B-56

Wohnen / Kochen / Essen	16.92 m²	18.76 m²
Bad	4.60 m²	4.60 m²
Balkon	3.04 m²	3.30 m²

// ERDGESCHOSS





Wohnung	B-71	B-81	B-75	B-76
Wohnen / Kochen / Essen	30.82 m²	30.82 m²	28.63 m²	28.63 m²
Bad	5.17 m²	5.17 m²	5.17 m²	5.17 m²

// DACHGESCHOSS





Wohnung	B-73	B-74	B-78	B-77
Wohnen / Kochen / Essen	14.92 m²			
Bad	3.22 m²			

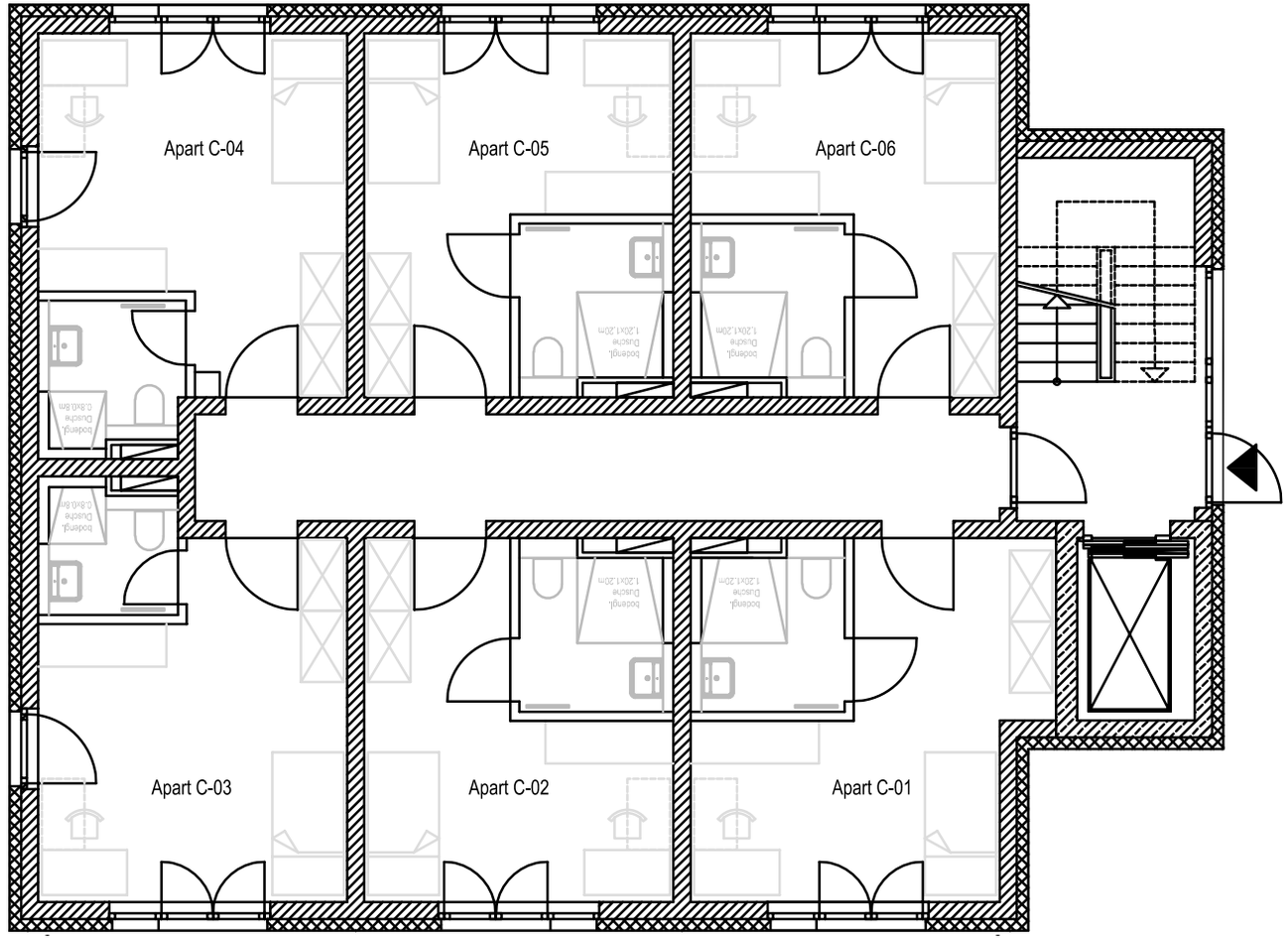
Wohnung	B-72	B-80	B-79
Wohnen / Kochen / Essen	20.86 m²	18.36 m²	19.51 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²	3.22 m²

