

NEUBAU LEIPZIG
HIRZELSTRASSE 20



GERMAN REAL ESTATE ETP



WEGE ENTSTEHEN DADURCH,
DASS MAN SIE GEHT.

Franz Kafka
österreichisch-tschechischer Schriftsteller

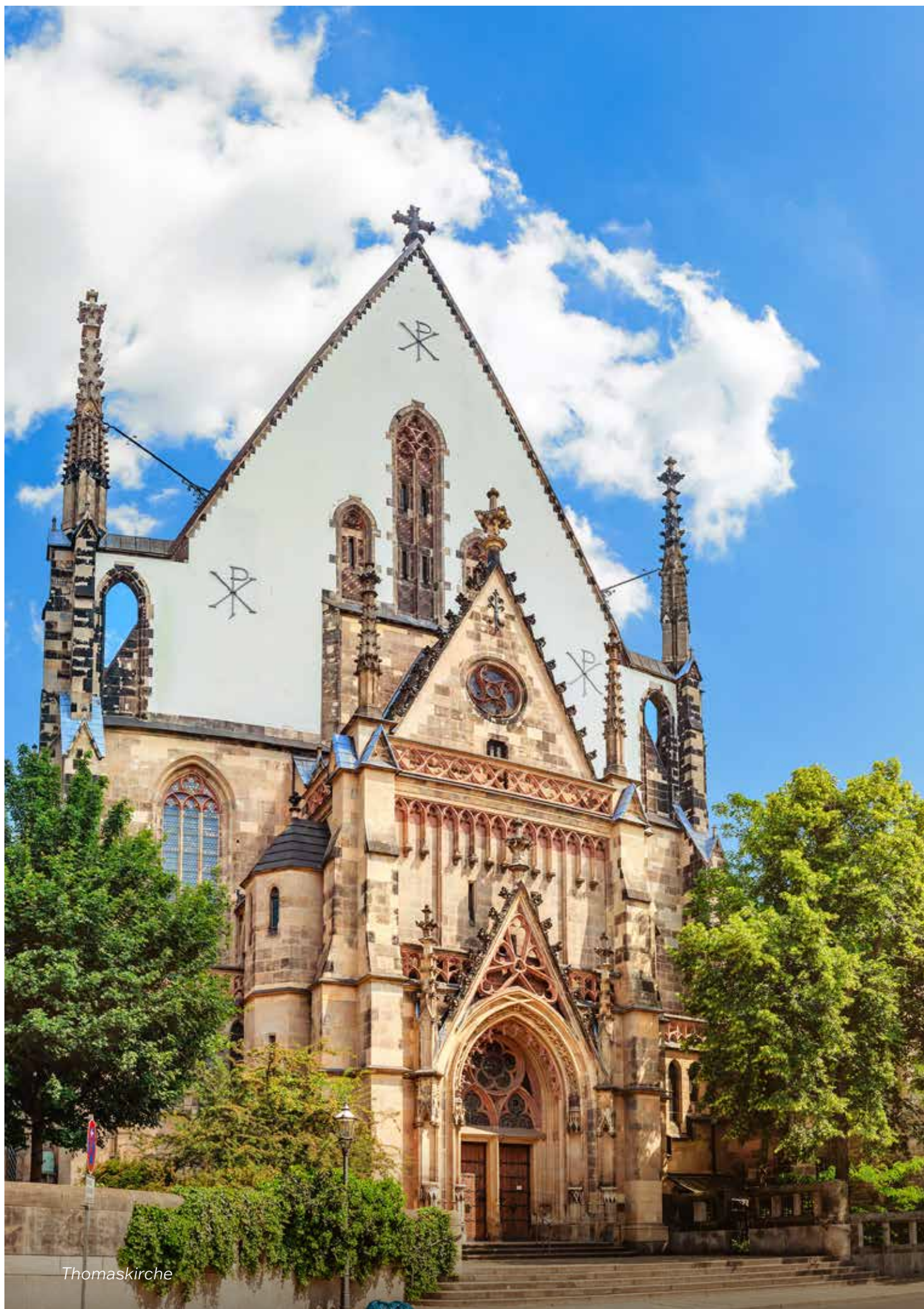
Völkerschlachtdenkmal

INHALT

5	Vorwort
6	Das Angebot im Überblick
7	Daten und Fakten
8	Neubau Leipzig Hirzelstrasse 20
12	Leipzig
16	Leipzig Zahlen
18	Makrolage
20	Der Stadtteil Kleinzschocher
21	Mikrolage
22	Grundrisse
42	Bau- und Leistungsbeschreibung
50	Risikohinweise
58	Impressum und Kontakt



Visualisierung aus Sicht des Illustrators



VORWORT

Die Sachwert Capital Management ist ein Unternehmen, das in der oberfränkischen Bezirkshauptstadt Bayreuth beheimatet ist. Hervorgegangen ist die Unternehmensgruppe aus einem Family Office und einer Familienstiftung, die schon seit über 30 Jahren ein ertragsorientiertes Wohnimmobilien-Portfolio bewirtschaftet. Heute versteht sie sich als Investment-Manufaktur für sachwertorientierte Geldanlagen. Zudem berät die Sachwert Capital Management GmbH die German Real Estate Gruppe. Unsere Kompetenz, unsere Professionalität sowie unsere fundierten Marktkenntnisse stehen als wichtige Faktoren für Ihren Erfolg. Immobilien bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau. Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Beton-gold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit.

Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen! Wir überreichen Ihnen hiermit unsere Broschüre, die wir mit ganz viel Liebe zum Detail erarbeitet haben.

Vertrauen Sie uns – auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Für Ihr Mehr an Sicherheit und Freude!



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

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Entwurf Teilungserklärung) enthält ein Angebot der German Real Estate dreizehn GmbH & Co. KG (geschäftsansässig: Bürgerreuther Straße 29, 95444 Bayreuth, im Folgenden „GRE“). Die GRE ist Initiatorin des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern. Das Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vor genannten Sinne dar.

Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass das Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehen-

de Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der GRE informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht die Prospektherausgeberin für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt die Prospektherausgeberin keine Verantwortung, da diese der Prospektherausgeberin in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden. Die Prospektherausgeberin überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

DATEN UND FAKTEN

Anlagentyp	Neubau
Initiatorin, Eigentümerin, Anbieterin	German Real Estate dreizehn GmbH & Co. KG Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth
Angebotenes Gebäude	Hirzelstraße 20, 04229 Leipzig
Anzahl Einheiten	20 Eigentumswohnungen
Wohnungsgrößen	von ca. 45,72 m² bis ca. 124,77 m²
Stellplätze	3 Stellplätze
Erwerbsnebenkosten	ca. 7,50 % des Kaufpreises, derzeit 5,50 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,00 % Notar- und Grundbuchkosten
Lineare Abschreibung	Die lineare AfA gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG beträgt 3,0 % pro Jahr, bezogen auf die Neubausubstanz (Errichtung nach dem 31.12.2022 gemäß JStG 2022) und gilt für eine Dauer von 33 Jahren.
Degressive Sonder-AfA	Alternativ besteht die Möglichkeit, nach aktueller Gesetzeslage (Stand: Änderung durch das Wachstum-schancengesetz, Einführung ab dem 01.10.2023) eine degressive Abschreibung in Anspruch zu nehmen. Diese beträgt 5 % im ersten Jahr, basierend auf den Investitionskosten. In den Folgejahren können 5 % des jeweiligen Restwertes abgeschrieben werden. Ein Wechsel von der degressiven Abschreibung zur linearen Abschreibung ist möglich, jedoch dürfen beide Varianten nicht parallel genutzt werden.
Bezugsfertig/ Gesamtfertigstellung	bezugsfertig ca. Juni 2026 ca. Dezember 2026
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
Förderprogramm KfW	KfW-Effizienzhaus 40 150.000€ Kredit pro Wohneinheit maximal möglich

MODERNES WOHNEN MIT HÖCHSTEM KOMFORT

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

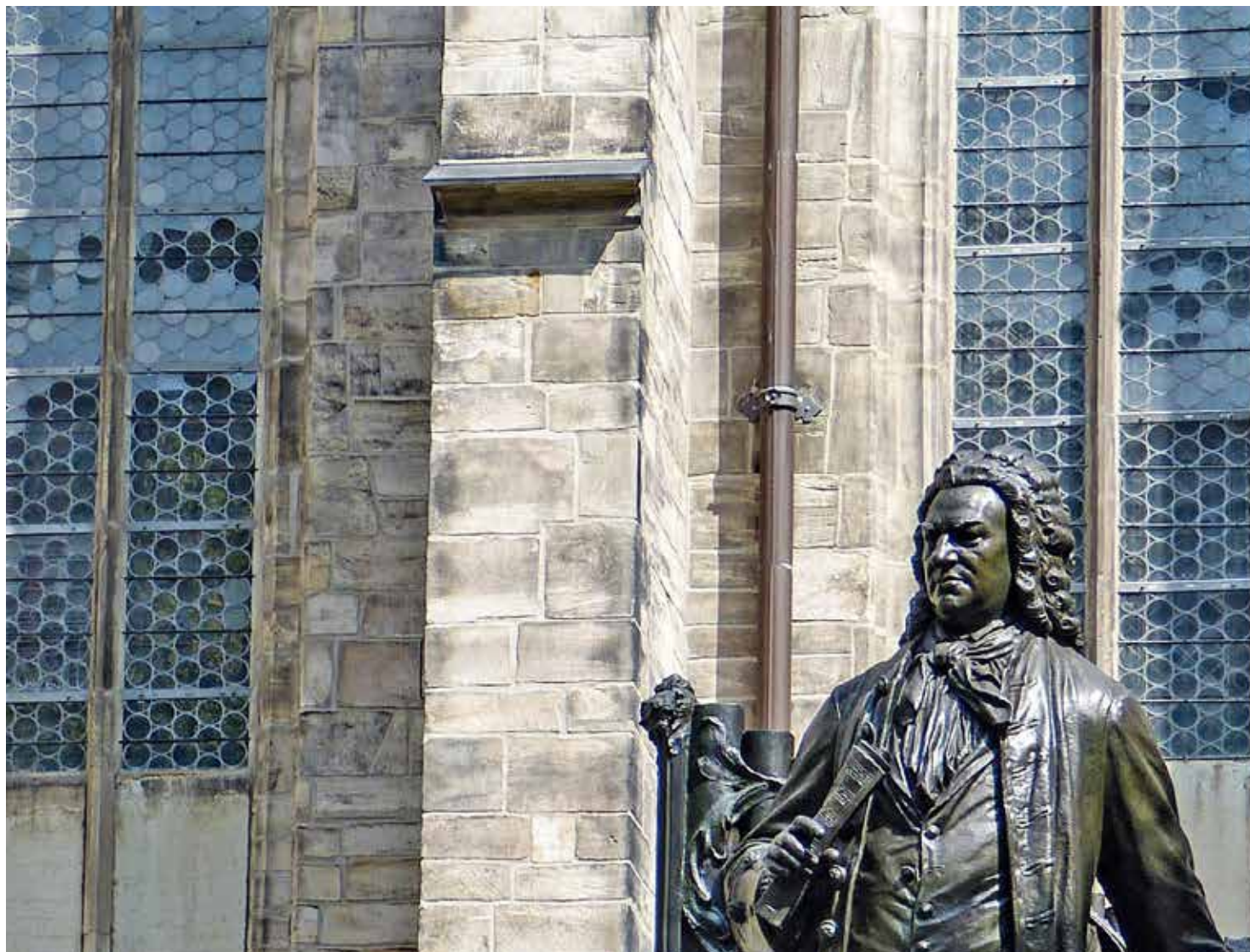


Visualisierung aus Sicht des Illustrators

NEUBAU LEIPZIG HIRZELSTRASSE 20



Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Das City-Hochhaus Leipzig steht am südwestlichen Rand des Augustusplatzes in Leipzig. Das Hochhaus mit 34 Etagen ist ein Wahrzeichen der Stadt und mit 142,5 Metern (Gesamthöhe mit Antennenträger: 155 m) das höchste Gebäude Leipzigs.

