

KLASING

29



Bestand 2018

Inhalt

Makrolage	04
Mikrolage	06
Grundrisse	07
Baubeschreibung	28
Risikohinweise	32

Leipzig - Hypezig

Im HWWI/Berenberg-Städteranking 2017 steht Leipzig nach München auf dem zweiten Platz. Diese Studie untersucht unter anderem Demografie, Bildungsperspektiven und Standortbedingungen und bescheinigt Leipzig ein unglaubliches Potential. Die Messestadt, die im Jahr 2015 ihr 1.000-jähriges Jubiläum der Ersterwähnung feierte, zeigt hinsichtlich der ökonomischen Leistungsfähigkeit die höchste Dynamik unter allen untersuchten Städten.

Die zehntgrößte Stadt Deutschlands konnte mit fast 10% das höchste Bevölkerungs- und mit 7% das höchste Erwerbstätigenwachstum aller 30 Städte verbuchen. Das Produktivitätswachstum ist zudem das dritthöchste im betrachteten Zeitraum. Auch bei der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, vor allem bei den unter 20-Jährigen (+27%), liegt Leipzig in den Prognosen vorn.

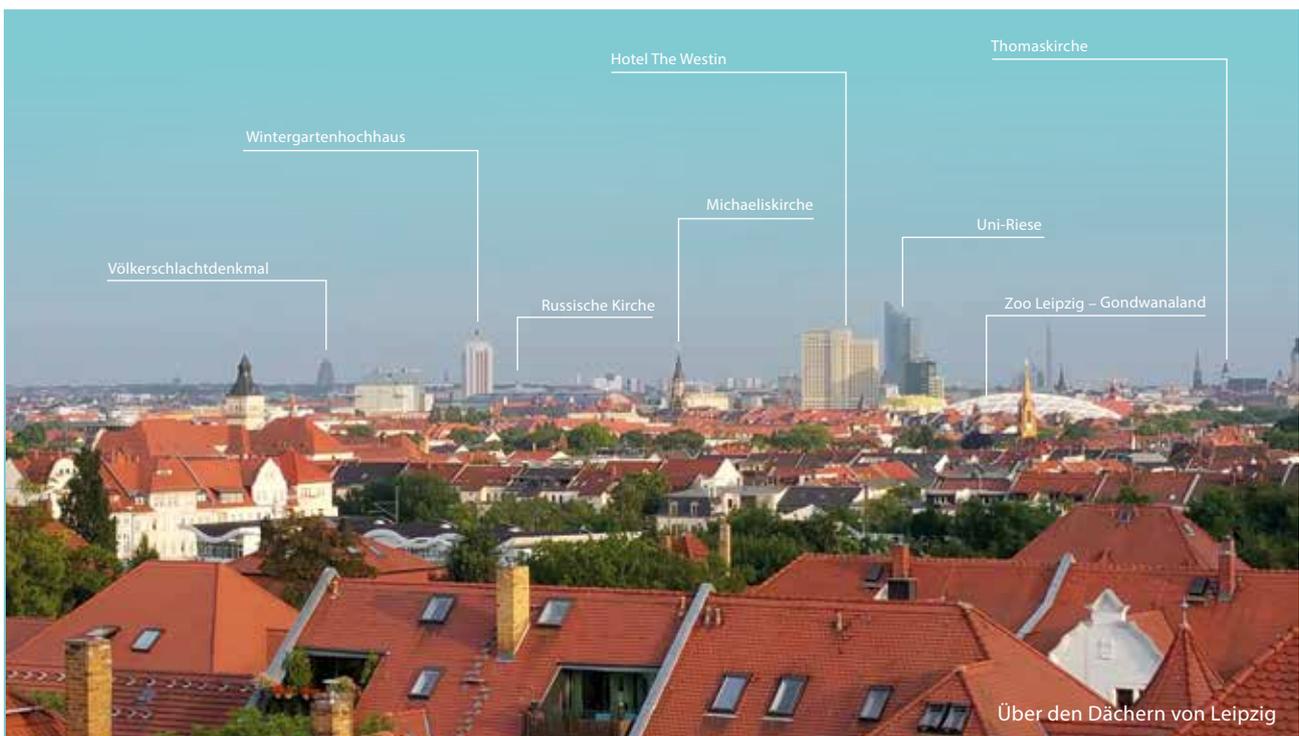
Laut dem statistischen Quartalsbericht IV/2018 lebten Ende 2017 581.980 Menschen in Leipzig. Die Beweggründe dafür sind ebenso umfangreich wie vielseitig. Bezahlbare Mieten, immer mehr neue Jobs, niedrige

Steuern für Unternehmen, ein einzigartiges Kulturleben, ein großer Freizeitwert und ein hoher Wohlfühlfaktor sind nur einige Aspekte, warum Leipzig die meisten anderen Städte 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- & Zulieferindustrie** mit den beiden Hauptakteuren Porsche und BMW zählt zu den jüngsten, aber auch prägendsten.

Leipzig bietet 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 & Biotechnologie**.



Die Unternehmen und Forschungseinrichtungen des Clusters **Energie- & Umwelttechnik** und des Vereins Energie & Umwelt e. V. entfalten ihre Kräfte als ein bedeutender Wachstumsmotor für die Leipziger Wirtschaft und leisten ihren 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 **Logistikdrehkreuz** für internationale Unternehmen wie DHL, AeroLogic, Lufthansa Cargo und Future Electronics dynamisch weiter.

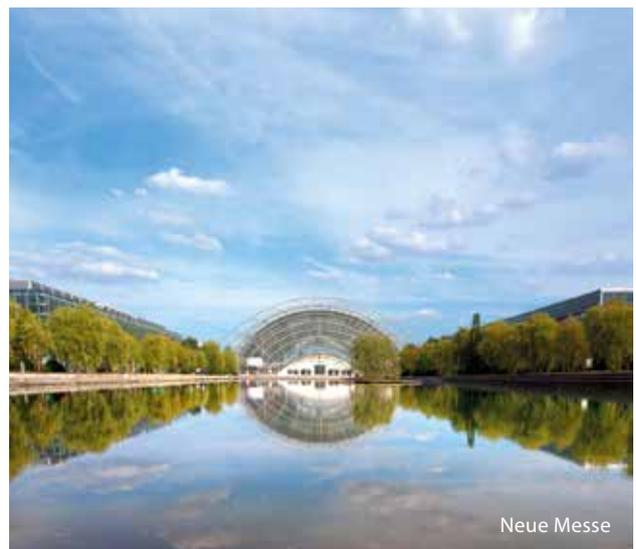
Die **Medien- und Kreativwirtschaft** wirkt auch in Leipzig als Impulsgeber für wirtschaftlichen Erfolg. Mit ihren vielen Facetten ist sie eng mit der Leipziger Wirtschaft verwoben. Bachstadt. Messestadt. Stadt der Freiheit und des Freiraums. Stadt der Gründerzeit, der Kunst und der Musik. Und natürlich 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 auch die vielen kleinen Wohlfühlfaktoren, die man nicht in Zahlen, wohl aber in Zufriedenheit messen kann. **Wer sich auf die Stadt einlässt, bleibt, und wen es vormals in die Ferne zog, der kehrt wieder heim.**