HAUS C

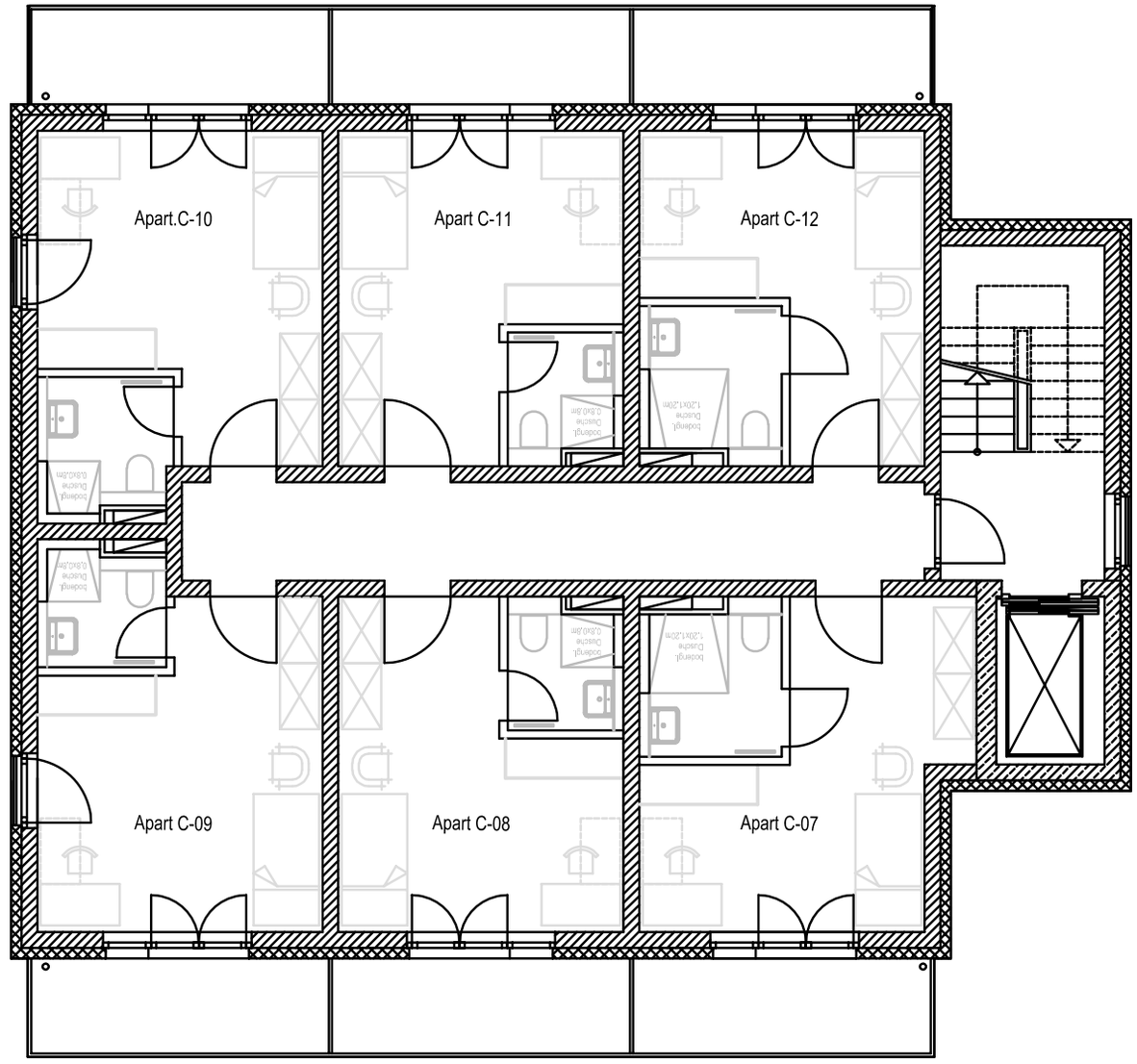
// GRUNDRISSE IM DETAIL

// ERDGESCHOSS

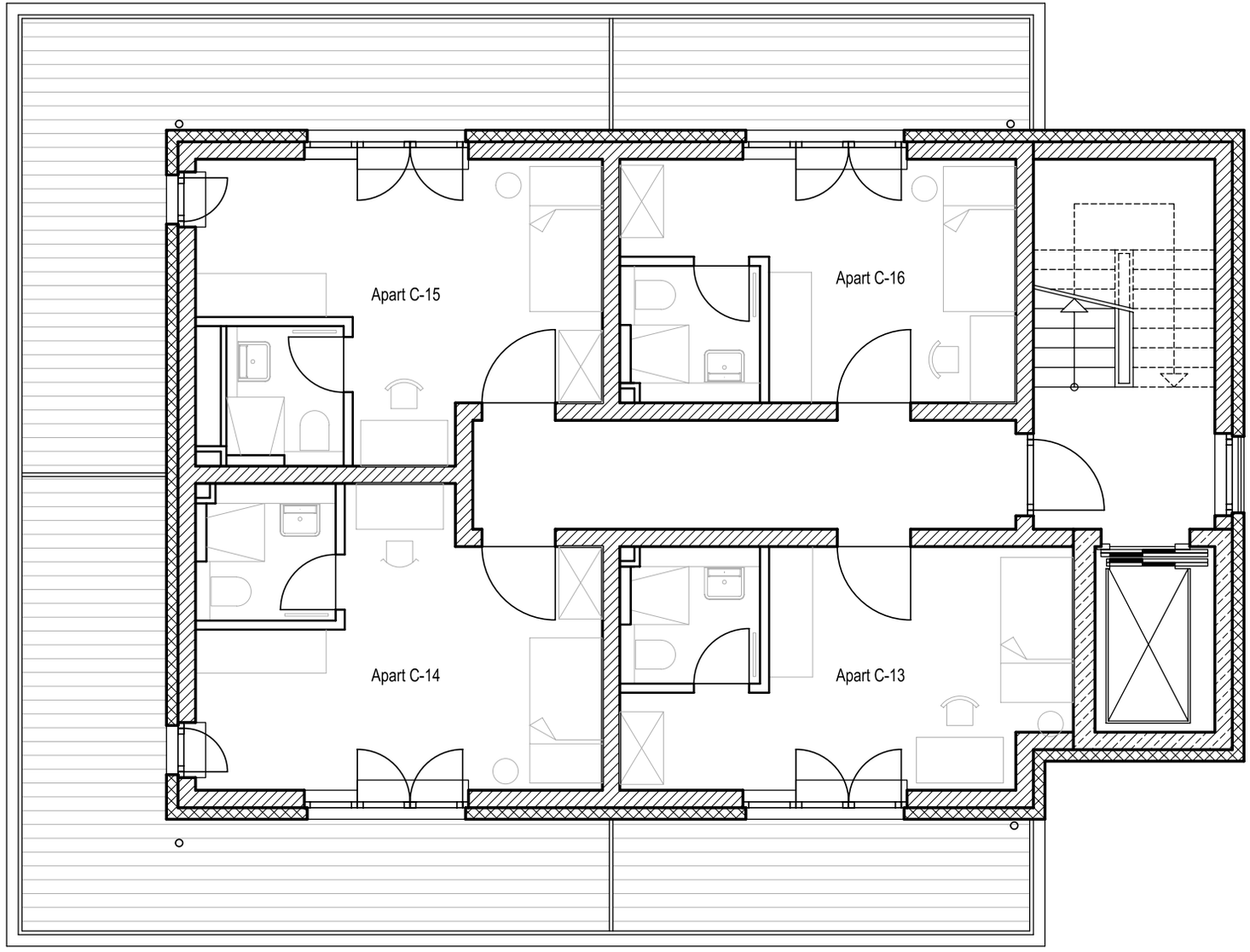
HAUS C



// 1. OBERGESCHOSS



// 2. OBERGESCHOSS



// FLÄCHENAUFSTELLUNG

ERDGESCHOSS

WE	WOHNFLÄCHE
C-01	23.30 m²
C-02	21.28 m²
C-03	23.37 m²
C-04	23.20 m²
C-05	21.28 m²
C-06	21.28 m²