City-Hochhaus

LEIPZIG: MODERNE, WANDEL UND ZUKUNFT

Dynamisches Wachstum und hohe Lebensqualität

Die traditionsreiche Messestadt zieht durch ihre hohe Lebensqualität, vielfältige berufliche Möglichkeiten und attraktive Freizeitangebote viele Menschen an. Zwischen 2010 und 2018 stieg die Einwohnerzahl um beeindruckende 13 Prozent. Leipzig begrüßte 2019 seinen 600.000sten Einwohner – ein klarer Beweis für die Anziehungskraft der Stadt. Die Ansiedlung von großen Unternehmen wie BMW, Porsche, Amazon, DHL und Siemens hat Leipzig als Wirtschaftsstandort gestärkt und zieht

qualifizierte Fachkräfte und ihre Familien an. Gleichzeitig erlebt der Mittelstand dank einer wachsenden Gründerszene und einer boomenden Dienstleistungsbranche neuen Aufschwung. Im HWWI-Ranking der wirtschaftlich dynamischsten Großstädte belegt Leipzig erneut den zweiten Platz.

Bachdenkmal



Karl-Heine-Kanal



Altes Rathaus

Vielfältige Freizeit- und Kulturangebote

Leipzig ist auch eine kulturelle Hochburg und bekannt für das Gewandhaus, den Thomanerchor und die Oper. Die Kunstszene wird durch die „Neue Leipziger Schule“ bereichert und auch Kabarett und Theater erfreuen sich großer Beliebtheit. Die Stadt bietet zudem eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Clubs sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten. RB Leipzig begeistert die Fans mit mitreißendem Fußball, während der Leipziger Zoo zu den schönsten in Europa zählt. Weitläufige Parkanlagen, Auenwälder und Badeseen bieten zusätzlich reichlich Raum für Erholung und Entspannung.



Neues Rathaus



LEIPZIG ZAHLEN

10

Stadtbezirke

3,83 Mio.

Übernachtungen (2023)

630.456

Einwohner (30.09.2024)

<https://statistik.leipzig.de>

26.641

Unternehmen (2022)

<https://de.statista.com/>

2082

Einwohner pro km² (Dez. 2023)

<https://de.wikipedia.org>

40.606

Anzahl Studenten 2023/2024

<https://statistik.leipzig.de>

297,8

km² Gesamtfläche

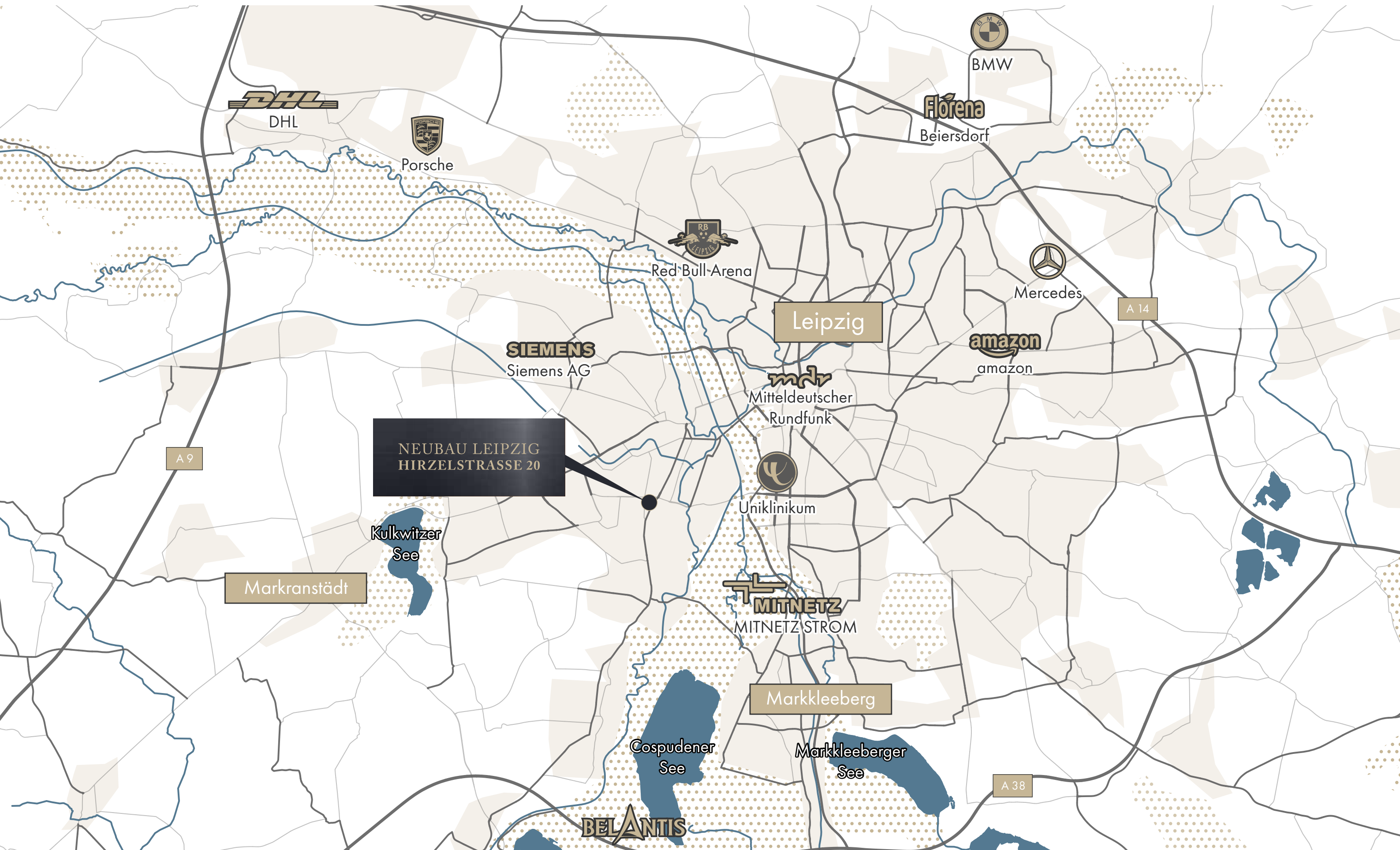
<https://de.wikipedia.org>

25,3

Mrd. Euro Bruttoinlandsprodukt (2022)

<https://de.statista.com/>





STADTTEIL KLEINZSCHOCHER

Grüner Stadtteil im Südwesten

Unser Objekt befindet sich im Stadtteil Kleinzschocher im Südwesten von Leipzig. Das Viertel lehnt sich im Osten an die Weiße Elster und das Elsterflutbett an. Auch die Nähe zum Küchenholz, Hahnholz und Volkspark Kleinzschocher machen es zu einem ungewöhnlich naturnahen urbanen Wohnsitz. Noch etwas weiter östlich erstreckt sich der Elster-Pleiße-Auwald, dessen urwaldartige Flächen und einschneidende Wiesen sich bis hinunter zum Cospudener See ziehen. Hier befindet man sich schon mitten im Leipziger Neuseenland. Das beliebte Freizeitareal liegt damit nur wenige Fahrminuten mit dem Auto von Kleinzschocher entfernt. Noch mehr lohnt sich natürlich eine Familienradtour zu den Seen durch die malerische Landschaft zwischen Pleiße und Elsterflutbett.

Park und Freibad vor der Haustür

Noch viel kürzer ist der Weg in den Volkspark. Das Areal lädt jederzeit zu Spaziergängen ein. Es verfügt über mehrere Sportanlagen und lockt in der warmen Jahreszeit mit dem Sommerbad Kleinzschocher. Kein Wunder, dass es gerade junge Familien in den Leipziger Südwesten zieht. Hier können Kinder in den nahen schulischen Einrichtungen lernen und anschließend sorglos in freier Natur spielen, Sport treiben und sich nach Herzenslust austoben. Und wenn ihre Eltern vom Arbeitsalltag abspannen wollen, finden sie dafür ein riesiges Naturreservoir nur wenige Meter von der Haustür entfernt. Wer mag, kann sich hier auch aufs Wasser begeben und auf der Weißen Elster eine Bootstour unternehmen. Ein Verleih ist vor Ort.

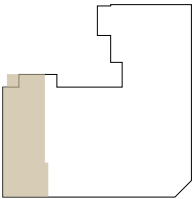
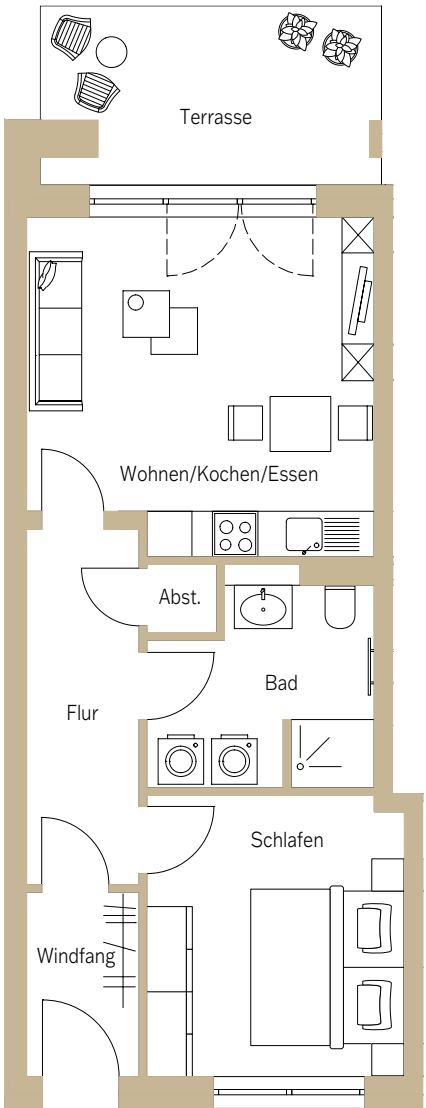


Cospudener See

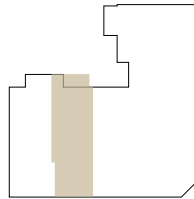
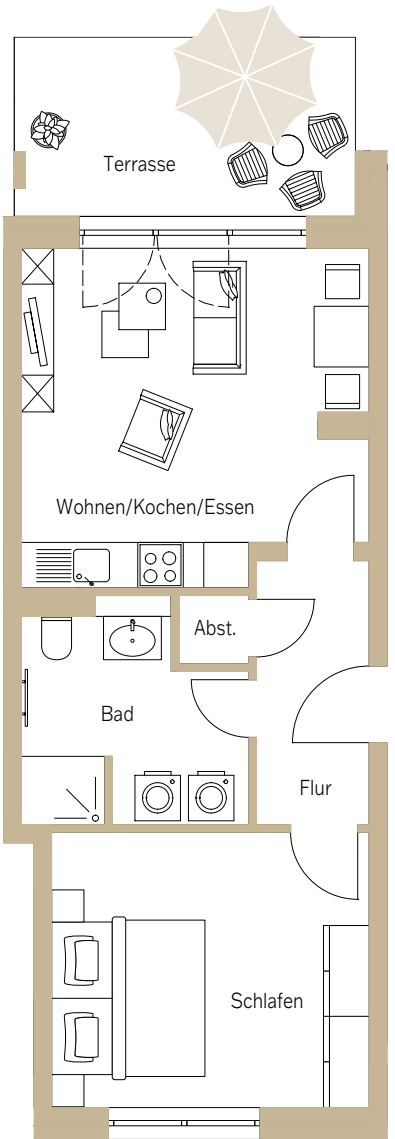