Blick auf den Augustusplatz

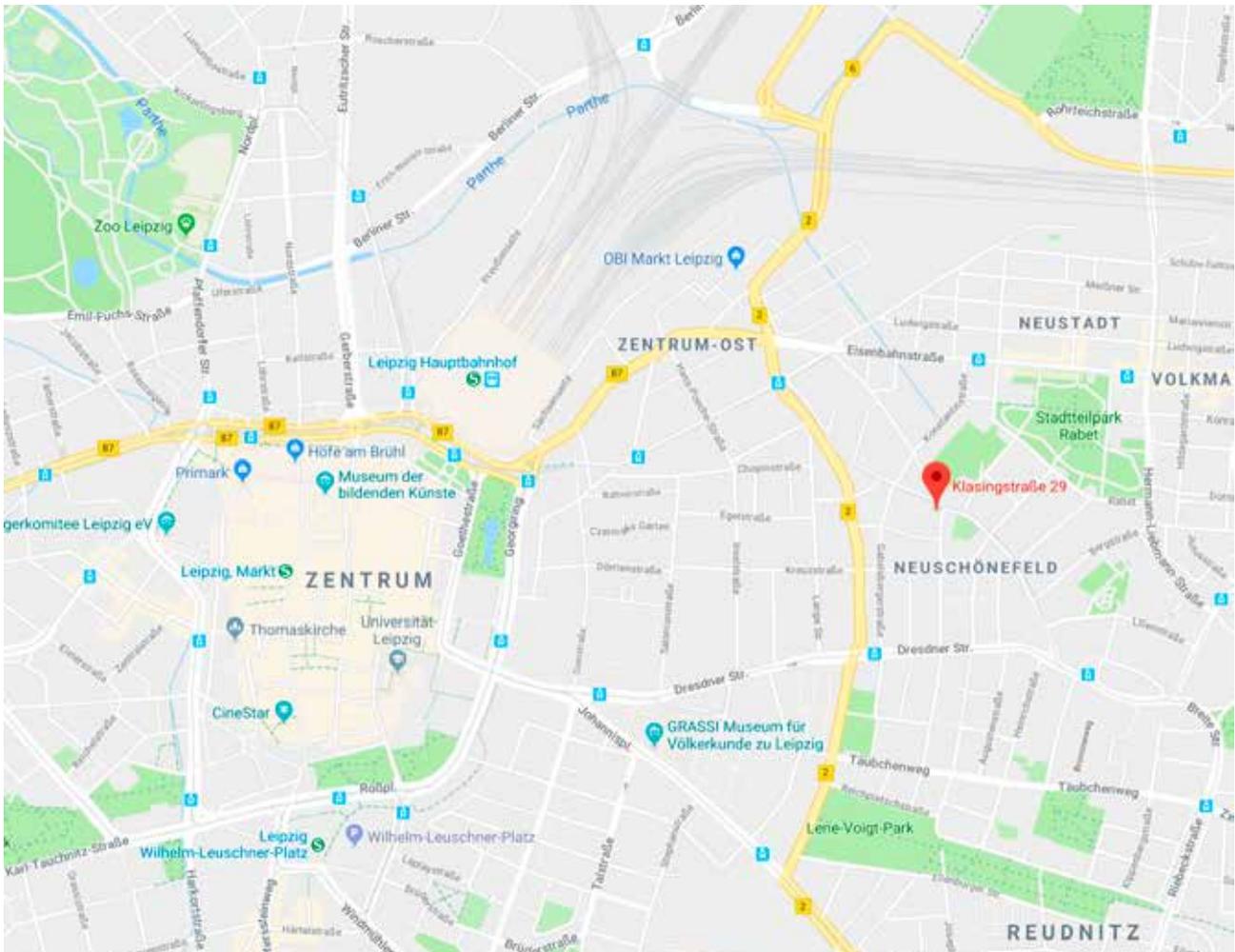


Neue Messe



Cospudener See

Mikrolage



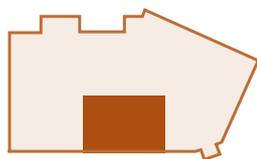
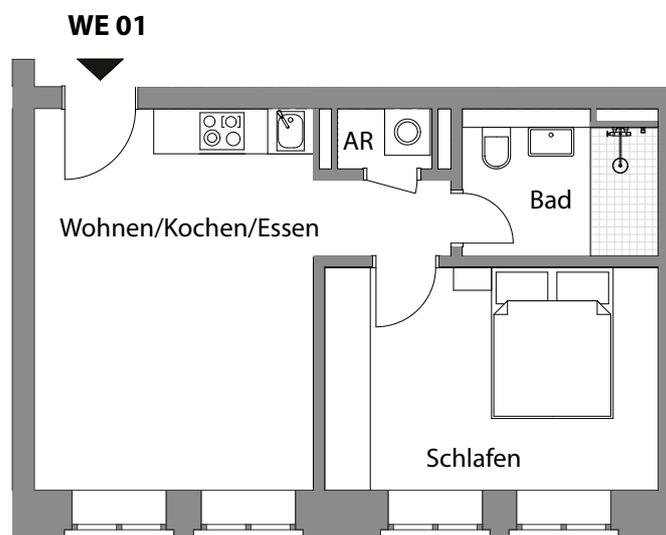
Quelle: Google Maps

Der Leipziger Osten entwickelt sich immer mehr zu einer trendigen und beliebten Wohnlage für Studenten, Familien und Singles, nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage und dem besonderen Flair.

Neustadt-Neuschönefeld schließt unmittelbar an das Grafische Viertel und damit auch die Leipziger Innenstadt an und ist mit weniger als einem Quadratkilometer eines der kleinsten Stadtviertel, dennoch aber großstädtischer als jeder andere Stadtteil.

Der Stadtpark Rabet ist in unmittelbarer Nähe zum Objekt, er wurde systematisch neu gestaltet und zieht nun Sonnenhungrige, Erholungsbedürftige sowie Sport- und Spielinteressierte an.

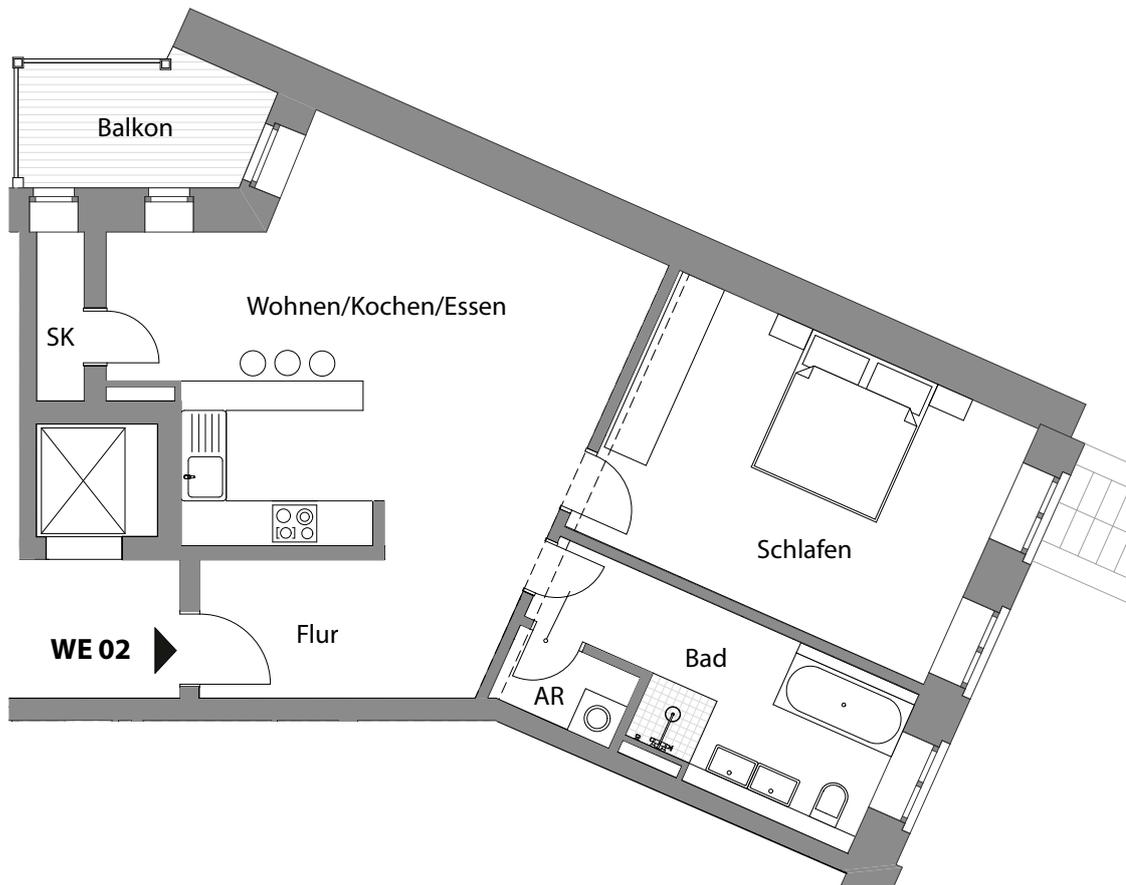
Waren des täglichen Bedarfs, Restaurants, Ärzte, Kitas, Spielplätze und Schulen sind in unmittelbarer Nähe reichlich zu finden. Auch die Haltestellen des ÖPNV sind nur wenige Gehminuten entfernt.