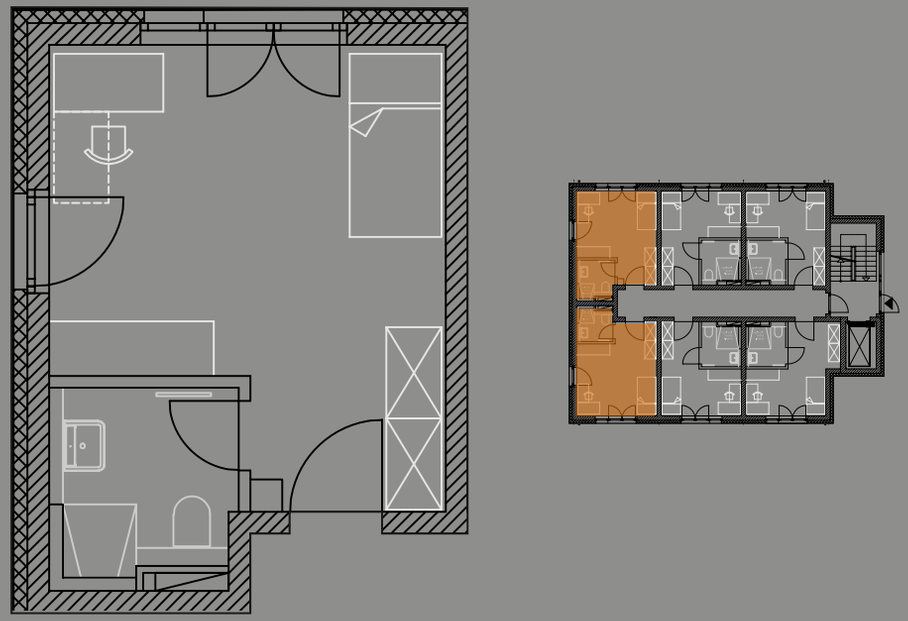
1. OBERGESCHOSS

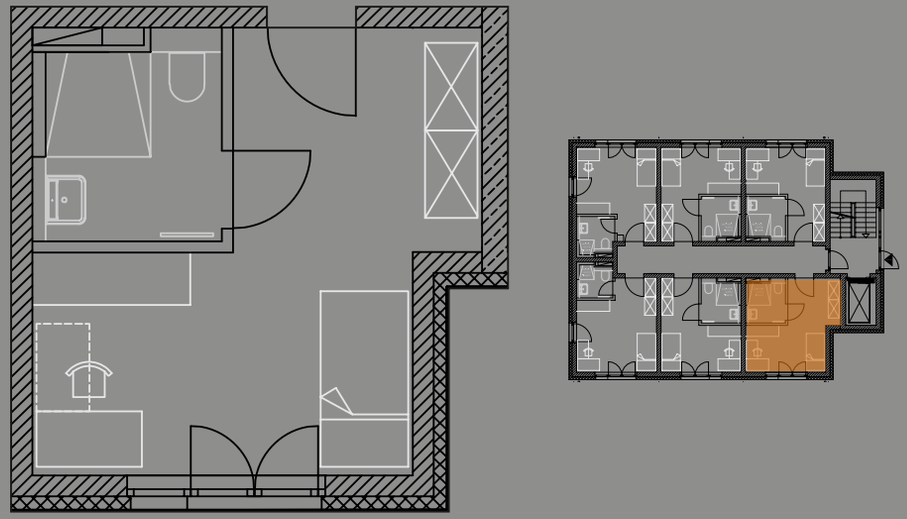
WE	WOHNFLÄCHE
C-07	26.58 m²
C-08	24.83 m²
C-09	26.66 m²
C-10	26.48 m²
C-11	24.83 m²
C-12	24.56 m²

2. OBERGESCHOSS

WE	WOHNFLÄCHE
C-13	23.87 m²
C-14	32.11 m²
C-15	31.36 m²
C-16	21.84 m²

// ERDGESCHOSS

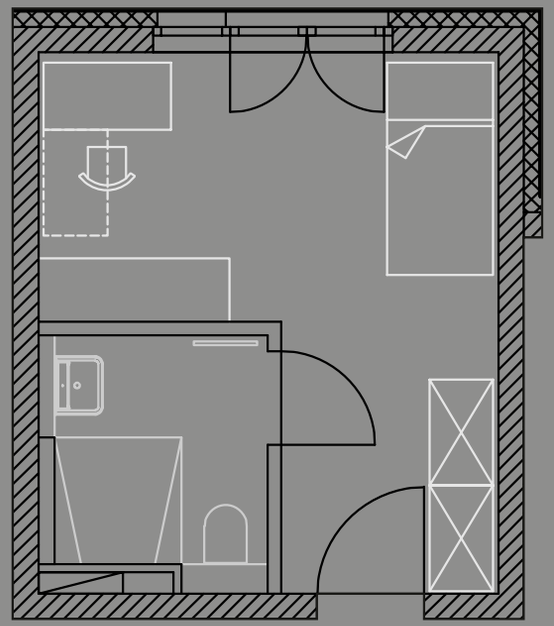


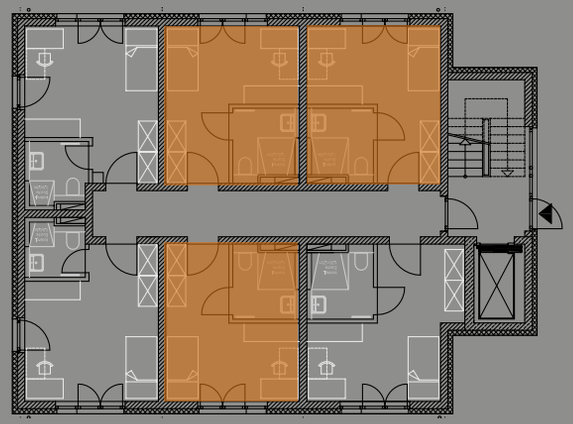


Wohnung	C-03	C-04
Wohnen / Kochen / Essen	20.09 m²	19.21 m²
Bad	3.28 m²	3.99 m²

Wohnung	C-01
Wohnen / Kochen / Essen	18.57 m²
Bad	4.73 m²

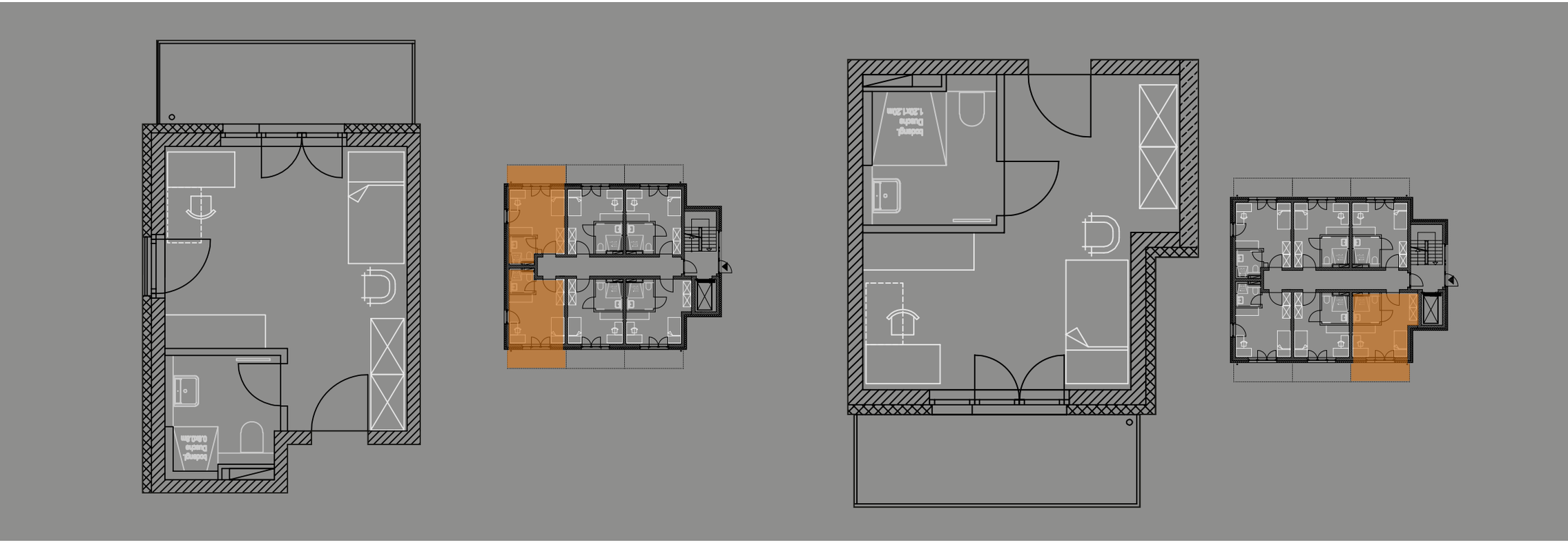
// ERDGESCHOSS





Wohnung	C-02	C-05	C-06
Wohnen / Kochen / Essen	16.55 m²	16.55 m²	16.55 m²
Bad	4.73 m²	4.73 m²	4.73 m²