- | | | |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|
| 1 roots. Pflanzencafé | 6 Crunch Fit | 11 KOSMOS Boulderhalle |
| 2 Bootsverleih Herold | 7 Chulo (Restaurant) | 12 REWE |
| 3 Sportbad an der Elster | 8 Aldi Nord | 13 Don Giovanni Leipzig |
| 4 Volkspark Kleinzschocher | 9 Schauburg (Kino) | 14 Bäckerei Hickmann |
| 5 Sportbäder Leipzig | 10 Regenbogen-Apotheke | 15 Taborkirche |

WOHNUNG 1 ERDGESCHOSS



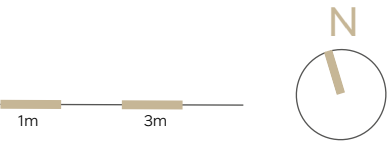
WOHNUNG 2 ERDGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

Flur	6,95 m ²
Abstellen	0,83 m ²
Windfang	3,61 m ²
Bad	7,45 m ²
Wohnen/Kochen/essen	19,58 m ²
Terrasse	5,32 m ²
Schlafen	12,50 m ²

Gesamtfläche 56,24 m²

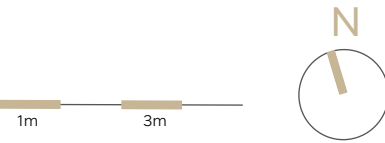


Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

2-ZIMMER-WOHNUNG

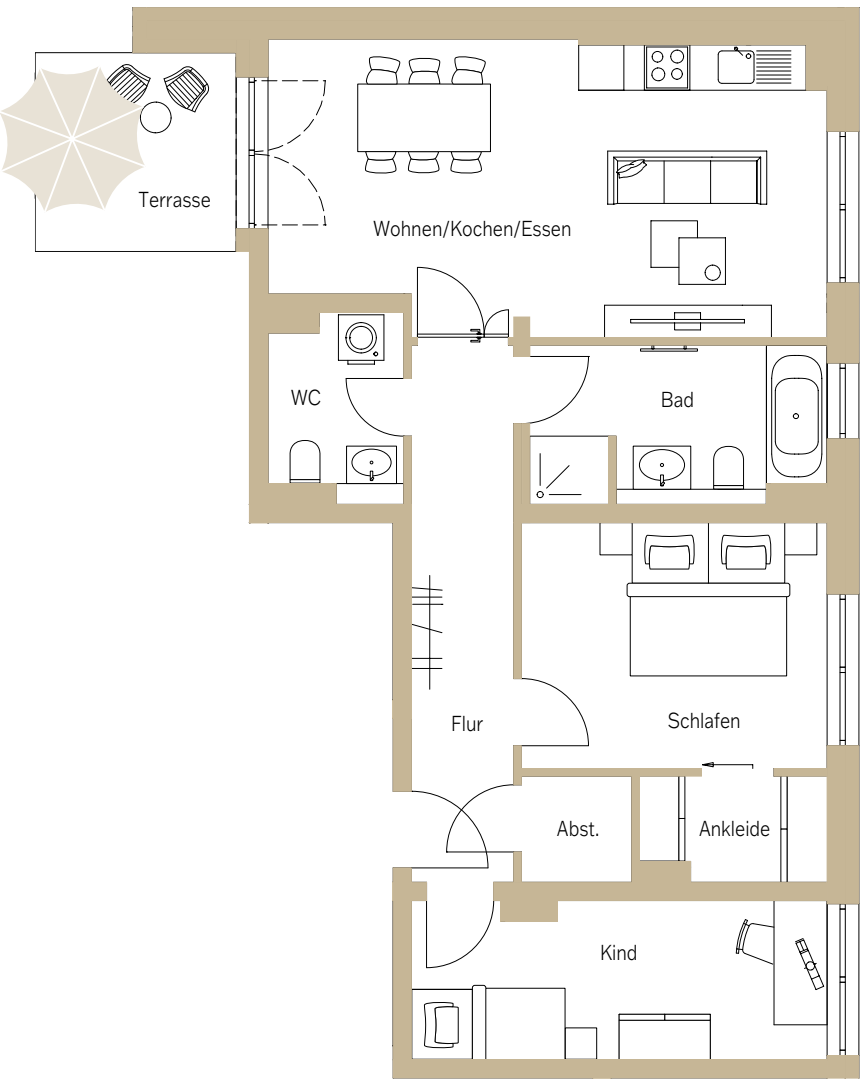
Flur	5,17 m ²
Abstellen	0,83 m ²
Bad	7,68 m ²
Wohnen/Kochen/essen	19,34 m ²
Terrasse	5,32 m ²
Schlafen	15,20 m ²

Gesamtfläche 53,54 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

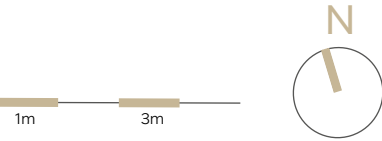
WOHNUNG 3 ERDGESCHOSS



3-ZIMMER-WOHNUNG

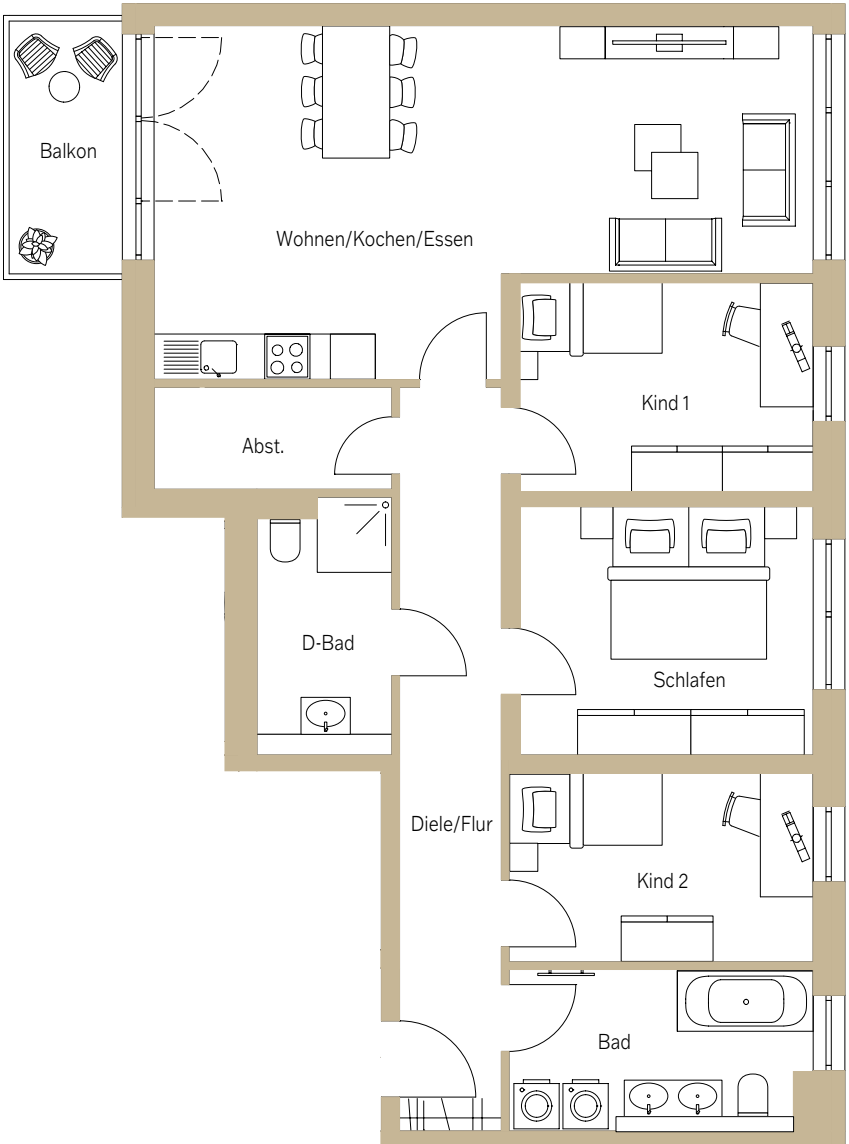
Flur	9,56 m ²
Abstellen	2,04 m ²
Bad	8,15 m ²
WC	4,10 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,50 m ²
Terrasse	3,42 m ²
Schlafen	13,06 m ²
Kind	11,30 m ²
Ankleide	3,28 m ²

Gesamtfläche 82,41 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

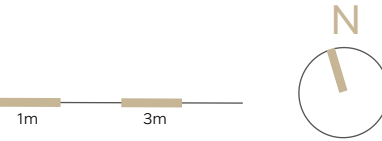
WOHNUNG 4 1. OBERGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

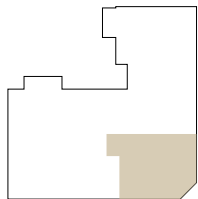
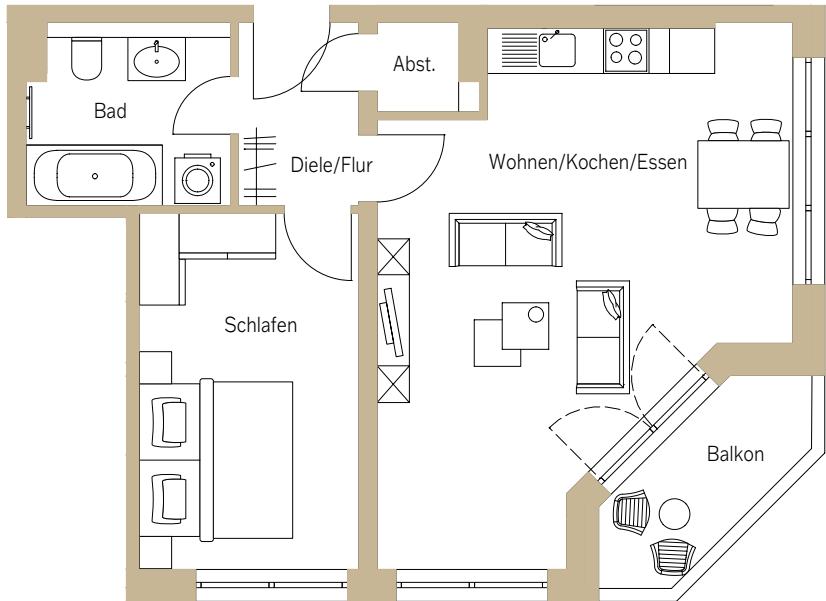
Diele/Flur	13,30 m ²
Abstellen	4,08 m ²
Bad	8,35 m ²
D-Bad	5,72 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	35,16 m ²
Balkon	2,51 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind 2	10,08 m ²

Gesamtfläche 104,09 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

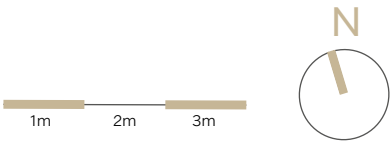
WOHNUNG 5
1. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