WOHNUNG 01

Wohnen Kochen Essen	18,56 m ²
Flur	1,83 m ²
Bad	4,84 m ²
Schlafen	12,97 m ²
GESAMT	38,20 m²

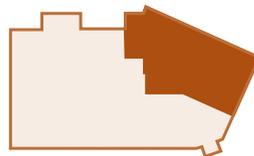
Erdgeschoss

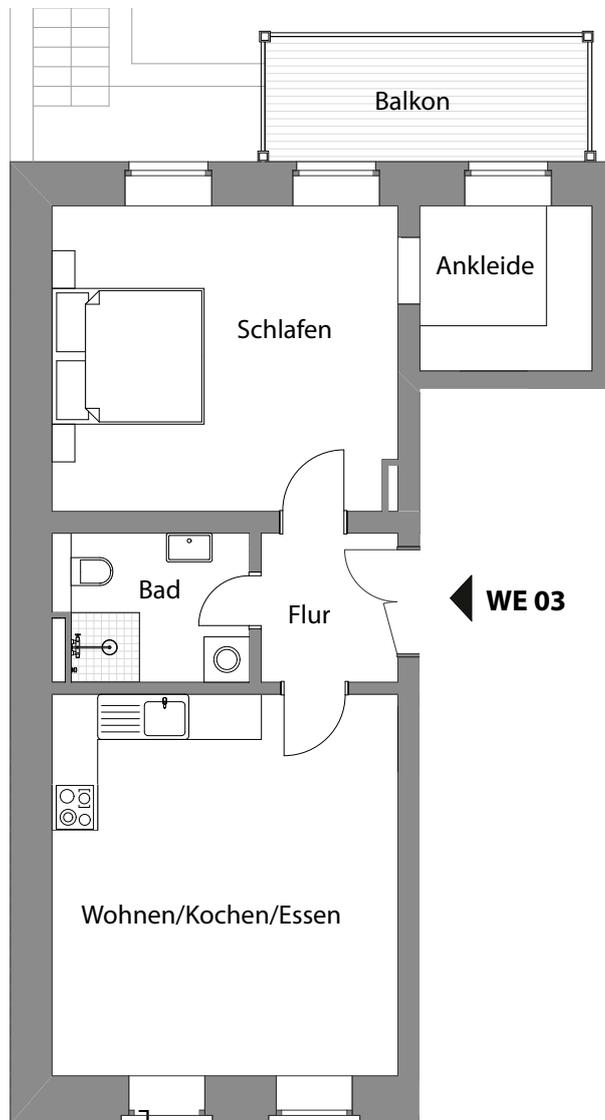


WOHNUNG 02

Wohnen Kochen Essen	27,44 m ²
Flur	9,15 m ²
Bad	9,57 m ²
Schlafen	19,17 m ²
Speisekammer	1,40 m ²
Abstellen	1,76 m ²
Balkon (1/2)	2,61 m ²

GESAMT 71,10 m²





WOHNUNG 03

Wohnen Kochen Essen	22,97 m ²
Flur	3,56 m ²
Bad	5,05 m ²
Schlafen	18,29 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT **53,40 m²**

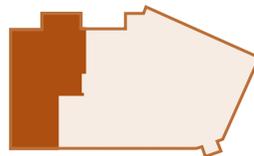
1. Obergeschoss

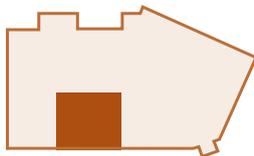


WOHNUNG 04

Wohnen	22,30 m ²
Flur	8,31 m ²
Bad	7,17 m ²
Schlafen	16,17 m ²
Kochen	9,66 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT **67,20 m²**

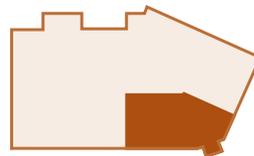
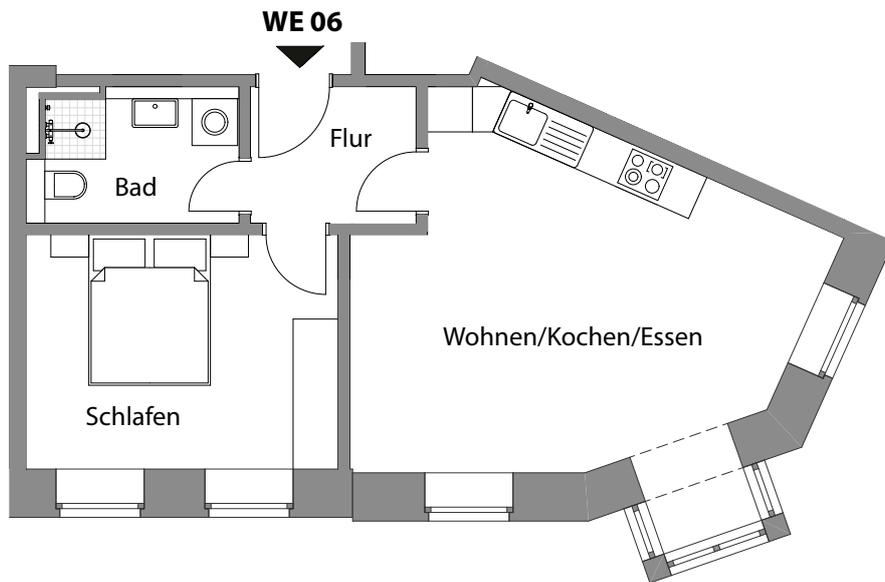




WOHNUNG 05

Wohnen Kochen Essen	11,91 m ²
Flur	3,02 m ²
Bad	4,58 m ²
Schlafen	12,19 m ²
GESAMT	31,70 m²

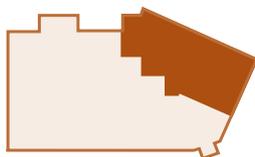
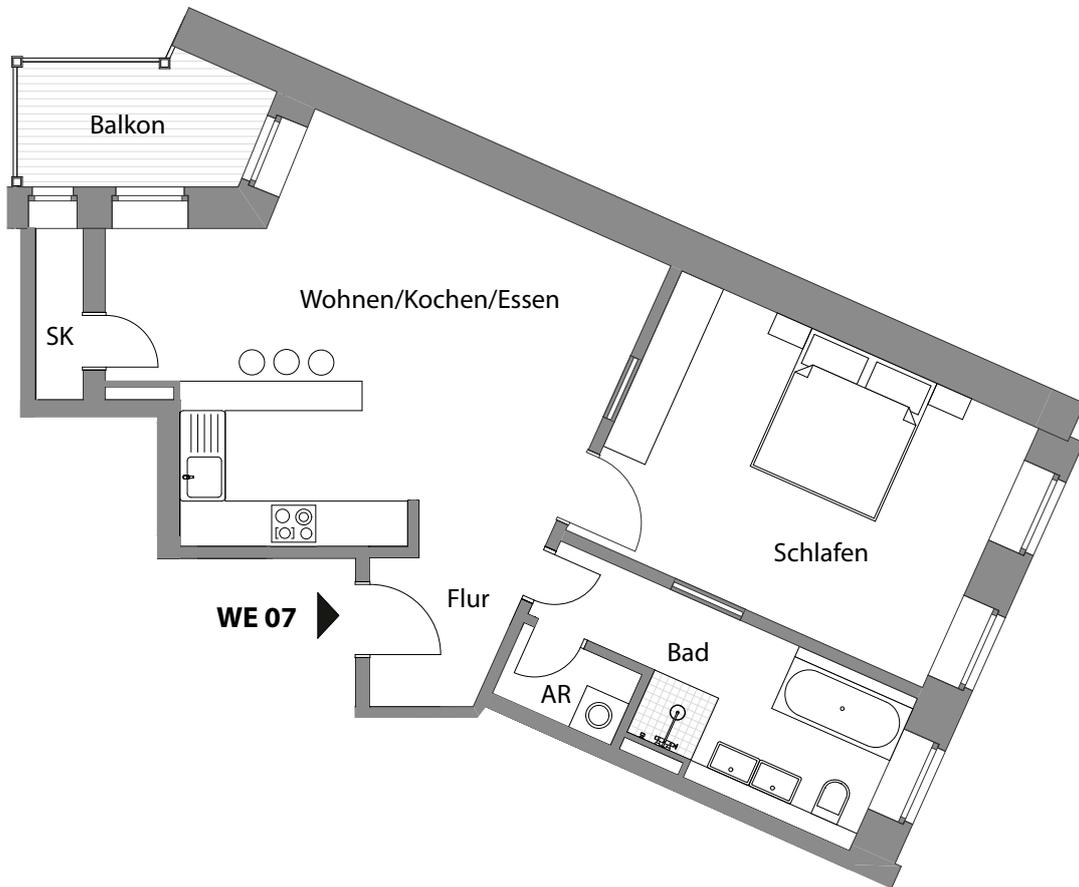
1. Obergeschoss



WOHNUNG 06

Wohnen Kochen Essen	25,61 m ²
Flur	3,94 m ²
Bad	4,71 m ²
Schlafen	12,74 m ²

GESAMT 47,00 m²



WOHNUNG 07

Wohnen Kochen Essen	27,97 m ²
Flur	4,89 m ²
Bad	9,03 m ²
Schlafen	19,32 m ²
Speisekammer	1,42 m ²
Abstellen	1,76 m ²
Balkon (1/2)	2,61 m ²