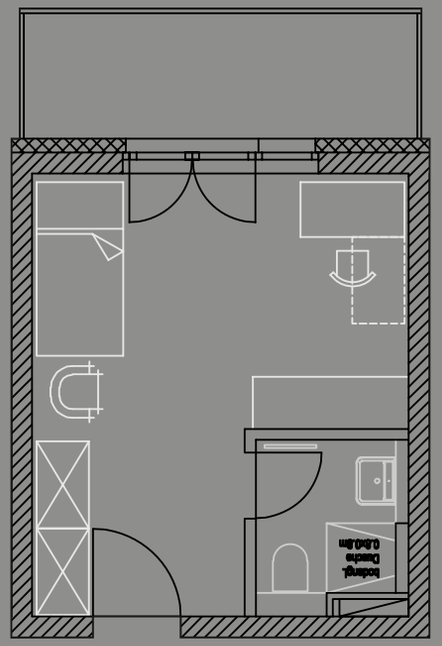
// 1. OBERGESCHOSS

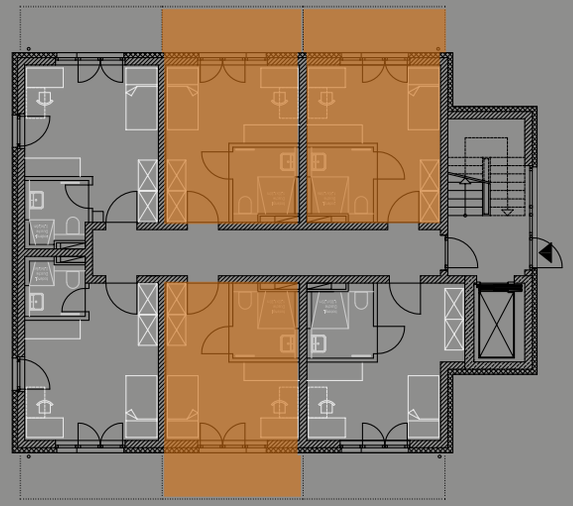


Wohnung	C-09	C-10
Wohnen / Kochen / Essen	20.10 m²	19.21 m²
Bad	3.28 m²	3.99 m²
Balkon	3.28 m²	3.28 m²

Wohnung	C-07
Wohnen / Kochen / Essen	18.57 m²
Bad	4.73 m²
Balkon	3.28 m²

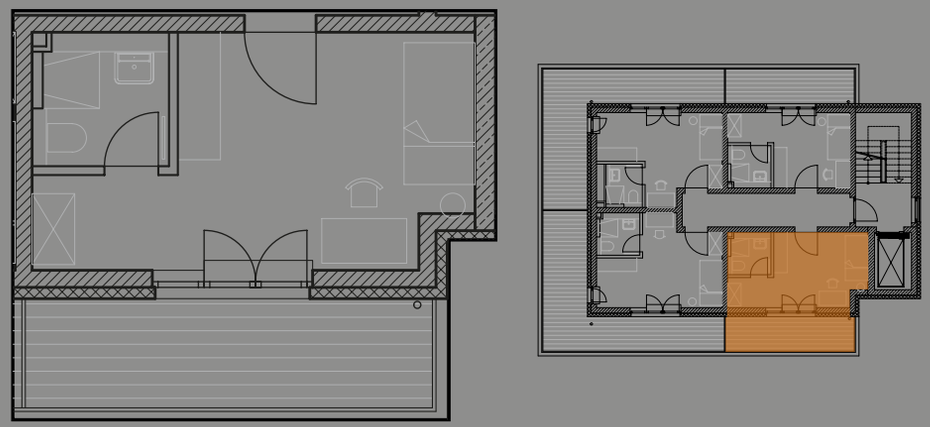
// 1. OBERGESCHOSS

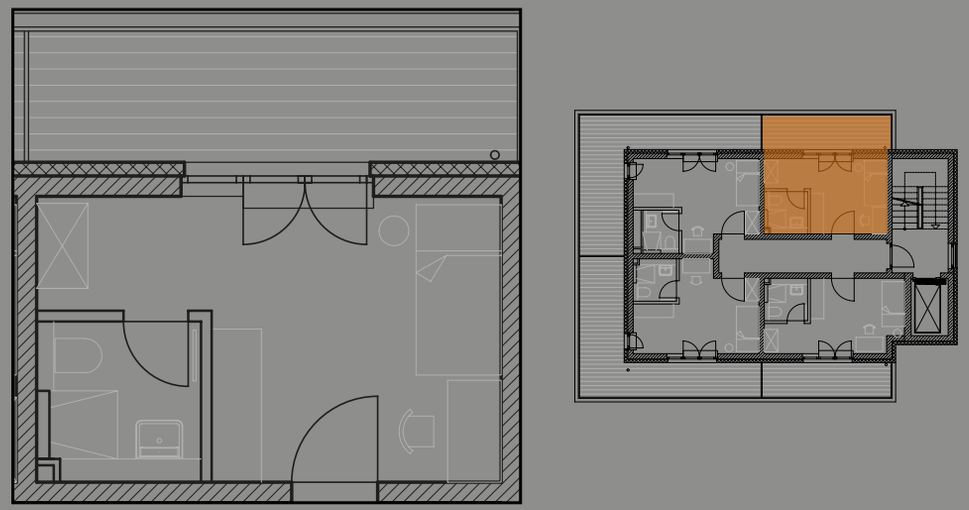




Wohnung	C-08	C-11	C-12
Wohnen / Kochen / Essen	18.33 m²	18.33 m²	16.55 m²
Bad	3.22 m²	3.22 m²	4.73 m²
Balkon	3.28 m²	3.28 m²	3.28 m²