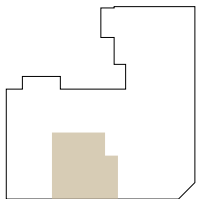
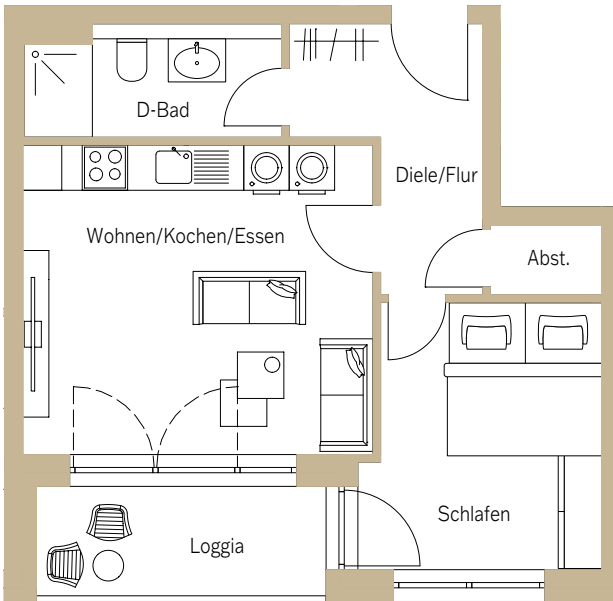
Diele/Flur	3,84 m ²
Abstellen	1,41 m ²
Bad	6,34 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	30,51 m ²
Balkon	2,55 m ²
Schlafen	13,61 m ²

Gesamtfläche 58,26 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

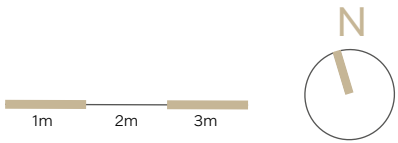
WOHNUNG 6
1. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

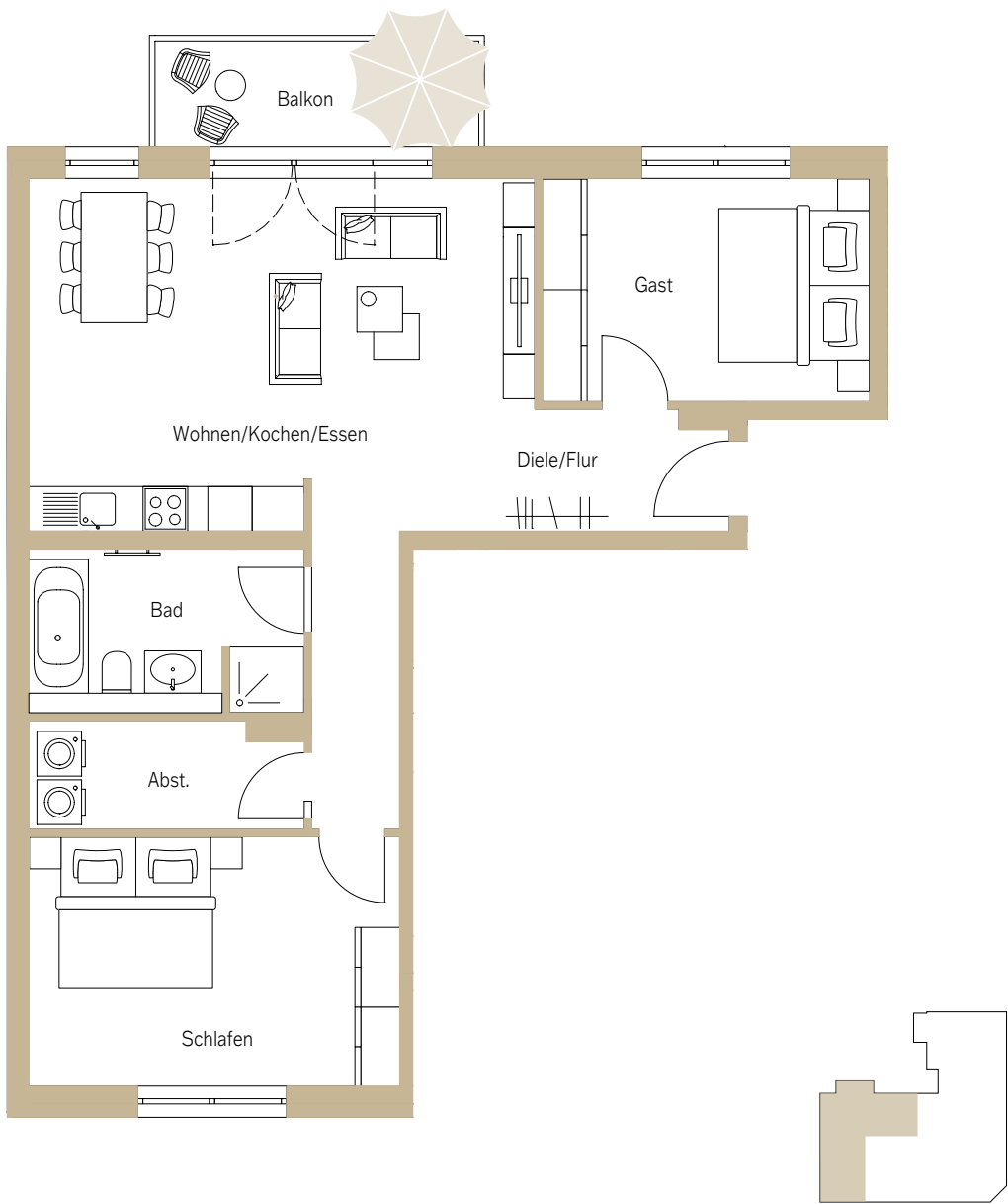
Diele/Flur	6,64 m ²
Abstellen	1,47 m ²
D-Bad	4,85 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	19,25 m ²
Loggia	2,77 m ²
Schlafen	10,74 m ²

Gesamtfläche 45,72 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

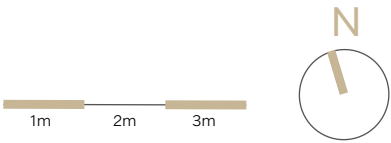
WOHNUNG 7 1. OBERGESCHOSS



3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	13,74 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Bad	7,83 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,24 m ²
Balkon	3,10 m ²
Schlafen	16,69 m ²
Gast	13,20 m ²

Gesamtfläche 87,20 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

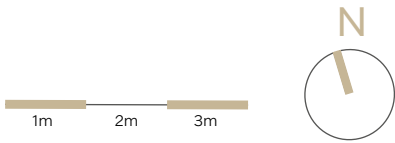
WOHNUNG 8 2. OBERGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

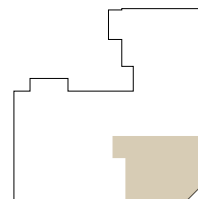
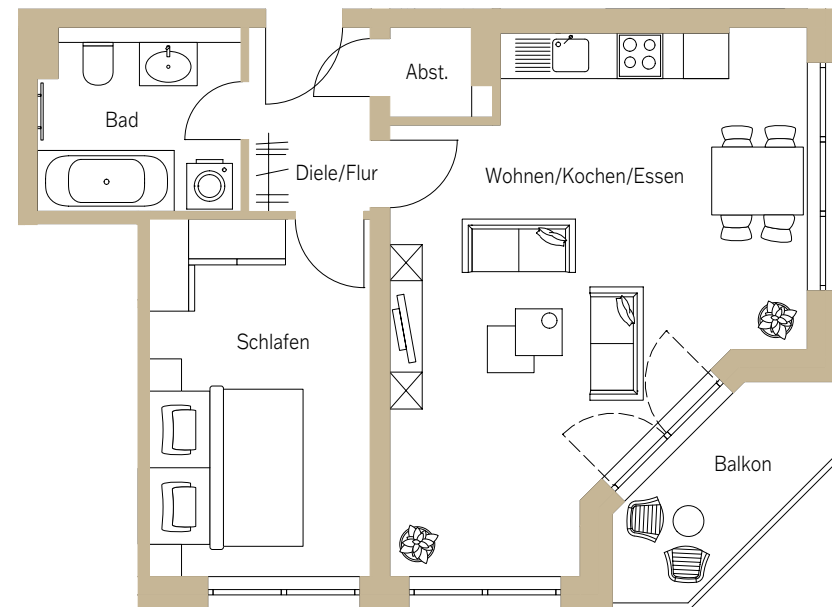
Diele/Flur	13,30 m ²
Abstellen	4,08 m ²
Bad	8,35 m ²
D-Bad	5,72 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	35,16 m ²
Balkon	2,51 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind 2	10,08 m ²

Gesamtfläche 104,09 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

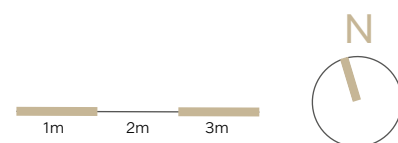
WOHNUNG 9 2. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

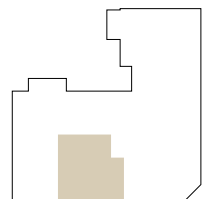
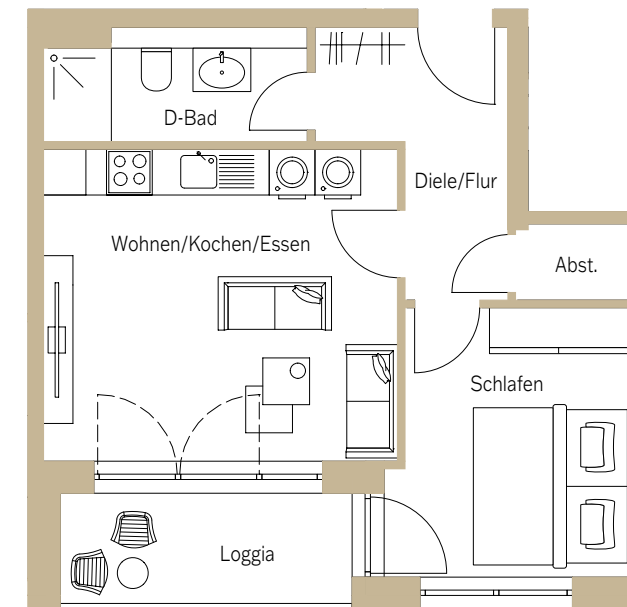
Diele/Flur	3,84 m ²
Abstellen	1,41 m ²
Bad	6,34 m ²
Wohnen/Kochen/essen	30,51 m ²
Balkon	2,55 m ²
Schlafen	13,61 m ²

Gesamtfläche 58,26 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

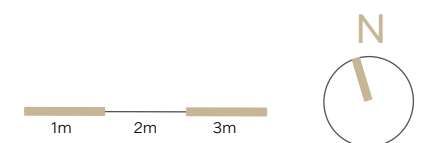
WOHNUNG 10 2. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	6,64 m ²
Abstellen	1,47 m ²
D-Bad	4,85 m ²
Wohnen/Kochen/essen	19,25 m ²
Loggia	2,77 m ²
Schlafen	10,74 m ²