GESAMT 67,00 m²

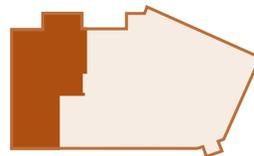
2. Obergeschoss

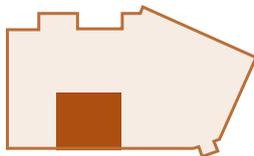


WOHNUNG 08

Wohnen	22,36 m ²
Flur	8,27 m ²
Bad	7,25 m ²
Schlafen	16,22 m ²
Kochen	9,57 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT **67,20 m²**

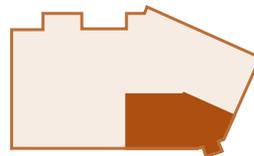
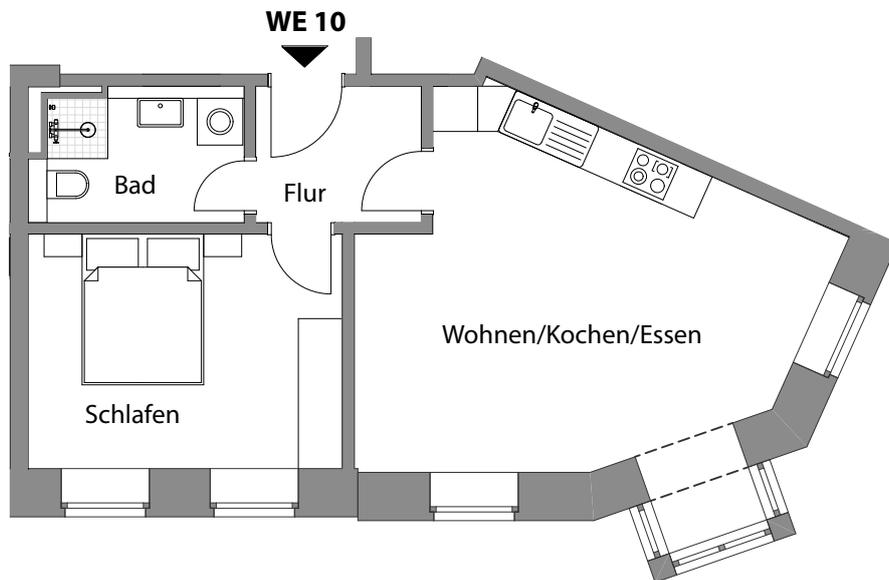




WOHNUNG 09

Wohnen Kochen Essen	11,83 m ²
Flur	3,14 m ²
Bad	4,49 m ²
Schlafen	12,04 m ²
GESAMT	31,50 m²

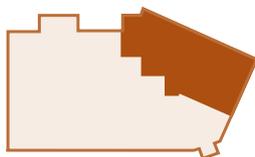
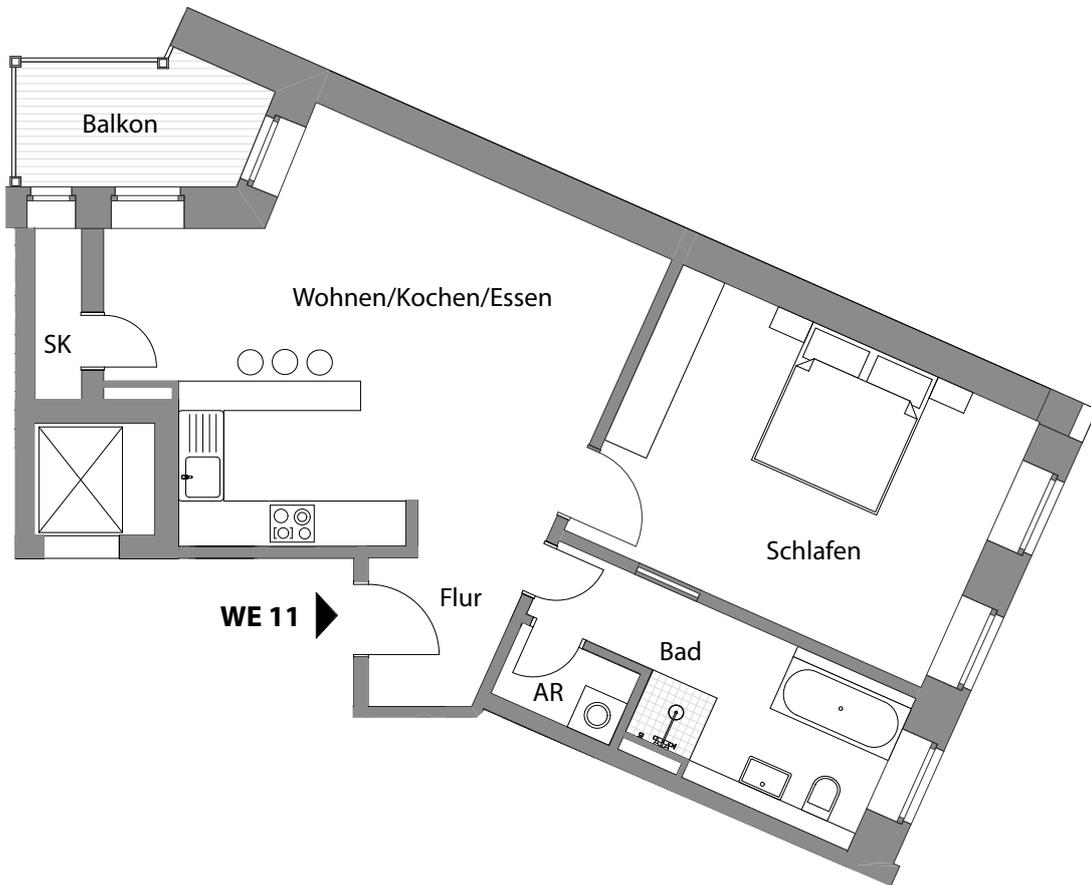
2. Obergeschoss



WOHNUNG 10

Wohnen Kochen Essen	25,63 m ²
Flur	3,94 m ²
Bad	4,78 m ²
Schlafen	12,85 m ²

GESAMT 47,20 m²

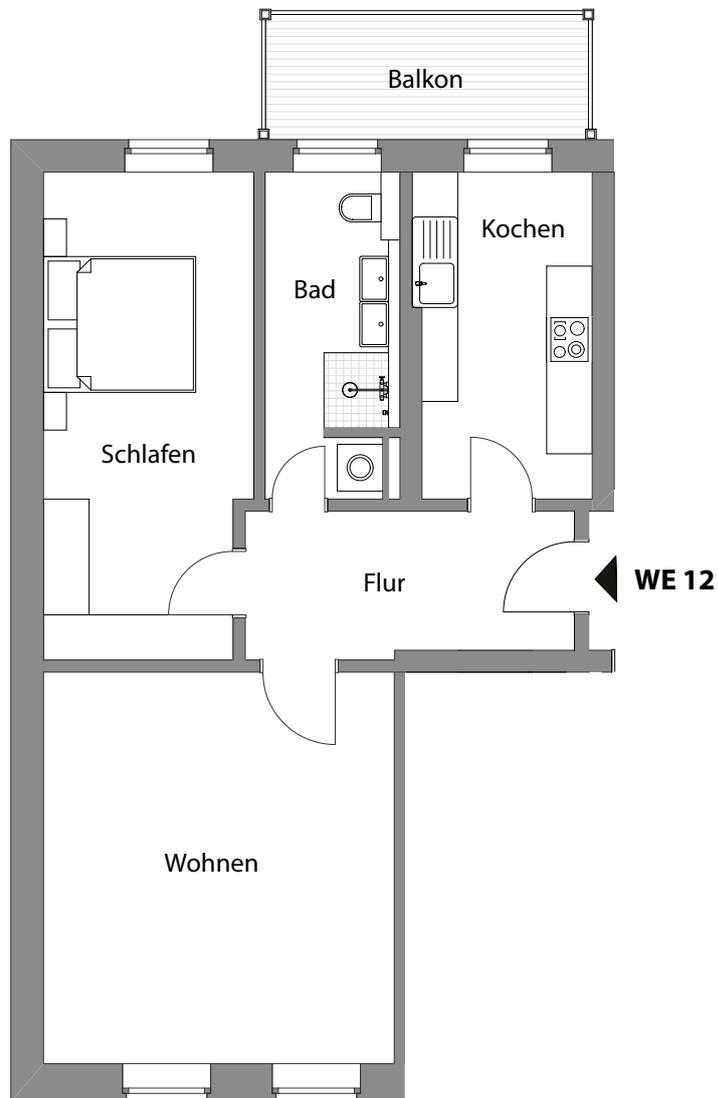


WOHNUNG 11

Wohnen Kochen Essen	28,50 m ²
Flur	4,89 m ²
Bad	9,03 m ²
Schlafen	19,81 m ²
Speisekammer	1,42 m ²
Abstellen	1,74 m ²
Balkon (1/2)	2,61 m ²