// 2. OBERGESCHOSS

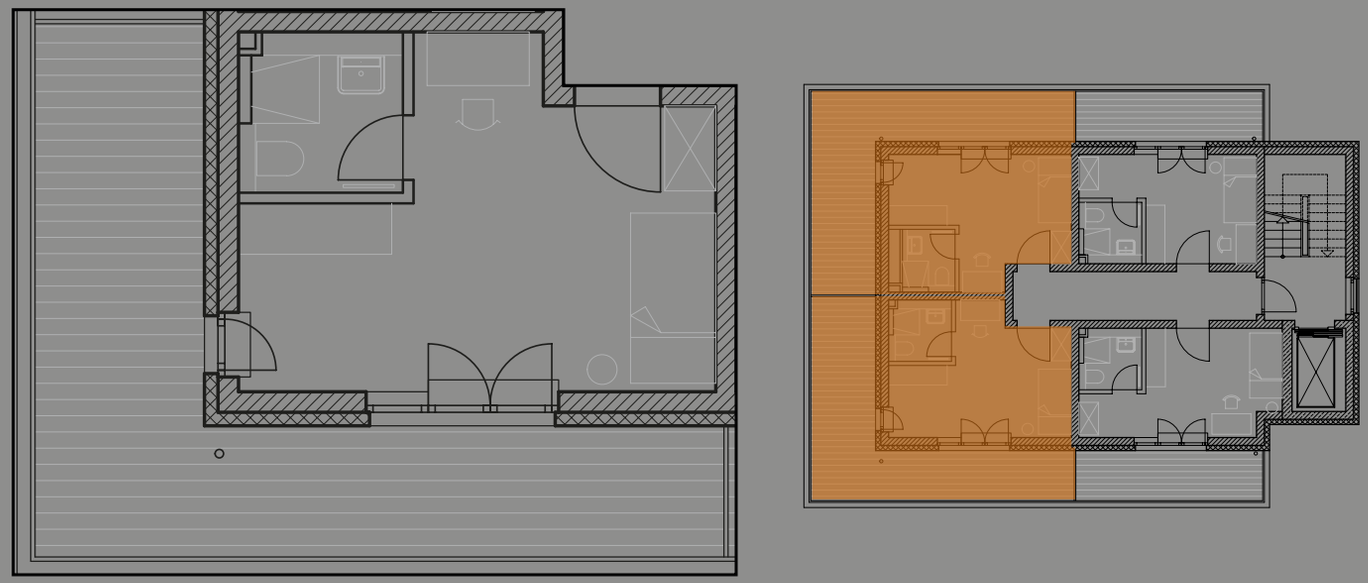




Wohnung	C-13
Wohnen / Kochen / Essen	16.00 m²
Bad	3.45 m²
Terrasse	4.42 m²

Wohnung	C-16
Wohnen / Kochen / Essen	13.97 m²
Bad	3.45 m²
Terrasse	4.42 m²

// 2. OBERGESCHOSS



Wohnung	C-14	C-15
Wohnen / Kochen / Essen	17.71 m²	17.41 m²
Bad	3.45 m²	3.00 m²
Terrasse	10.93 m²	10.93 m²

Baubeschreibung

Neubau einer Apartment-Wohnanlage
Klingerstraße/Markranstädter Straße 14b
in 04229 Leipzig
vom 06.04.2021

Vorbemerkungen

Gegenstand dieser Baubeschreibung ist der Neubau einer Apartment-Wohnanlage in offener Bauweise, deren städtebauliche Formation von Hausgruppen mit entsprechenden Bauwich-Abständen geprägt ist. Der Neubau umfasst die Errichtung von drei Baukörpern (Haus A, B und C) mit 25 Stellplätzen in der Tiefgarage in Haus B, teils Balkonen und Terrassen. Für die Gebäude wird das Energieeffizienz-Programm KfW 40 angestrebt, jedoch mindestens das Standardprogramm KfW 55 garantiert.

Dem Verkäufer sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei späteren Erdbauarbeiten und Nachuntersuchungen Altlasten festgestellt werden, werden diese der Behörde gemeldet und nach Auflagen der Behörde der Stadt Leipzig beseitigt. Entsprechend dem Ergebnis und den gesetzlichen Vorgaben wird die Kontamination entsorgt, bzw. behandelt.

Die Bauausführung der Apartments basiert auf dieser Baubeschreibung sowie dem vertraglich vereinbarten Lieferumfang. Die Bauvorhaben werden nach den „anerkannten Regeln der Technik" in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten voll erschlossen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn diese von dieser Baubeschreibung abweichen sollte.

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften.

In Bezug auf Schall- und Wärmeschutz gelten ausschließlich die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen, vertraglichen Vereinbarungen oder der tatsächlichen Bauausführung höhere Werte abgeleitet werden können.

Alle Quadratmeter-Angaben und Bemaßungen sind ca.-Maße und haben keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). Irrtümer und Schreibfehler in dieser Baubeschreibung haben ebenfalls keinerlei Einfluss auf den Kaufpreis. Sämtliche angegebenen Maße verstehen sich als Rohbaumaße. Terrassen und Balkone werden mit 50 Prozent ihrer Gesamtfläche in der Wohnflächenermittlung einbezogen.

Für sämtliche in Eigenregie der Erwerber ausgeführten Leistungen übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung und Gewährleistung. Alle in Eigenregie des Erwerbers ausgeführten und erbrachten Leistungen müssen in rechtzeitiger Absprache mit der Bauleitung und nach dem Zeitplan des Bauleiters erfolgen.

Wenn Gewerke ganz oder teilweise durch den Erwerber in Eigenregie erbracht werden und diese Arbeiten nicht im Zeitplan des Bauleiters liegen, kann dies den ganzen Bauablauf behindern. Eventuell dadurch entstehende Verzögerungen sind dann vom Erwerber zu verantworten (z. B. der Fertigstellungstermin), bzw. entstehende Mehrkosten vom Erwerber zu tragen. Diese Verzögerungen haben keine aufschiebende Wirkung auf die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreisraten.

Alle Absprachen, auch nach Bauvertragsabschluss, sind schriftlich festzuhalten und vom Bauherren, und soweit sie vom Erwerber vorgenommen werden, zu unterschreiben.

Der Ziegel-/oder Kalksandsteinbauweise und der im Bauwerk enthaltenen (Bau-) Feuchtigkeit muss nach Bezug durch richtiges Heizen und Lüften Rechnung getragen werden.

Im Kellergeschoss werden alle (horizontalen) Ver- und Entsorgungsleitungen eingebaut. In der Tiefgarage können sich unter der Decke und vor Wänden nicht verkleidete Leitungen befinden. Bei den dargestellten oder beschriebenen Farben handelt es sich um Orientierungsangaben.

Allgemeines

Definitionen: Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetze (EEwärmeG).

Bei der Gebäudeentwicklung haben wir die Energiesparverordnung sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz angewendet, was jetzt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt wird.

1. Rohbau

Die Fundamente, Bodenplatten, Stützen- Treppen und Decken sowie der Aufzugsschacht werden aus Beton, bzw. Stahlbeton, gemäß statischem Nachweis errichtet. Die Außenwände werden aus Fertigbeton oder in Ziegel-/ oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Die Wohnungstrennwände (Verfüllziegel) werden ebenfalls in Ziegel-/oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Die Wohnungsinnenwände werden in Gipskarton-Ständerbauweise ausgeführt.

2. Gebäudedach

Die Ausführung des Dachstuhles erfolgt als zimmermannmäßig abgebundene Holzkonstruktion, nach statischer Berechnung, Dachüberstände nach Plan. Alle Holzteile im Dachgeschoss innen sind sägerau. Die Dacheindeckung erfolgt mit harter Bedachung, Flachdach mit Bitumen und Steildach in Stehfalzeindeckung in Zink.

3. Spenglerarbeiten

Die Dach-, Terrassen- und Balkonentwässerung erfolgt über vorgehängte Dachrinnen sowie Regenfallrohre. Als Material kommt Titan-Zinkblech zum Einsatz.