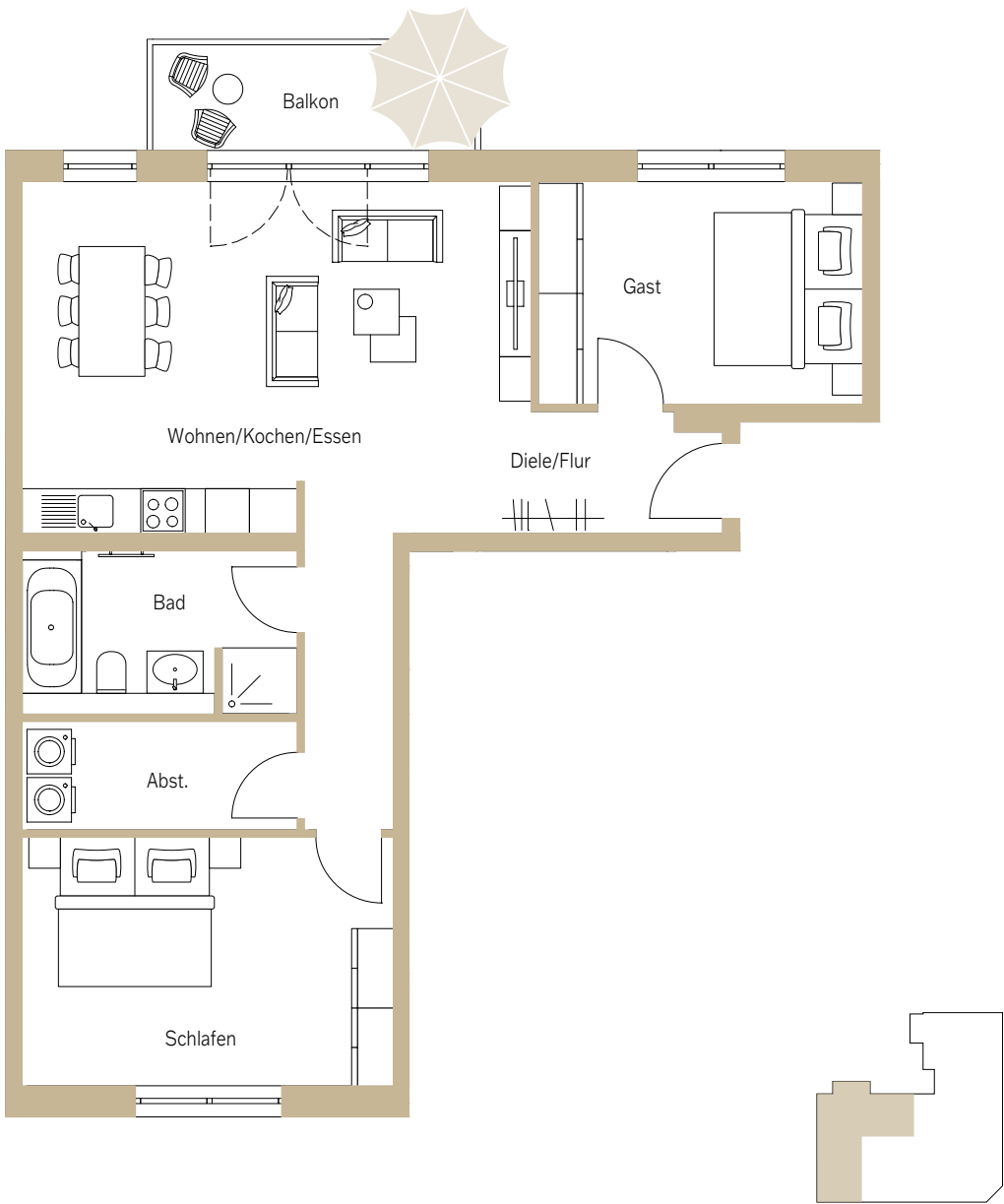
Gesamtfläche 45,72 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 11

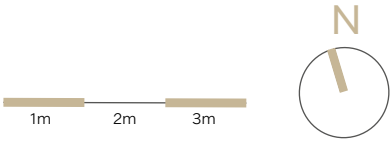
2. OBERGESCHOSS



3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	13,74 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Bad	7,83 m ²
Wohnen/Kochen/essen	27,24 m ²
Balkon	3,10 m ²
Schlafen	16,69 m ²
Gast	13,20 m ²

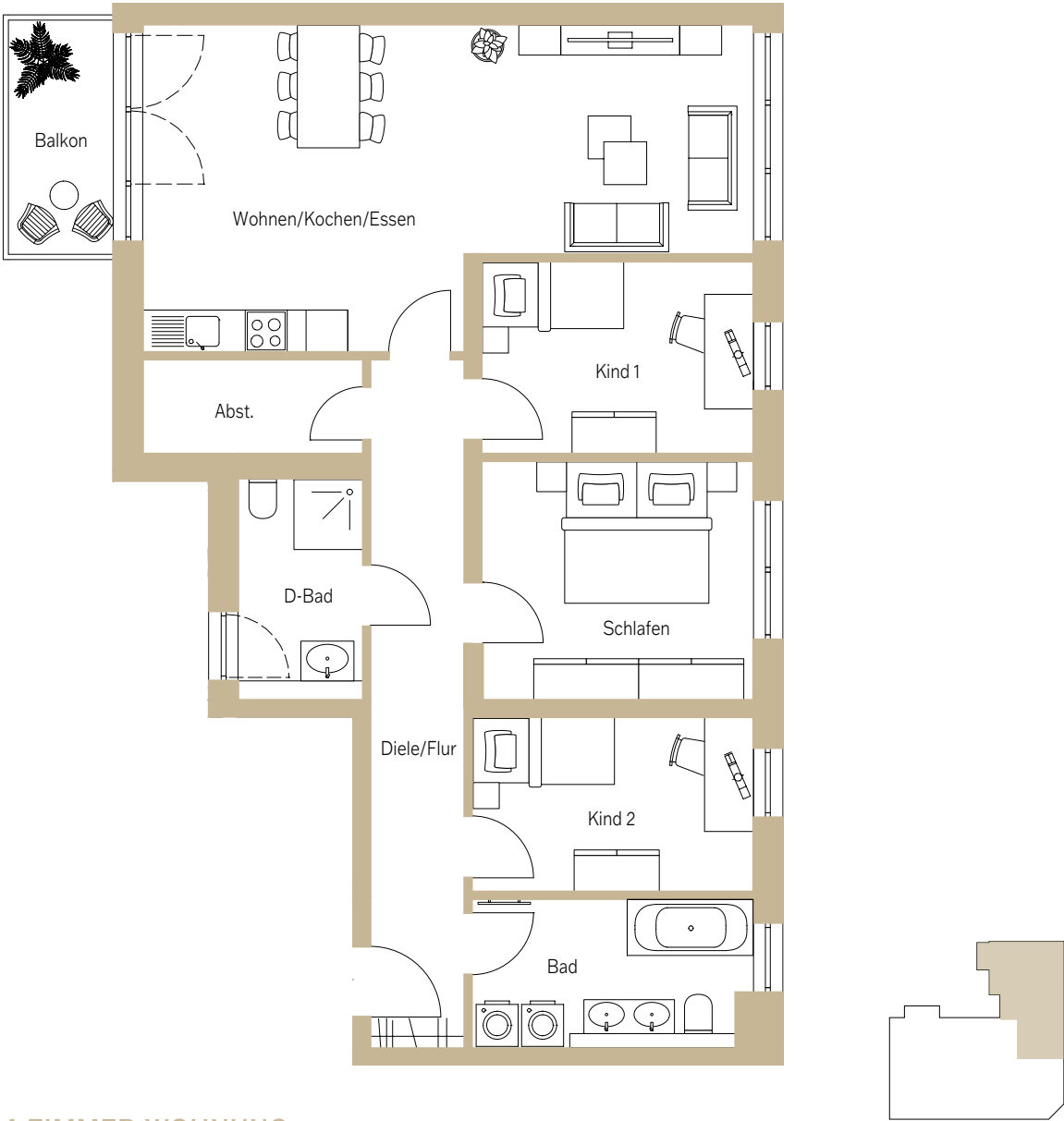
Gesamtfläche 87,20 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 12

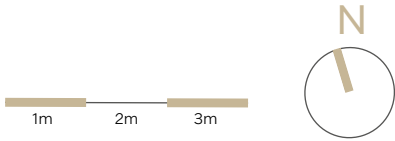
3. OBERGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

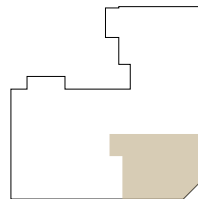
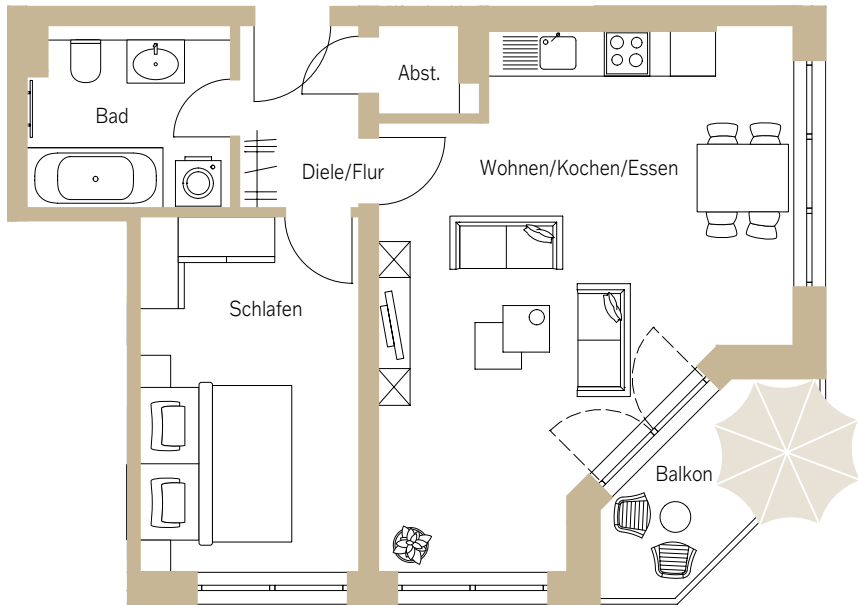
Diele/Flur	13,30 m ²
Abstellen	4,08 m ²
Bad	8,35 m ²
D-Bad	5,72 m ²
Wohnen/Kochen/essen	35,16 m ²
Balkon	2,51 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind 2	10,08 m ²

Gesamtfläche 104,09 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

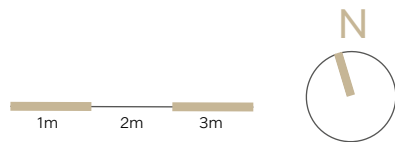
WOHNUNG 13
3. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

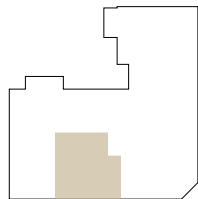
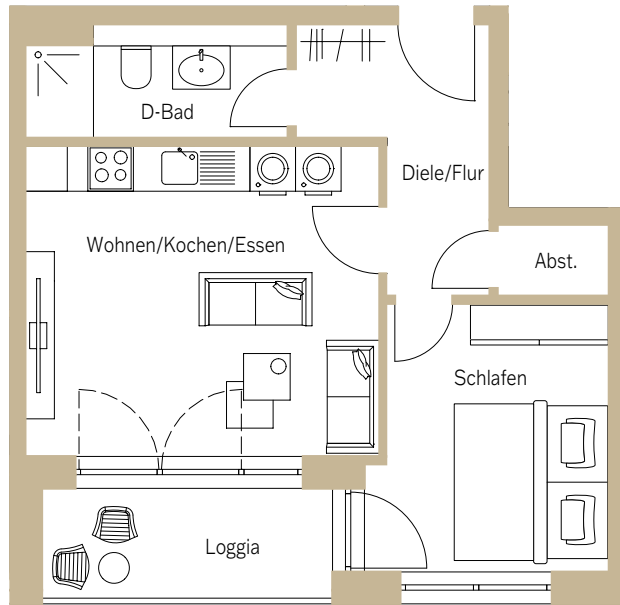
Diele/Flur	3,84 m ²
Abstellen	1,41 m ²
Bad	6,34 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	30,51 m ²
Balkon	2,55 m ²
Schlafen	13,61 m ²