GESAMT 68,00 m²

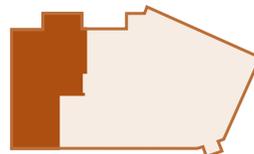
3. Obergeschoss

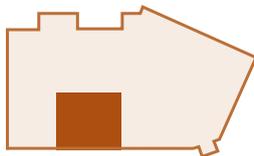


WOHNUNG 12

Wohnen	23,96 m ²
Flur	8,26 m ²
Bad	7,38 m ²
Schlafen	17,33 m ²
Kochen	9,94 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT 70,40 m²

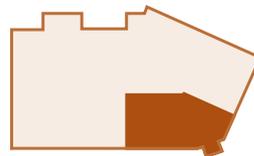




WOHNUNG 13

Wohnen Kochen Essen	12,34 m ²
Flur	3,11 m ²
Bad	4,49 m ²
Schlafen	12,46 m ²
GESAMT	32,40 m²

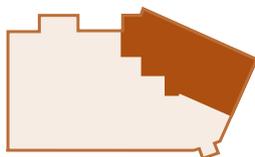
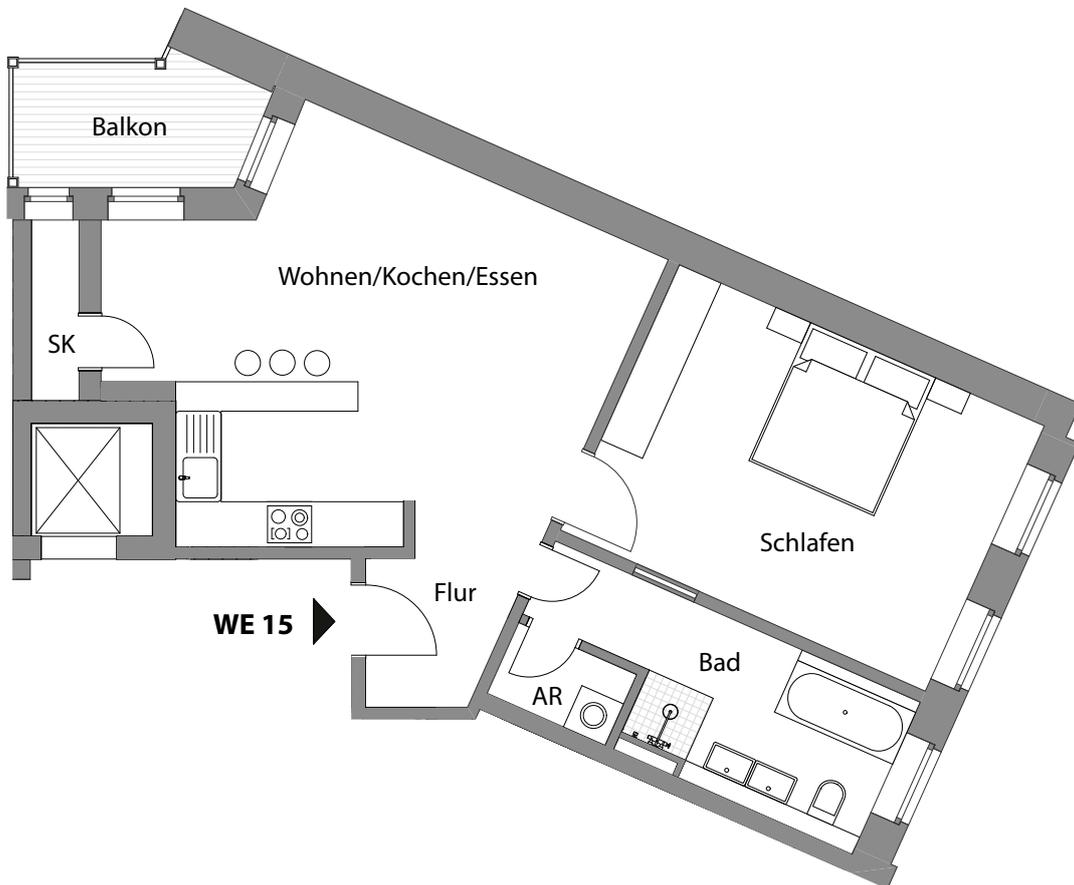
3. Obergeschoss



WOHNUNG 14

Wohnen Kochen Essen	25,89 m ²
Flur	3,94 m ²
Bad	4,74 m ²
Schlafen	13,23 m ²

GESAMT 47,80 m²

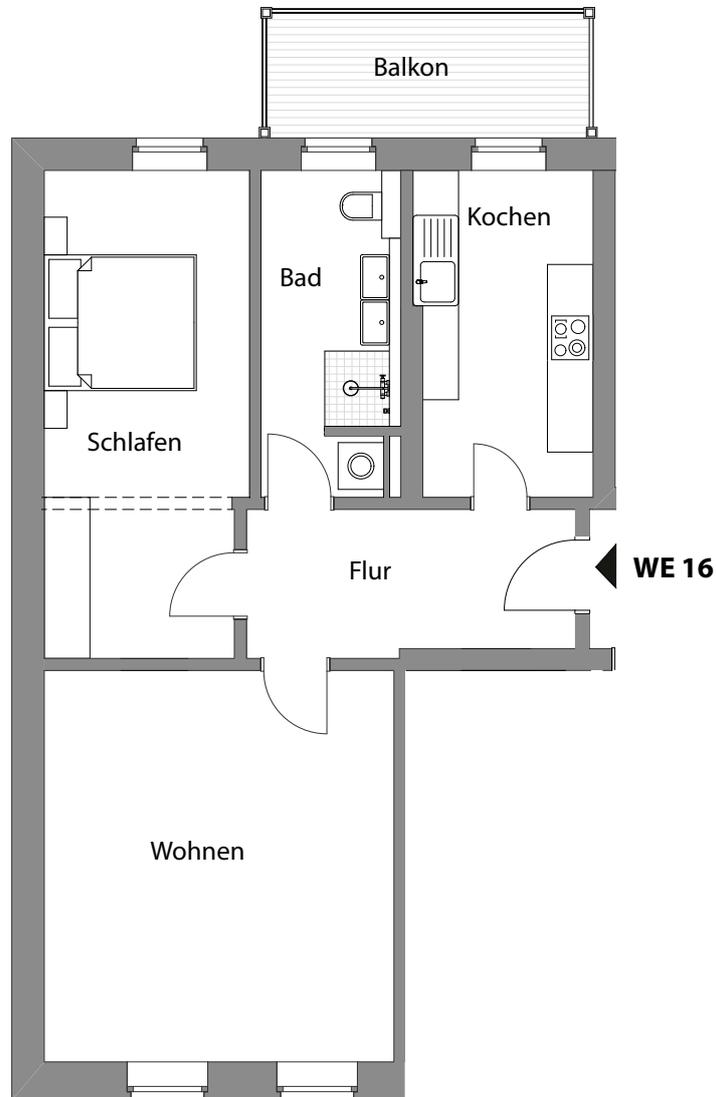


WOHNUNG 15

Wohnen Kochen Essen	28,89 m ²
Flur	4,83 m ²
Bad	9,29 m ²
Schlafen	20,24 m ²
Speisekammer	1,50 m ²
Abstellen	1,74 m ²
Balkon (1/2)	2,61 m ²

GESAMT 69,10 m²

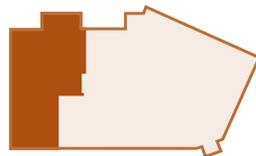
4. Obergeschoss

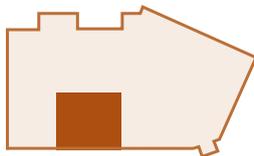
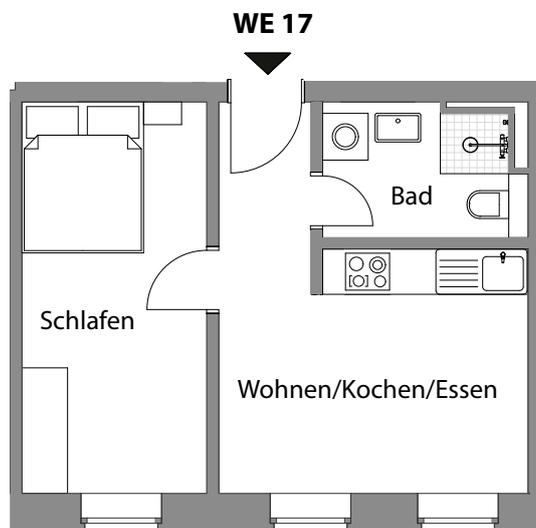


WOHNUNG 16

Wohnen	23,87 m ²
Flur	8,25 m ²
Bad	7,67 m ²
Schlafen	17,04 m ²
Kochen	9,94 m ²
Balkon (1/2)	3,53 m ²