4. Fenster- und Verglasungsarbeiten

Die Fensterelemente erhalten eine Drei-Scheiben-Isolierverglasung.

Die Fenster und Fenstertüren bestehen aus Stahlfenster (KG), Holzfenster oder Kunststofffenster (EG und OGs), nur Fenster mit Rollläden (EG); sie werden mit Dreifach-Dichtung als Dreh-/Kippöffnung ausgeführt. Die Fensterrahmenflächen werden innen in Weiß und außen in Grau gehalten. Die Fensterbleche werden in Aluminium ausgeführt.

5. Eingangsbereich/Treppenhaus und Fensterbänke

Der Treppenhausboden und der Boden im Vorraum sowie die Fensterbänke werden mit Naturstein belegt. Im Treppenhaus wird ein modernes Metallgeländer mit Lackierung und Edelstahlhandlauf eingebaut. Der restliche Gemeinschaftsflächenboden wird mit Vinyl belegt.

6. Rollo-Anlagen (nur im Erdgeschoss)

Die Fenster- und Türelemente in den Apartments erhalten Außenrollos aus Kunststoff, bzw. Aluminium, mit manueller Bedienung.

7. Balkone und Terrassen (nur Haus B und Haus C)

Die Objekte erhalten eine Balkon- und Terrassenanlage gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes als Balkonkragplatten aus Stahlbeton mit Beschichtung und pulverbeschichteten Stahlgeländer. Diese werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der Balkon- und Terrassenflächen der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

8. Aufzüge

Es erfolgt jeweils in Haus A, Haus B und Haus C der Einbau eines komfortablen Personenaufzugs (Fabrikat Schindler oder gleichwertig) entsprechend den Architektenplänen mit moderner Kabinenausstattung und allen technischen notwendigen Ausstattungsmerkmalen wie Notrufschaltung etc., gemäß den dafür geltenden Richtlinien.

Der dafür erforderliche Aufzugsschacht wird unter Berücksichtigung sämtlicher Wärme- und Schallschutzauflagen erstellt.

9. Außenfassade

Die Fassaden sollen große Öffnungen erhalten und in einer gegliederten Putzstruktur hergestellt werden. Das Erdgeschoss der Gebäude A und Gebäude B sollen mit einer Bossenstruktur versehen werden, die sich als Kontrast zur obergeschossigen Putzfassade abhebt. Das Farbkonzept legt der Bauherr fest.

10. Innenputzarbeiten

Die Innenwände in den Apartments sowie Treppenhäuser und der Gemeinschaftsflächen erhalten einen Kalkgips- oder Kalkzementputz. Die Decken in den Apartments werden gespachtelt. Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, im Einzelnen mit Vlies behandelt und geschliffen.

11. Estricharbeiten

In den Gebäuden wird ein schwimmender Estrich auf einer entsprechenden Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut.

12. Malerarbeiten

Die Wände und Decken der Apartements und die Gemeinschaftsflächen erhalten einen weißen Farbanstrich. Betonwände im Kellergeschoss und Tiefgarage werden nicht gestrichen.

13. Hauseingangstüren

Als Hauseingangstüren werden Kunststoffkonstruktionen mit Isolierverglasung ausgewählt. Außen wird eine Edelstahlstange, innen ein Edelstahldrücker montiert. Ein Obertürschließer wird eingebaut.

14. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren weisen eine Höhe von 210 Zentimetern auf, die Türblattoberfläche ist HPL weiß mit umlaufendem Hartholzeinleimer, die Türzarge mit dreiteiligen Bändern. Zudem wird ein Türspion installiert.

15. Zimmertüren

Alle Zimmer-/Innentüren werden als einflügelige Drehtüren mit einer Höhe von 210 Zentimetern mit passender Drückergarnitur eingebaut. Die Oberflächen ist Weißlack seidenmatt ähnlich RAL 9010. Der Türkern besteht aus Röhrenspansteg. Die Holzumfassungszargen erhalten eine Gummidichtung.

16. Türschließanlagen

Die Hauseingangs-, Wohnungseingangs- und Kellertüren erhalten Schlösser mit Profilzylinder, welche in eine Zentralschlossanlage integriert werden.

17. Tiefgarage/Kellergeschoss

Die Trennwände der einzelnen Räume werden, je nach Grundriss, als Betonwand oder Ziegel-/oder Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhält je einen eigenen Raum.

Die Keller erhalten eine Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen, auch werden ausreichende Fahrradstellplätze ausgelegt.

Die Einfahrt der Tiefgarage erfolgt über das Haus B.

18. Bodenbeläge

Die Apartments werden mit hochwertigen keramischen Fliesen und Vinylboden ausgestattet. weiß mit umlaufendem Hartholzeinleimer, die Türzarge mit dreiteiligen Bändern. Zudem wird ein Türspion installiert.

18.1 Fliesenbelag

Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag.

18.2 Vinylbelag

Als Bodenbelag kommt ein Vinylboden einschließlich passender Holzsockelleiste zum Einsatz.

18.3 Fliesenwandbelag

Die Wände der Bäder werden mit keramischen Fliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen türhoch, der Rest in modernen Design gefliest. Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

18.4 Bodenbeläge der Kellerräume

In den Kellerräumen und Technikräumen sowie Flure wird der Boden grau gestrichen.

19. Heizungsanlagen/Warmwasserversorgung

Es wird der Fernwärmeanschluss der Stadt Leipzig genutzt. Jedes Apartment wird mit modernen Heizkörpern ausgestattet sein. Zudem erhalten die Bäder einen Handtuchheizkörper.

Die restlichen Nutzungsbereiche/Gemeinschaftsflächen werden ebenfalls über ausreichende moderne Heizkörper beheizt.

Die sanitäre Installation nach DIN beginnt ab dem bauseitigen Wasserzähler. In die Hausanschlussleitung wird ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut. Die Frischwasser-Steigleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kunststoff, Edelstahl oder anderen den Regeln der Technik entsprechenden Materialien und nach Erfordernissen des Brand- und Schallschutzes erstellt.

Die Warmwasserleitungen sind nach der neuesten Wärmeschutzverordnung gedämmt, die Kaltwasserleitungen gegen Schwitzwasser isoliert.

Die Entwässerungsleitungen mit Entlüftung über Dach werden in Kombination mit Schalldämmrohren und HAT-Kunststoffrohren ausgeführt.

In den Wänden verlegte Sanitärleitungen erhalten eine Isolierung gegen Körperschallübertragung und Schwitzwasser. Bei betonierten Kellerwänden erfolgt die Verlegung auf den Wänden.

20. Küche

Alle Küchen erhalten Wasseranschlüsse für eine Spüle und zusätzlich für einen Geschirrspüler.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl installiert. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

21. Bad

In den Bädern sind entsprechend der Planung Sanitärobjekte der Firma Geberit oder
gleichwertiger Hersteller vorgesehen. Alle Bäder erhalten eine bodentiefe Dusche mit Duschwanne.

Die Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

22. Gäste-WC in Nutzungsbereichen/Gemeinschaftsflächen

In den Nutzungsbereichen und Gemeinschaftsflächen (Lobby, Rezeption) kommen Damen- und Herrentoiletten zum Einsatz.