Gesamtfläche 58,29 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

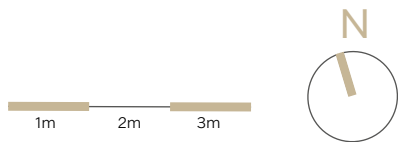
WOHNUNG 14
3. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	6,64 m ²
Abstellen	1,47 m ²
D-Bad	4,85 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	19,25 m ²
Loggia	2,77 m ²
Schlafen	10,74 m ²

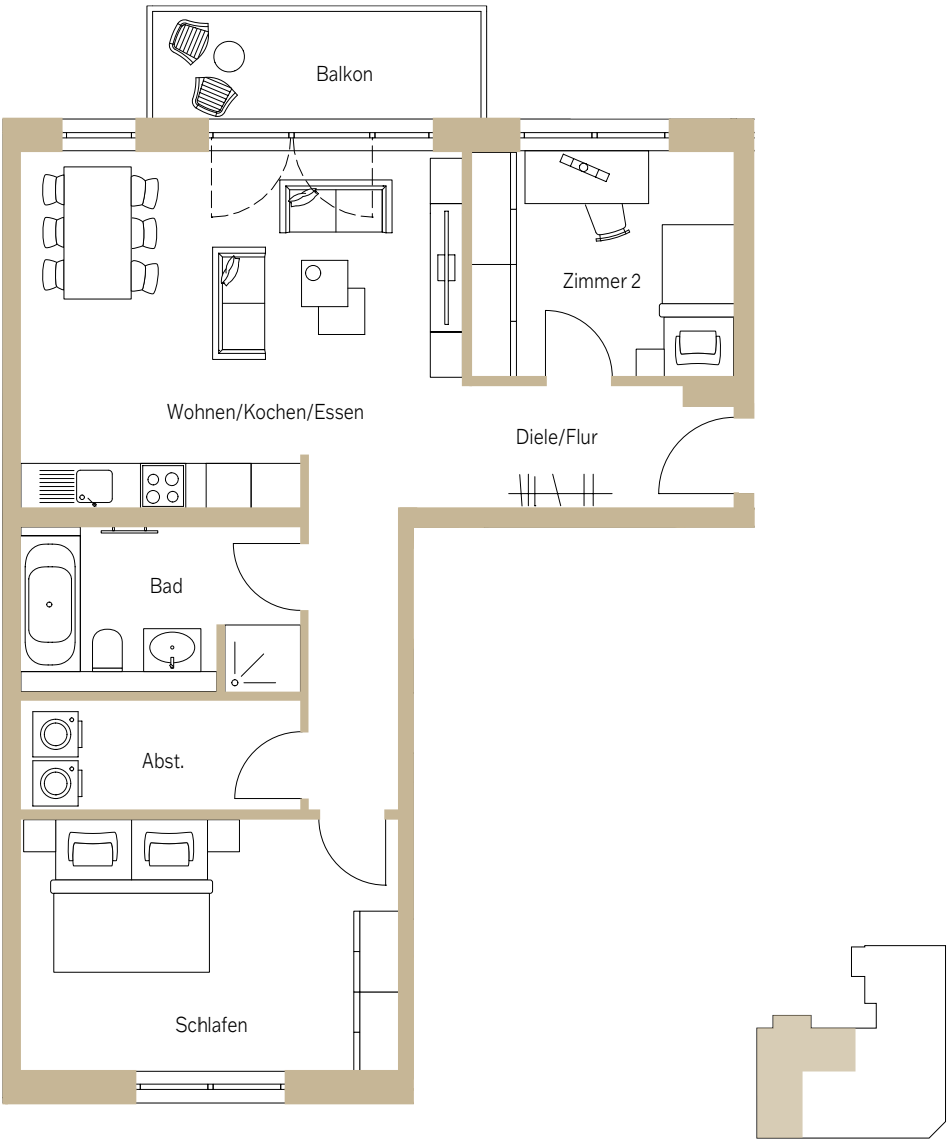
Gesamtfläche 45,72 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 15

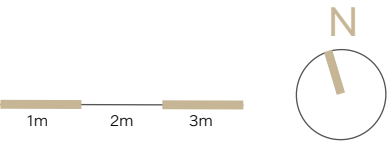
3. OBERGESCHOSS



3-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	13,74 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Bad	7,83 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	24,17 m ²
Balkon	3,10 m ²
Schlafen	16,69 m ²
Gast	10,50 m ²

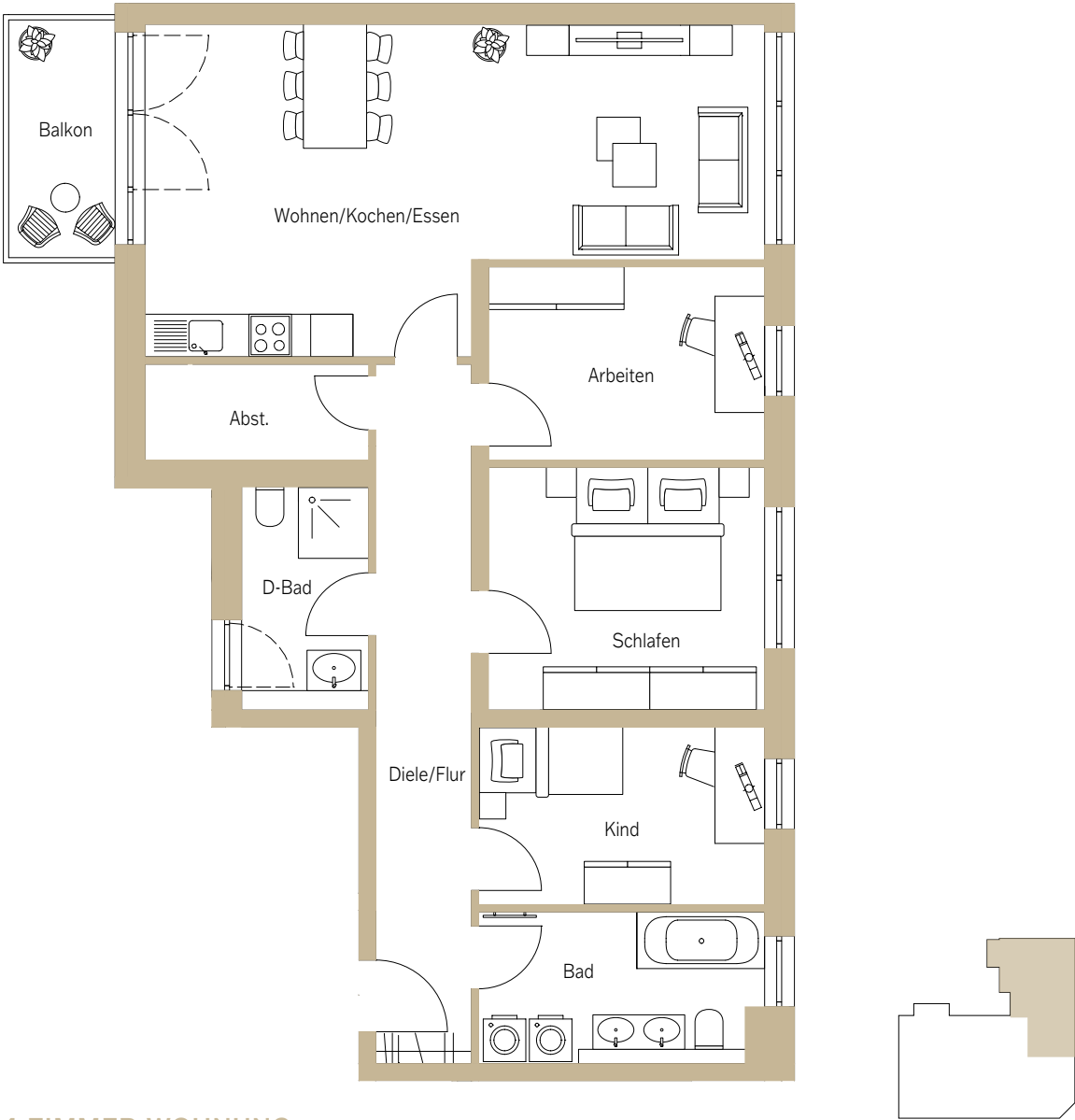
Gesamtfläche **81,43 m²**



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 16

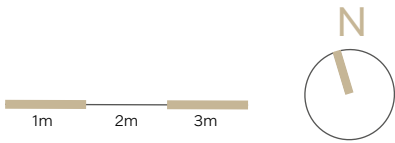
4. OBERGESCHOSS



4-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	13,30 m ²
Abstellen	4,08 m ²
Bad	8,35 m ²
D-Bad	5,68 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	35,16 m ²
Balkon	2,51 m ²
Kind 1	11,10 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Kind 2	10,08 m ²

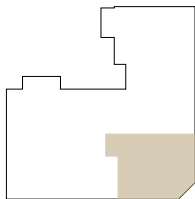
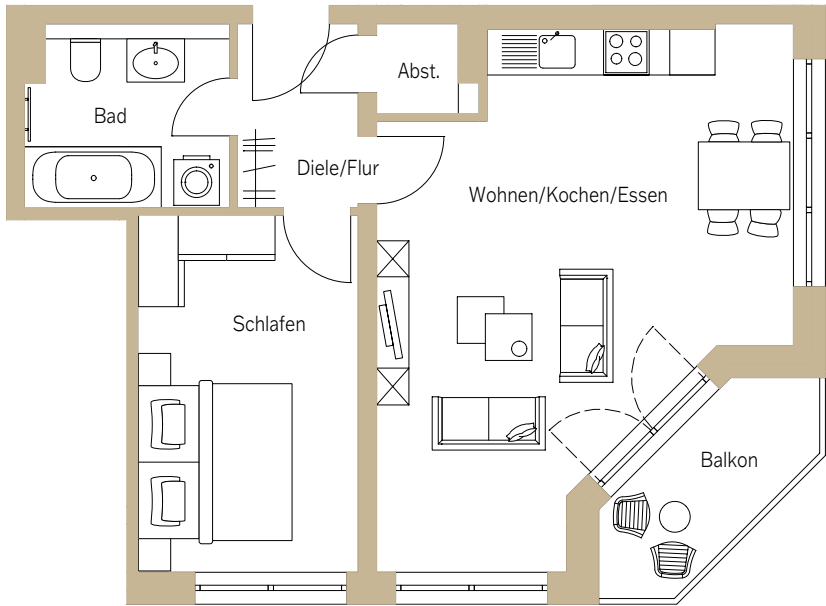
Gesamtfläche **104,05 m²**



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 17

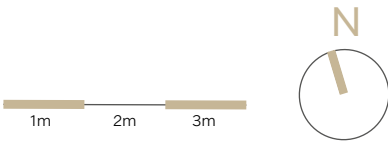
4. OBERGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

Diele/Flur	3,84 m ²
Abstellen	1,41 m ²
Bad	6,34 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	30,51 m ²
Balkon	2,55 m ²
Schlafen	13,61 m ²