GESAMT 70,30 m²

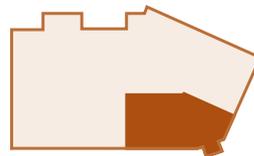
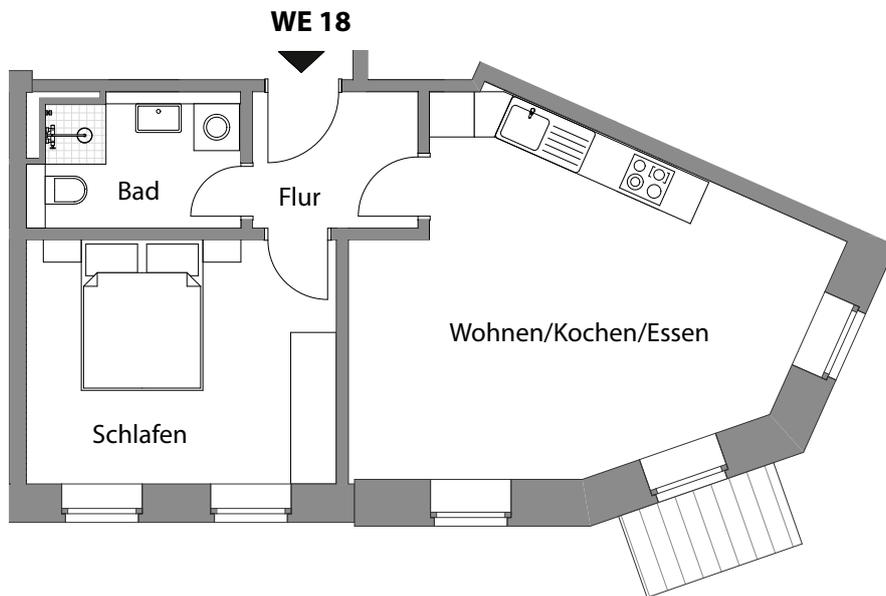




WOHNUNG 17

Wohnen Kochen Essen	12,38 m ²
Flur	3,10 m ²
Bad	4,49 m ²
Schlafen	12,63 m ²
GESAMT	32,60 m²

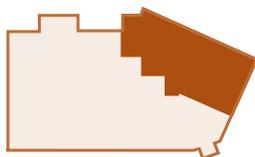
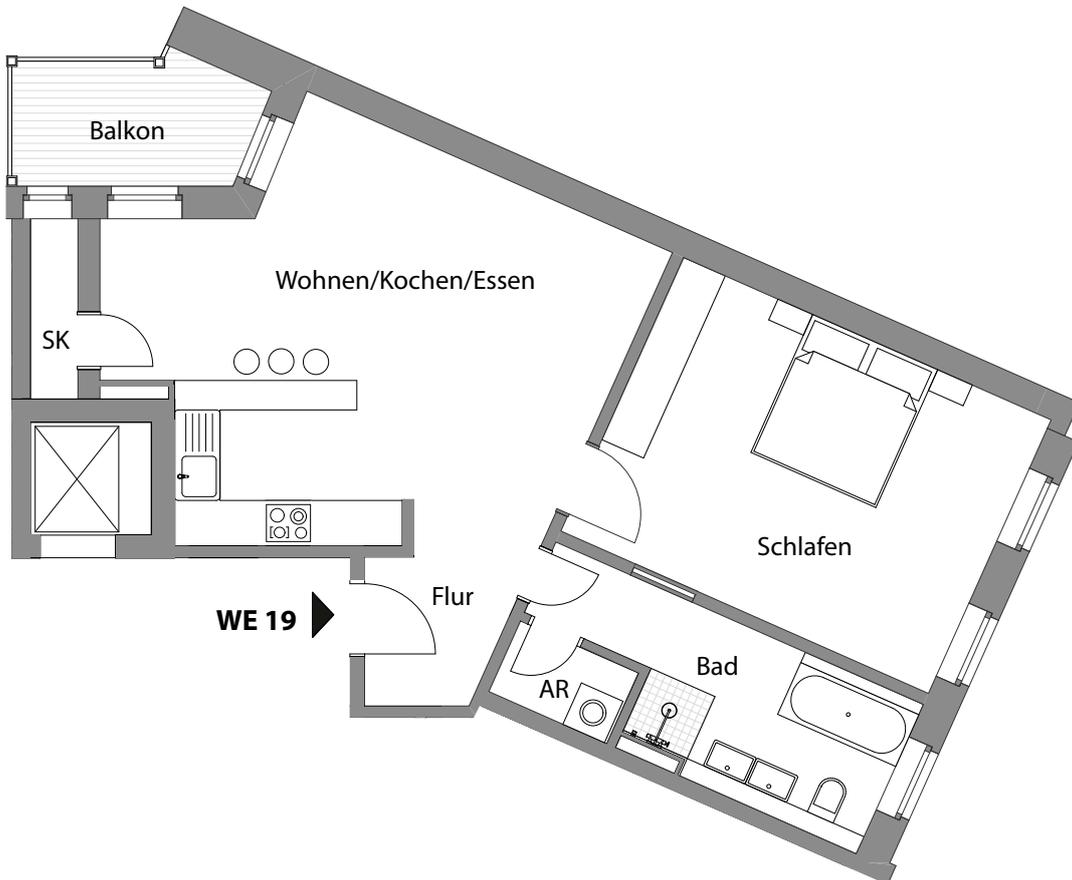
4. Obergeschoss



WOHNUNG 18

Wohnen Kochen Essen	25,89 m ²
Flur	3,94 m ²
Bad	4,74 m ²
Schlafen	13,23 m ²

GESAMT 47,80 m²

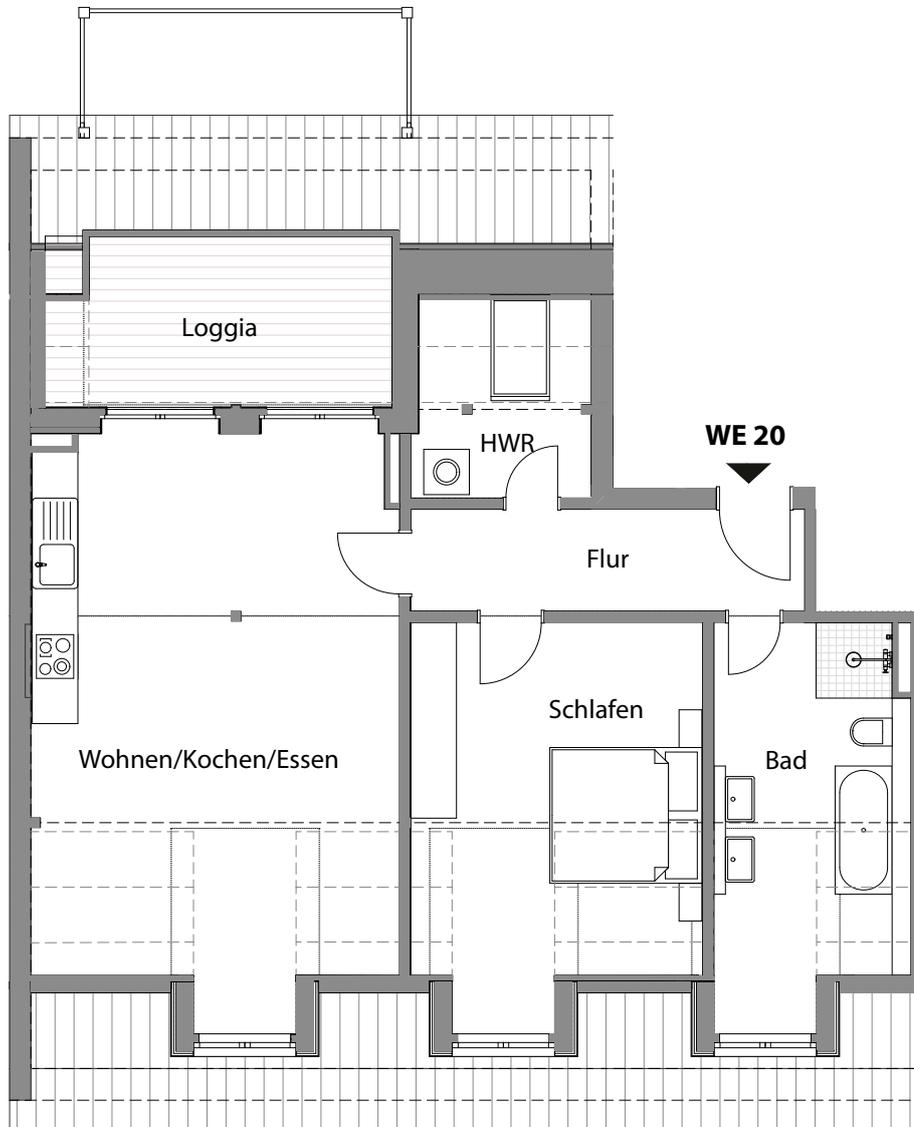


WOHNUNG 19

Wohnen Kochen Essen	29,53 m ²
Flur	4,93 m ²
Bad	9,17 m ²
Schlafen	21,02 m ²
Speisekammer	1,50 m ²
Abstellen	1,74 m ²
Balkon (1/2)	2,61 m ²