23. Waschmaschinenanschluss

Im Erdgeschoss Haus A und Haus B sind Waschräume zum Aufstellen von Waschmaschinen vorgesehen, die auf Mietbasis über einen Münzautomaten bedient werden können.

24. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt. Alle Apartments erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und jeweils einen Zähler (Haus A, Haus B und Haus C sowie einen Gemeinschaftszähler). Die Elektroinstallation erfolgte in sämtlichen Geschossen unter Putz. Bei Betonwänden im Keller erfolgt Aufputzmontage. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut.

In jeder Wohnung wird eine Gegensprechanlage installiert.

Im Treppenhaus und in Nutzungsbereiche/Gemeinschaftsflächen werden Leuchten mit integriertem Bewegungsmelder montiert oder eine Tastenschaltung mit Zeitschaltautomatik erstellt. Die Gemeinschafts- und Technikräume werden DIN-konform beleuchtet.

Je nach örtlicher Gegebenheiten erfolgt der Kabelanschluss (WLAN Zentral, TV) oder der Einbau einer Satellitenanlage.

Jedes Apartment wird mit Rauchmeldern über Servicedienstleister ausgestattet. Die Rauchmelder werden auf Mietbasis geliefert, da vom Gesetzgeber eine jährliche Überprüfung und eine zehnjährige Protokollierung gefordert werden.

Das Haus erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechanlege und elektrischen Türöffner.

Die Festlegung der elektrischen Betriebsmittel erfolgt im Rahmen der Elektrobemusterung.

25. Raumkonzepte/Ausstattung der Apartments

25.1 Wohnraum

Schreibtisch, Stuhl, Regal, Bett mit Lattenrost und Matratze, Einbauschrank oder Schrank, Garderobe, Spiegel und Deckenbeleuchtung.

25.2 Bad

Dusche mit Glastrennwand, Waschtisch, WC, Spiegel,

Handtuchhalter, Handtuchheizkörper und Spotbeleuchtung.

25.3 Einbauküchen

Einbauküchenzeile mit Markenelektrogeräten, Edelstahleinbauspülbecken und Mischbatterie, Kühlschrank, Ceran-Kochfeld mit zwei Feldern, Umluft-Dunstabzugshaube, Mikrowelle, Ober- und Unterschrank.

26. Außenanlagen

Die Freiflächen sollen eine urbane Aufenthaltsqualität besitzen und mit entsprechender Grünanlage und Wegeführung entsprechend dem beigefügten qualifizierten Außenanalgenplan den Ort als beschauliche Ergänzung der Wohnanlage bereichern.

Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt Leipzig ausgeführt.

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

27. Schlussbemerkung/Sonstiges

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

Die Wohnflächenangaben zu den Wohnungen wurden nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet, wobei Balkone und Terrassen mit der Hälfte berücksichtigt werden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind ca.-Angaben.

Die Visualisierungen sollen einen Gesamteindruck der Wohnanlage vermitteln. Diese Ansichten sind nicht maßstabsgerecht. Die endgültige Ausführung kann demzufolge vom Bild abweichen.

Änderungen

Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemusterung der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

Risikohinweise zum Immobilienerwerb einer noch zu errichtenden ausschließlich zur Vermietung bestimmten Immobilie

Stand: 15.04.2021

1. Anbieterin
Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Objektgesellschaft Klingenstraße Leipzig GmbH & Co. KG, Regierungsstraße 61/62 in 99084 Erfurt (Amtsgericht Jena, HRA 504781).

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbieterin/ Eigentümerin. Die Anbieterin/Eigentümerin ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

Bis zum Abschluss des Kaufvertrages hat die Anbieterin/Eigentümerin in der Regel keinen unmittelbaren Kontakt zum Erwerber.

2. Art der Vermögensanlage
Der Erwerber erwirbt zukünftig eine Eigentumswohnung in einem projektierten Neubau.

Im Zeitpunkt des Erwerbes der Eigentumswohnung ist die Immobilie noch nicht errichtet. Der Bau ist geplant, hat aber noch nicht begonnen. Im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie lag die Baugenehmigung vor. Aussagen über Baubeginn und Fertigstellung sind nicht möglich. Alle dennoch getätigten Angaben sind reine Prognosen und Erwartungen ohne rechtliche Bindungswirkung. Auch liegen im Zeitpunkt des Erwerbs liegt nur die Teilungserklärung vor. Es liegt ein Verwaltervertrag noch nicht vor. Dieses Vertragsdokument ist noch zu erstellen.

Es ist deshalb auch keine Aussage dazu möglich, ab wann mit Mieteinnahmen aus der geplanten Vermietung der Immobilie zu rechnen ist. Der Erwerber hat deshalb mögliche bereits in der Bauphase und/oder vor Fertigstellung der Immobilie und/oder vor Beginn der Mietzahlungsverpflichtung durch den Mieter im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb anfallenden Kosten (z.B. im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises) aus eige-nen Mitteln zu finanzieren. Eine nachträgliche Erstattung durch die Anbieterin/Eigentümerin bzw. den Mieter erfolgt nicht.

Die erworbene Eigentumswohnung befindet sich in einem Neubau, welcher Einzelappartements beinhalten wird.

Die gesamten geplanten Einzelappartements des noch zu errichtenden Neubaus sind Bestandteil einer Apartmentwohnanlage.

Alle in der Immobilie befindlichen Einzelappartements werden einzeln vermietet.

Da die zu erwerbende Eigentumswohnung fest in eine Apartmentwohnanlage eingebunden ist, hat der Erwerber keinen Einfluss auf die Ausstattung und Einrichtung der jeweiligen Eigentumswohnung. Das gesamte Einrichtungskonzept orientiert sich an den Vorgehen der Verwaltung. Individuelle Wünsche des Erwerbers bleiben unberücksichtigt.

Die Details bzw. Angaben zur Immobilie stammen von der Anbieterin/Eigentümerin und ergeben sich aus dem Exposé sowie der Baubeschreibung.

Unabhängig von der Nutzung der Immobilie handelt es sich bei einem Immobilienerwerb um eine langfristig orientierte Investition (in der Regel 15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb an der jeweiligen Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Erwerber neben der Wohnung auch anteiliges (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt) Immobilie (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und damit neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten gemäß des WEG.

Die Verwaltung der Immobilie wird hierbei einem Dritten im Rahmen eines Verwaltervertrages übertragen. Auch dieser Verwaltervertrag steht im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie noch nicht fest. Der Erwerber hat jedoch weder auf die Auswahl des Verwalters noch auf die Inhalte des Verwaltervertrages Einfluss. Der Erwerber tritt in den Verwaltervertrag ein, sobald dieser vorliegt.

3. Risiken
Wie bei jeder Investition bestehen auch bei einer Kapitalanlage in eine Immobilie Risiken. Diese Risiken sind grundsätzlich einzelfallbezogen. Die nachstehende Darstellung soll einen nicht abschließenden Überblick über mögliche und insbesondere zu erwartende Risiken geben.

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 Unter-nehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Dies kann Einfluss auf den Wert der Immobilie haben. 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 erzielbarn Mieten. Dies gilt insbesondere auch für eine nur zur Vermietung bestimmte Immobilie und auch dann. Es kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung dieses Zustandes erforderlich sein bzw. werden.