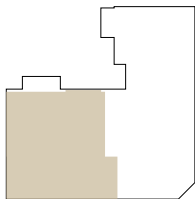
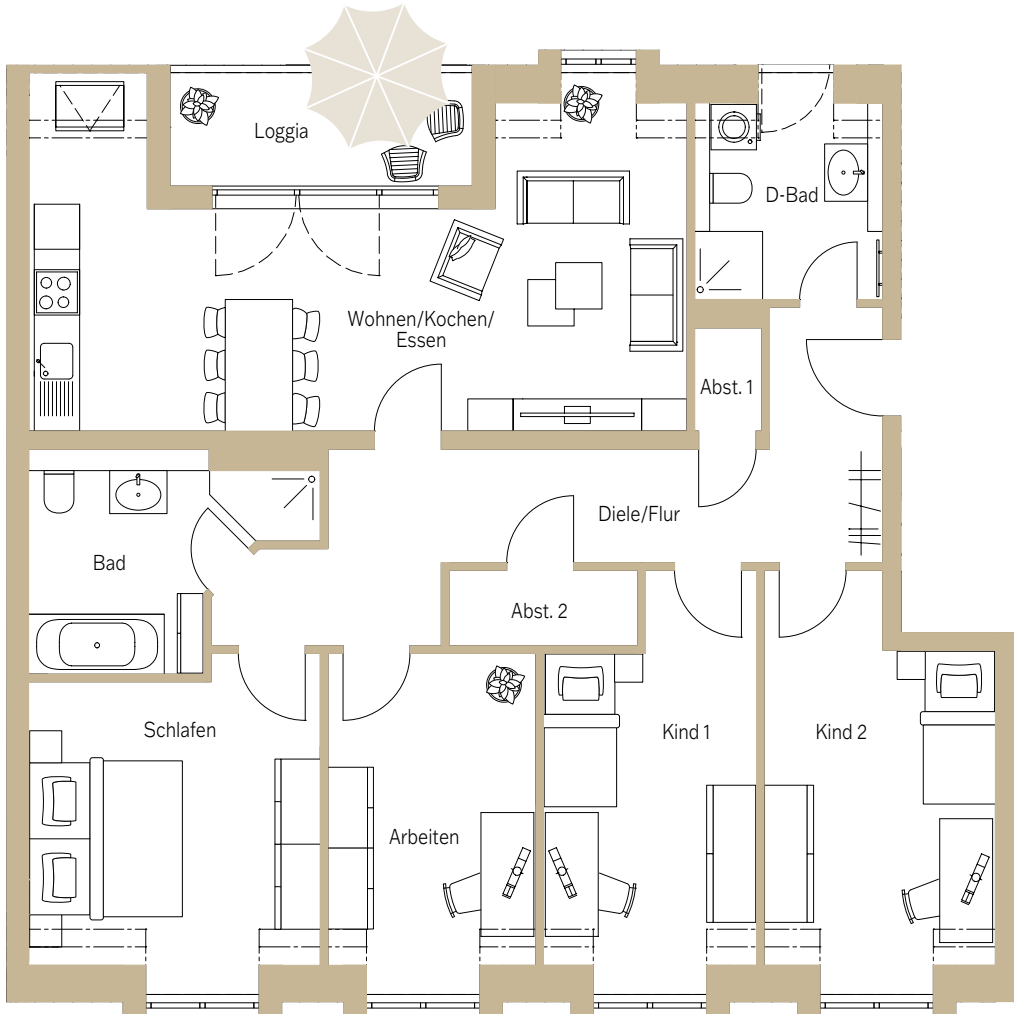
Gesamtfläche 58,26 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 18

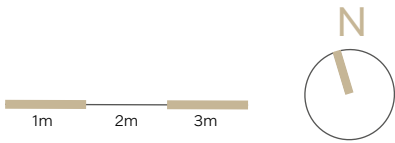
4. OBERGESCHOSS



5-ZIMMER-WOHNUNG

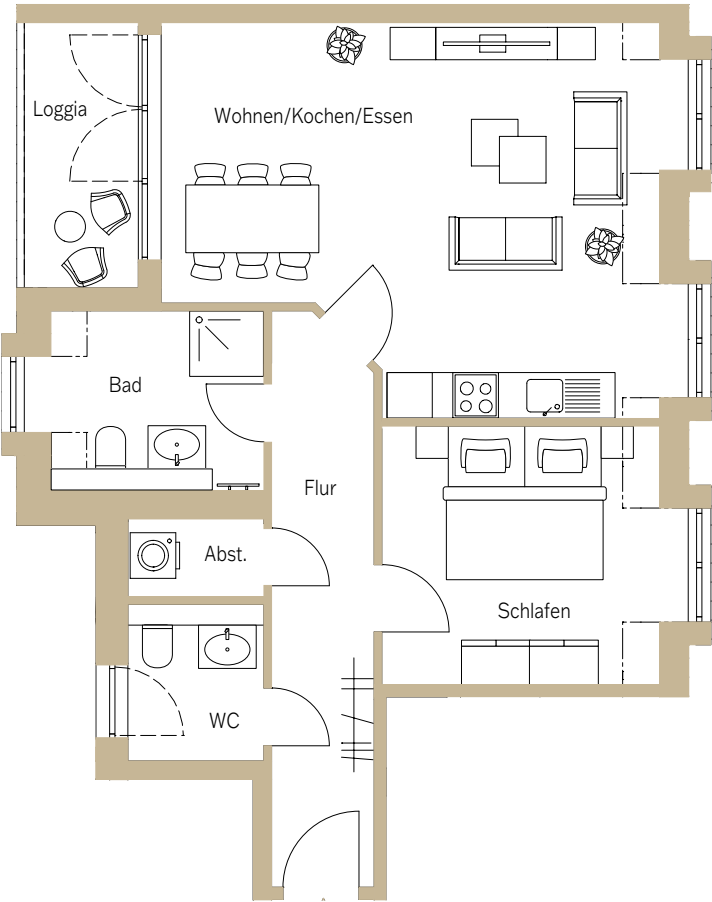
Diele/Flur	17,26 m ²
Abstellen 1	1,21 m ²
Abstellen 2	2,50 m ²
Bad	8,79 m ²
D-Bad	6,53 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	30,74 m ²
Loggia	3,00 m ²
Kind 1	13,50 m ²
Kind 2	14,61 m ²
Arbeiten	11,62 m ²
Schlafen	15,01 m ²

Gesamtfläche 124,77 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

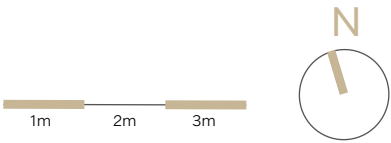
WOHNUNG 19 DACHGESCHOSS



2-ZIMMER-WOHNUNG

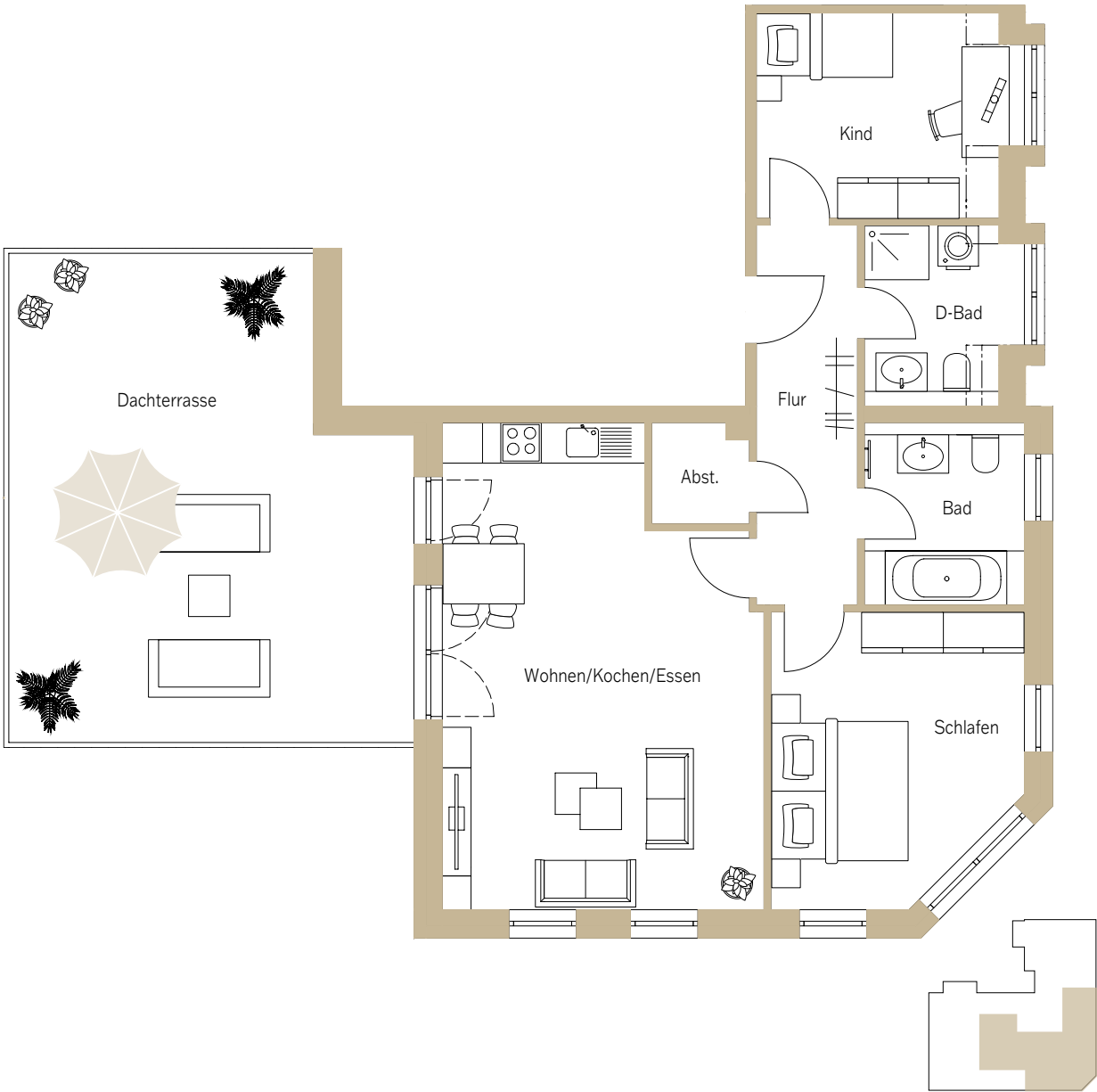
Flur	9,90 m²
Abstellen	2,07 m²
Bad	6,68 m²
WC	3,69 m²
Wohnen/Kochen/Essen	30,50 m²
Loggia	2,58 m²
Schlafen	12,52 m²

Gesamtfläche 67,94 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

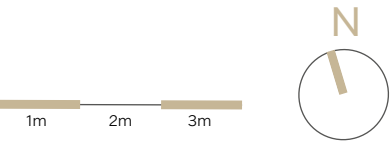
WOHNUNG 20 DACHGESCHOSS



3-ZIMMER-WOHNUNG

Flur	10,14 m²
Abstellen	2,18 m²
Bad	6,40 m²
D-Bad	5,62 m²
Wohnen/Kochen/Essen	29,41 m²
Dachterrasse	19,72 m²
Kind	10,98 m²
Schlafen	15,10 m²

Gesamtfläche 99,55 m²



Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

BAU- UND LEISTUNGS-BESCHREIBUNG

1. ALLGEMEIN

Neubau einer Wohnanlage mit 20 Wohneinheiten und 3 Stellplätzen mit Fahrradstellplätzen. Hirzelstraße 20 in Leipzig, gelegen im beliebten Stadtteil Kleinzschocher in Leipzig.