GESAMT 70,50 m²

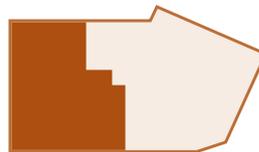
Dachgeschoss

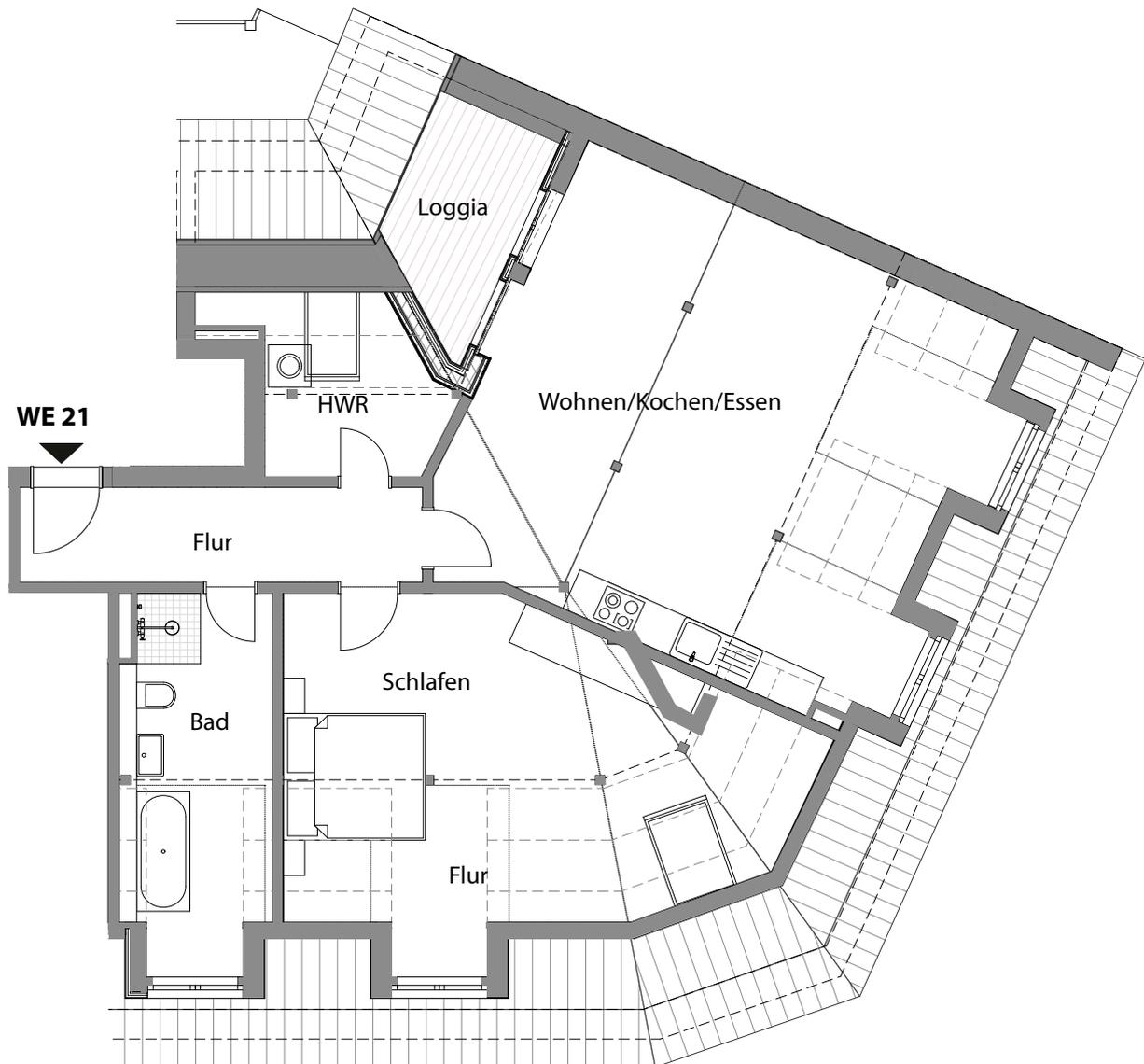


WOHNUNG 20

Wohnen Kochen Essen	32,05 m ²
Flur	6,99 m ²
Bad	11,47 m ²
Schlafen	16,10 m ²
HWR	4,52 m ²
Loggia (1/2)	4,77 m ²

GESAMT **75,90 m²**





WOHNUNG 21

Wohnen Kochen Essen	39,54 m ²
Flur	7,67 m ²
Bad	9,81 m ²
Schlafen	22,31 m ²
HWR	4,83 m ²
Loggia (1/2)	2,84 m ²

GESAMT 87,00 m²

Baubeschreibung

Denkmalgerechte Sanierung Mehrfamilienwohnhaus Klasingstraße 29 in Leipzig

BESTANDBESCHREIBUNG:

Objekt: Mietshaus in geschlossener Bebauung mit Tordurchfahrt; Klinkerfassade und Stuckdecke im Eingangsbereich

Baujahr: 1888

Anzahl Geschosse: Keller, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss, 1 Dachgeschoss

Bauweise: Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk ???

Satteldach mit harter Deckung und gegliederter Klinkerfassade ???

Decken: Geschossdecken als Holzbalkendecke, Decke zwischen den Dachgeschossen aus Holzbalkendecke ???

Fenster: Holzfenster

1. ALLGEMEIN

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 21 Wohneinheiten entstehen. Der hofseitige Garten wird gärtnerisch gestaltet. ???

Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger WCs und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

2. DACH / DACHAUSBAU

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzaufnahme unterzogen und sodann in Absprache mit dem Amt für Denkmalschutz ausgebessert oder ggf. erneuert. Die Dachentwässerung einschließlich der Regenrinnen und Fallrohre werden komplett erneuert. Ebenfalls werden alle Bereiche der Verblechungen mit Titanzinkblech erneuert. Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in

Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

3. FASSADE

Das Objekt steht unter Denkmalschutz, Denkmalschutzrechtliche Belange sind insbesondere im Fassadenbereich zu beachten. Die Oberfläche der Klinkerfassade wird instandgesetzt und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz farblich gestaltet. Die Hoffassade erhält einen Vollwärmeschutz.

4. FENSTER

Alle Fenster im Gebäude werden nach der Sanierung mit Holzfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Um den Charme des Altbestandes zu betonen, sind historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen. Im Dachgeschoss kommen Dachflächenfenster mit Kunststoffrahmen zur Ausführung.

5. TREPPENHAUS

Die Hauszugangstür wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalamtes stilgerecht angefertigt. Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird der vorhandene Steinboden aufbereitet oder, so dieser nicht mehr instand zu setzen ist, mit Fliesen versehen. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit einer passenden ornamentalen Bemalung künstlerisch gestaltet. Die massive Treppenkonstruktion aus Naturstein und Beton bleibt soweit möglich im Bestand und wird durch einen Fachbetrieb aufgearbeitet. Im Eingangsbereich wird eine neue Briefkastenanlage installiert.

6. KELLER

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert und sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen unverputzt. Dies wertet die Optik auf und alle Bauteile im Keller bleiben diffusionsoffen. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend

von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Heizungsanlage und die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen mit einem Plattenbelag belegt und nicht betoniert. Eine nachträgliche vertikale oder horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen

7. AUSSENANLAGEN

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neugestaltet. Wege und eine angenehme Gartenbeleuchtung, die zum Teil über Bewegungsmelder geschaltet wird, werden neu entstehen. Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert. ???

8. WOHNUNGEN

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen und überprüft und entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert. Hauptziel ist die Neugestaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu einem vom Mieter geschätzten und gern genutzten Ort. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen. Das Dachgeschoss erhält zusätzlich eine Klimatisierung.???

8.1. Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Obsolete Schornsteinzüge werden bis Fußboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf.

verstärkt und zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2. Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein großformatiger Fliesenbelag aufgebracht. Die Flure und Wohnräume erhalten einen Eichenparkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos und mit entsprechenden Holzfußleisten geplant ist. Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für das Parkett oder Fliesenboden einen Zementestrich, auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

8.3. Wände

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der Putz komplett entfernt und durch neuen ersetzt oder die Wände mit Trockenputzplatten versehen. Alle Innenwände werden oberflächenfertig gespachtelt.