Es kann zudem möglich sein, dass der Erwerber diesen Investitionsaufwand aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen aus einer tatsächlichen bzw. geplanten Vermietung hierfür nicht (mehr) bestehen bzw. nicht (mehr) ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwick-

ung, die Werthaltigkeit und/oder die Erhaltung des Immobilienwertes 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 (un-) mittelbaren 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 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 sowie dem Standort der Immobilie ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu rea-gieren, 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 oder auf anderen Gründen beruhende Mietausfälle (z.B. Zahlungsunfähigkeit des Mieters) sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z.B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) ganz oder teilweise vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel (ggf. über Kredite) 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 oder Mietausfalls zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn es sich um eine ausschließlich zur Vermietung bestimmte Immobilie handelt.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z.B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; dies kann Auswirkun-gen auf die Rentabilität des Immobilienerwerbs haben. Auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern möglicherweise zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnah-men können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerber Aufwendungen zum Erhalt der Vermietbarkeit der Immobilie tätigen muss. Auch in diesem Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung (ggf. über Kredite) aufzuwenden.

Für die Beurteilung der Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit der Vermietung ist alleine der jeweils geschlossene Mietvertrag maßgeblich. 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 des Mieters trägt alleine der Erwerber. Ebenso ein etwaiges Inflationsrisiko.

Auf etwaige Risiken aufgrund Änderungen der Gesetzgebung insbesondere aufgrund Pandemien (z.B. Corona) wird hingewiesen. Das entsprechende Risiko, dass es hier zu Nachteilen (z.B. Stundungen der Mietzahlungen und/oder (teilweisen) Mietausfällen) kommt, trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Pflicht zur Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-) Provision(en). Die Kosten sind - in der Regel und vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen - 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 baurechtlicher Vorschriften und/oder Vorgaben, insbesondere bei nachträglichen Ein- und Umbauten, Modernisierungen und/oder Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen, hat sich der Erwerber selbst bzw. der bestellte Verwal-ter zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen

ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin. Im Zeitpunkt der Errichtung der Immobilie wurden alle geltenden Vorschriften eingehalten.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von An-gebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z.B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Immobi-lienpreise und/oder möglicher geplanter Mieteinnahmen führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es für den Erwerber ggf. erforderlich wer-den, weitere Investitionen aus Eigenmitteln in den (Wert-) Erhalt der Immobilie zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte (in der Regel 15 bis 25 Jahre) mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger (Weiter-) 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. Maßgeblich für die jeweilige Wertentwicklung der Immobilie ist die Entwicklung des Immobilienmarktes.

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 der Immobilie. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko und damit zusammenhängend insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko und die Entwicklung des Immobilienmarktes 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.

Das Risiko für den Eintritt der mit dem Erwerb verbundenen Erwartungen trägt alleine der Erwerber der Immobilie. 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 und/oder persönlicher Erwartungen des Erwerbers übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Hausverwaltung wird einem externen Unternehmen übertragen. In diesem Fall gilt insbesondere:

Die Hausverwaltung umfasst in der Regel 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) des Erwerbers; dies obliegt grundsätzlich 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.

Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus-) Verwaltervertrag. Im Zeitpunkt des Erwerbs der Eigentumswohnung ist dieser Verwaltervertrag noch nicht erstellt.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft 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 Ein-satz von Eigenmitteln - einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung. Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Sondereigentum (konkrete Wohneinheit) betreffenden den Erwerber selbst und persönlich.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Neubau mit entsprechender Bausubstanz.

Der Bau erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Regelungen und nach dem damaligen Stand der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Baumängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Errichtung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbiete-rin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast hierfür 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 über-nimmt die Anbieterin/ Eigentümerin keine Haf-tung.

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 die Anbieterin/Eigentümerin kei-ne 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 im Fall der Veräußerung 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 Vor-schriften 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 positiv wie negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber Veränderungen in der persönlichen steuerlichen Veranlagung, z.B. 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 unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch die jeweils zuständige Behörde und wird von dieser 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/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 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 und die daraus resultierenden Verpflichtungen sind von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit und Errichtungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sind. Während dieser Bau- bzw. Errichtungsphase 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. Vorfällig-keitsentschädigung 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 kon-

krete Höhe der Vorfälligkeitsentschädi-gung 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, Terrorismus oder Pandemien, 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. Dieser bestimmt sich nach den der jeweiligen Versicherung zugrundeliegenden Versicherungsbedingungen.

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 oder die Aufnahme (ggf. weiterer) Fremdmittel 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 noch die Höhe eines Weiterverkaufserlöses oder der Zeitraum bzw. Zeitpunkt für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezüg-liche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin besteht nicht.

Auf die möglicherweise steuerlichen Auswirkungen des Weiterverkaufs der Immobilie wird verwiesen. Es wird empfohlen eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

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, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene positiv wie negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken und (un-) mittelbaren Einfluss auf die Immobilie nehmen.

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. Die Anbieterin/Eigentümerin ist nicht verantwortlich für den (Nicht-) Eintritt dieser zukunftsgerichteten Annahmen. Die Unverbindlichkeit dieser Annahmen ist dem Erwerber bekannt und wird von diesem akzeptiert.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätig-

keit 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 Erwerber der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/ Eigentümerin. Der Erwerber hat keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Der Erwerber trägt somit das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin und des Mieters der Immobilie.

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 können aus den vorstehenden einzelnen Risiken oder aus der Kombination dieser Risiken, sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglichweise noch nicht absehbar sind, entstehen.

Haftungsvorbehalt

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit überprüft. Die Grundlage bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen Erlasse. Der zukünftige Vertragspartner haftet gegenüber dem einzelnen Bewerber für Angaben im Exposé nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Wohngrundrissen) wird deshalb im Rahmen des Exposés ausgeschlossen.

Änderungen in der Planung, der Statik, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund behördlicher Auflage sowie Statik sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen. Die Änderungen sind mit dem Architekten rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen bzw. Häusern, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen Einrichtungsvorschläge des Architekten dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die bei der Finanzierungsberatung ermittelte monatliche Belastung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum ermäßigen oder erhöhen. Die von unseren Verkäufern mit den Kunden geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar, dies bleibt ausdrücklich dem Stand der Steuerberater und Rechtsanwälte vorbehalten.

Bildrechte

Seite 7: @ Adobe Stock 128073299

Seite 9: @ Adobe Stock 206024282

Seite 15: Adobe Stock 239367697

Seite 9, 67: @ Adobe Stock 105843192

Design:

Andreas Kusow FRAMETRIX

Dresdner Str. 9a

04103 Leipzig

Web: frametrix.de



Bauträger/Initiator

Objektgesellschaft Klingenstraße Leipzig GmbH
& Co. KG

Regierungsstraße 61/62
99084 Erfurt

Vertrieb

RMC Rendite Management Concept GmbH

Deutenhof 4
93077 Bad Abbach

Tel.: 09405 95665 0

E-Mail: service@rmc-finance.de

Web: rmc-immobilien.de