8.4. Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

8.5. Innentüren

Alle Innentüren werden nach Auflagen der Denkmalbehörde, falls möglich, instandgesetzt, wenn nicht, durch neue als qualitativ hochwertige Holztüren mit nachempfundenen Kassetten und weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Edelstahl und Holzumfassungszargen eingebaut. Wohnungseingangstüren werden nach den etwaigen Auflagen der Denkmalpflege und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig stilgerecht hergestellt.

8.6- Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliesen. Die Wände der

Baubeschreibung

Bäder werden in den Duschen türhoch, ansonsten installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest.

8.7. Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen. Bei offenen Küchen kann auch Parkettboden zur Ausführung kommen.

8.8. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

9. ELEKTROINSTALLATION/ -AUSSTATTUNG

Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird. Alle Zimmer und Flure erhalten entsprechend den Möblierungsmöglichkeiten Steckdosen, Schalter und Deckenauslässe in ausreichender Zahl.

Sonstiges:

- 1 Klingelanlage mit Summer, Wechselsprechanlage und elektrischem Türöffner
- 1 Wandaußenleuchte über Hauseingang
- Treppenhausbeleuchtung inkl. Leuchtkörper nach Bemusterung einschl. ausreichender Schalter in allen Geschossen.

Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (Anschluss an Zähler der entsprechenden Wohnung). Insgesamt wird eine anzahlmäßige und qualitative Gewichtung bei der Elektroinstallation dem Wohnkomfort entsprechen.

Im Bad werden Steckdosen und Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Das Bad erhält eine Absicherung über einen FI-Fehlerstromschutzschalter.

Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV-

Versorgung erfolgt über einen Fremdanbieter als Kabelanschluss (z. B. Kabel Deutschland).

Die Elektrozähler werden zentral im Keller oder Treppenhaus angeordnet. Von den jeweiligen Elektrozählern abzweigend erhält jeder Mieterkellerverschlag eine Steckdose und Licht. Die Treppenhausbeleuchtung wird zeitgesteuert geschaltet, wobei im Bereich des Hauseinganges und des Gartenzuges das Licht über Bewegungsmelder geschaltet wird.

10. HEIZUNGSANLAGE/ WARMWASSERVERSORGUNG

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Gas-Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Alle wasserführenden Leitungen werden in Kupfer oder Kunststoff ausgeführt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelte Aufbereitungs- und Speicher-einrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleichbleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert.

11. SANITÄRINSTALLATION / -AUSSTATTUNG

Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Änderungen können sich auf Grund von örtlichen Gegebenheiten, wie ungünstige Balkenlagen, ergeben. In der Küche sind je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für den Anschluss der Spüle und eines Geschirrspülers vorgesehen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die WM in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Naturstein mit eingelassenen Waschbecken zur Ausführung, alternativ kommen Waschbecken mit Schrankunterkonstruktion zur Ausführung. Die Waschtischbecken-, Badewannen- und Duscharmaturen mit Handbrau-

se/Brauseschlauch werden mit Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern.

12. AUFZUG

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten erhält das Gebäude entsprechend Planung zusätzlich eine Aufzugsanlage, welcher für 2-3 Personen ausgelegt ist.

13. SCHLUSSBEMERKUNGEN / ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungs-bezogen vorbehaltlich der

- Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen
- Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden
- Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen
- Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen
- notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen
- Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen.

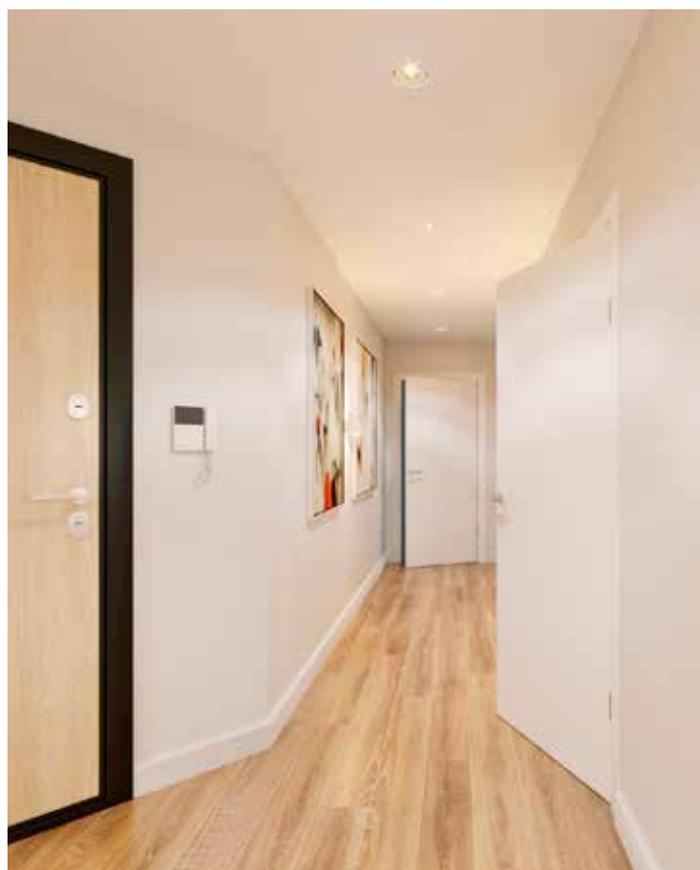
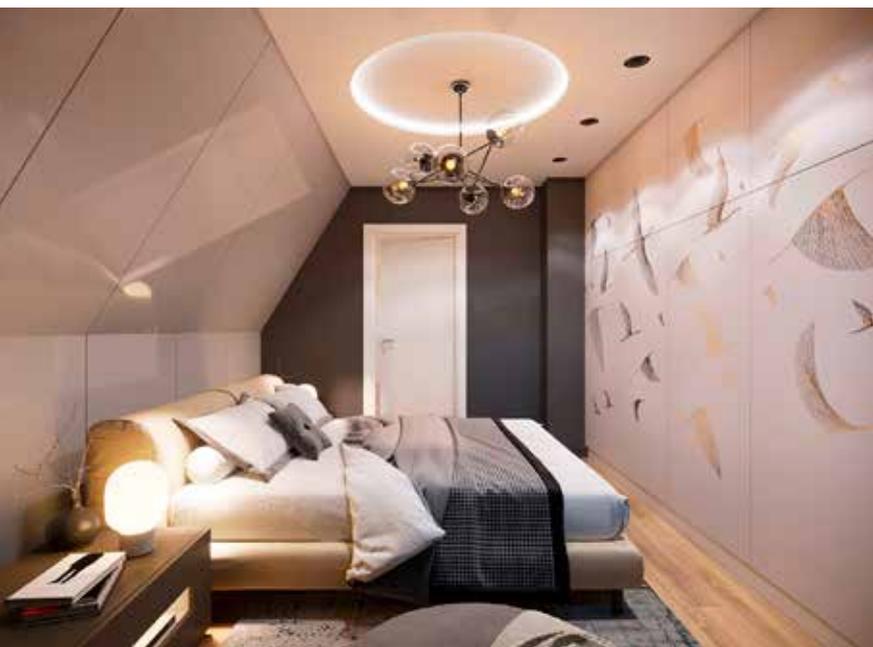
Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und -Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

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

Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen.

Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installations-schächte, Verkleidungen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen. In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Objektgesellschaft Klasingstraße Leipzig GmbH & Co. KG (Amtsgericht Jena / HRA 504789), diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Imm-Trend Immobilien GmbH (Amtsgericht Jena HRB 514598) diese gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Gabriele Voigt, jeweils Regierungsstraße 61/62 in 99084 Erfurt

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 sich um eine langfristige 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 Erwerber neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Leipzig (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 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 ab; es

Risikohinweise zum Immobilienerwerb

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 Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als wie 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 Bonitäts- und Inflationsrisiko 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 Denkmalschutzvorschriften 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

Risikohinweise zum Immobilienerwerb

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 Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft

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

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich erge-

Risikohinweise zum Immobilienerwerb

benden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebot (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen denkmalgeschützten Altbau 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 Auswirkungen 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 (Denkmalschutz) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch die jeweils zuständige Denkmalschutzbehörde und wird von dieser bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

E
twaige 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 abzugeben.

3.9. Finanzierung

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

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser 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/Eigentü-

merin 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 Darlehens-

Risikohinweise zum Immobilienerwerb

vertrages 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, nationaler, 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, Progno-

sen 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.

Bauträger/Eigentümer

Objektgesellschaft Klasingstraße Leipzig GmbH & Co. KG

Regierungsstraße 61/62 | 99084 Erfurt

Tel.: 0361 | 211 96 40

Fax: 0361 | 211 96 42