Es wird das Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2023 umgesetzt und der Energiestandard „Effizienzhaus 40“ erreicht.

2. ROHBAUARBEITEN

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

Die Geschossdecken werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Die Außenwände der Geschosse EG und 1. OG, sowie die Giebelwände und Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein erstellt. Tragende Innenwände werden in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt. Das Dachgeschoss wird teilweise als Satteldach in Holzbaukonstruktion und teilweise als Flachdach ausgeführt.

Je nach statischen Erfordernissen kommen Stahlbetonwände bzw. Stahlstützen zur Ausführung.

Die Treppenpodeste im Gebäude werden in Stahlbeton ausgeführt.

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

3. DACH

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

4. FASSADE

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

5. TROCKENBAU- UND PUTZARBEITEN

Die nicht tragenden Innenwände werden in Gipskartonständerbauweise mit Mineralfaserdämmung ausgeführt.

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

Die Fugen der Deckenunterseiten der Stahlbetondecken und der Fertigteilwandelemente der Stahlbetondecken werden gespachtelt.

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

6. ENTWÄSSERUNGSARBEITEN

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

Bei Bedarf werden auf dem Grundstück Rigolen, Hebeanlagen, Kontroll- und Lüftungsschächte geplant und ausgeführt. Diese können auch auf den zur Sondernutzung zugewiesenen Garten- und Terrassenflächen liegen. Sofern sichtbar, werden Fallrohre, Dachrinnen, Formstücke sowie alle Einfassungen und Abdeckungen nach dem Farb- bzw. Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

7. TERRASSEN, DACHTERRASSEN UND BALKONE

Die Terrassen, Dachterrassen und Balkone erhalten einen Belag aus WPC-Terrassendielen

(Fabrikat nach Wahl des Verkäufers).

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

8. FENSTER

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

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

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

9. INNENFENSTERBÄNKE

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

10. ESTRICHARBEITEN

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

11. FLIESENBELÄGE

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

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

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

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

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

Notwendige Anschlussfugen gehören als elastoplastische Wartungsfugen zur Fliesenleistung.

Wand- und Bodenfliesen:

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

12. BODENBELÄGE

In den Wohnungen erhalten folgende Bereiche, sofern in den Vertragsplänen vorgesehen, einen Vinylboden mit Echtholzoptik:

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

Die Vinylbodenauswahl erfolgt nach Mustervorlage durch den Verkäufer.

13. TÜREN

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

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

Die Innentüren werden alle mit 2,135 m Höhe (Türblatthöhe) in Holz oder einem Holzwerkstoff, weiß beschichtet. Die Bemusterung der Drückergarnituren sowie der Innentüren erfolgt durch den Bauträger.

14. MALER- UND ANSTRICHARBEITEN

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

Die Decken in den Wohnungen werden weiß gestrichen.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser, Erschließungsflure, Schleusen werden in Betonoptik ausgeführt, bei Bedarf gespachtelt und gestrichen.

15. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG DURCH FERNWÄRME

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

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

In jeder Wohneinheit werden Wärmemengen-, Kaltwasser- und Warmwasserzähler zur individuellen Abrechnung des Energie- und Wasserverbrauchs installiert.

16. LÜFTUNG

Die Lüftung zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6 (aktuell gültige Fassung) wird gemäß den Vorgaben der Fachplaner ausgelegt. Der Lüftungsverbund innerhalb der Wohnung wird über geeignete Nachströmöffnungen in den Türen, wie z. B. Unterschnitte (abweichend zur DIN) oder Lüftungsgitter, sichergestellt.

Die Zuluft erfolgt gemäß Festlegung der Fachplaner.

In innenliegenden oder fensterlosen Sanitärräumen werden zusätzlich mechanische Einzelraumlüfter eingesetzt.

17. SANITÄRINSTALLATION

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

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

Ausstattung Bad:

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

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

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

Tiefspül-Wand-WC

Accessoires: Toilettenpapier- und Handtuchhalter

Ausstattung D-Bad

(sofern in den Vertragsplänen vorgesehen):

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

Tiefspül-Wand-WC: weiß

Ausstattung Küche: Die Warmwasserleitung erhält ein verchromtes Eckventil und die Kaltwasserleitung ein verchromtes Kombi-Eckventil.		Arbeitszimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet		Bad: je nach Größe und Zuschnitt: 1 Anschluss für Spiegelleuchten pro Waschbecken 1 Anschluss für einen Deckenauslass mit Ausschalter, max. 2 Doppelsteckdosen bei Waschbecken		20. SCHLOSSERARBEITEN Das Gebäude erhält im Eingangsbereich eine beleuchtete Briefkastenanlage mit Videogegensprechanlage (Logo mit Straßennamen, Hausnummer und einheitlichen Klingelschildern) nach Wahl des Bauträgers.	
18. ELEKTROINSTALLATION Die Ausführung erfolgt nach VDE-Vorschriften sowie in Anlehnung an die DIN 18015.		Die Anmeldung und Freigabe für TV/ Internet/ Telefon und sonstige Anschlüsse erfolgt durch den AG. Die Komponenten zur Einrichtung von Telefon und Internet und dergleichen werden vom AG erbracht.		Diele/Flur: 1 Türsprechanlage zur Haustür Deckenauslässe mit Wechsel-/Tasterschaltung je nach Flurgröße 1 Einzelsteckdose 1 Datendoppeldose vorbereitet (Telefon), 1 Doppelsteckdose 1 Datendose für WLAN vorbereitet		Alle Geländer im gemeinschaftlich genutzten Treppenhaus werden als Metallkonstruktionen, farblich beschichtet, mit Handläufen ausgeführt.	
Die Elektroversorgung erfolgt über den örtlichen Versorger.		18.1 AUSSTATTUNG DER RÄUME Wohnzimmer: Je nach Größe und Zuschnitt: Max. 2 Deckenauslässe über Serien- bzw. Ausschalter, Max. 8 Steckdosen, z. T. in Kombination 1 vorbereitete Datendoppeldose 1 Antennenanschluss		WC (soweit vorhanden): 1 Wandauslass mit Ausschalter, 1 Steckdose		Systemtrennwände von Kellerabteilen werden aus Metall erstellt.	
Die Wohneinheit bekommt einen Stromzähler, wird also getrennt gemessen und direkt mit dem Stromanbieter abgerechnet.		Schlafzimmer Je nach Größe und Zuschnitt: 1 Deckenauslass über Wechsel- bzw. Ausschalter, Max. 7 Steckdosen, z. T. in Kombination 1 vorbereitete Datendoppeldose 1 Antennenanschluss		Terrasse/Balkon/Loggia: 1 Steckdose von innen schaltbar 1 Wandauslass mit 1 Außenleuchte nach Wahl des Verkäufers, von innen schaltbar		Die Licht- und Luftschächte, sofern vorhanden, erhalten eine Abdeckung, z. B. aus verzinktem Gitterrost mit Abhebesicherung.	
Im Haus wird ein zentraler Verteilerpunkt für Stromkreise, Telefon bzw. Internet eingerichtet. Dieser Verteilerpunkt bietet Platz für NTBA, Splitter, Router und Patchfeld zur wahlweisen Einrichtung von Telefon/Internet über einen Telefonanbieter.		Küche: je nach Größe und Zuschnitt: 1 Deckenauslass mit Ausschalter 1 Wandanschluss für Leuchten unter Hängeschränken 1 Herdanschluss je 1 Steckdose für Geschirrspülmaschinen, Umlufthaube, Kühlschrank max. 5 Arbeitssteckdosen		Außenbeleuchtung: 1 Wandauslass am Hauseingang vorgesehen für Lampe mit Bewegungsmelder.		Brandschutztüren oder Türen zu Technikräumen werden als Stahlblechtüren gem. Brandschutzanforderung ausgeführt.	
Die Anmeldung und Freigabe zum Fernsehen, Internet und Telefon erfolgt durch den AG. Die Anschlüsse zur Einrichtung von Telefon, Internet und dergleichen wird vom AG erbracht bzw. eingerichtet.		Kinderzimmer (soweit vorhanden): 1 Deckenauslass mit Ausschalter, max. 5 Steckdosen, 1 Datendoppeldose vorbereitet, 1 Antennenanschluss		Abweichungen von der Regelinstallation sind durch Art und Umfang der Grundrissgestaltung möglich.		21. SCHLIESSANLAGE Die zentrale Schließanlage umfasst die Gebäudeeingangstüren, die Wohnungseingangstüren sowie die Türen zu den Abstellräumen.	
Wohn-/Esszimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet		Abstellraum (soweit vorhanden): 1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Steckdose		Alle Wohnungen erhalten zudem gemäß Vorgabe der sächsischen Bauordnung (SächsBO) Rauchmelder.		Die Technikräume erhalten eine separate Schließung.	
Kinderzimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet				19. AUFZUG Das Gebäude erhält einen Personenaufzug. Mit dem Aufzug können alle Ebenen erreicht werden. Die Innenraumgestaltung wird durch den Bauherren bemustert und festgelegt.		22. AUSSENANLAGEN Der Zugang und die Eingangsanlage werden ausreichend ausgeleuchtet. Die Aufstellplätze für Wertstoffbehälter werden mit Einhausung gemäß Angabe des Architekten bzw. Landschaftsarchitekten errichtet. Die Außenanlage sowie Bepflanzung und Begrünung entsteht in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Die Herstellung der Art und Weise, sowie der Materialien- und Oberflächenbeschaffenheit von Freiflächen (befestigt oder unbefestigt) wird vom Verkäufer optisch ansprechend errichtet.	
Schlafzimmer: 1 Antennenanschlussdose und eine Datendoppeldose für Telefon/Daten/Internet				An einer Seite der Kabine werden ein Spiegel sowie ein horizontaler Haltegriff angebracht.			

23. FERTIGSTELLUNG

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich zu dem im Kaufvertrag genannten Zeitpunkt.

SONSTIGES

24. SONDERWÜNSCHE (DETAILFESTLEGUNGEN) UND KÄUFERLEISTUNGEN

Sonderwünsche (Detailfestlegungen) sind bei folgenden Gewerken möglich:

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

Für Leistungen bzw. Sonderwünsche, die nicht Inhalt der Baubeschreibung sind, können Mehrkosten entstehen. Die Festlegung der Sonderwünsche muss im Rahmen der Bemusterung erfolgen. Die Höhe möglicher Mehrpreise richtet sich nach Aufwand, zusätzlichen Leistungen der Architekten oder der Fachplaner und Umfang der Arbeiten. Die Leistungen werden erst nach schriftlicher Vereinbarung der beiden Parteien ausgeführt.

25. WARTUNGSARBEITEN/ INSTANDHALTUNG

Die Käufer haben nach Übergabe der Wohnungen bzw. des Gemeinschaftseigentums laufende und notwendige Wartungsarbeiten am Wohneigentum zu erbringen. Vom Bauträger abgeschlossene Wartungsverträge müssen übernommen werden. Dies betrifft insbesondere folgende technischen Anlagen bzw. Bauteile:

a) Wartung aller technischen Anlagen, wie:

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

b) Wartung und Unterhaltung:

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

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

c) Lüftung

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

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



RISIKOHINWEISE

1. ANBIETER

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die German Real Estate dreizehn GmbH & Co. KG (Amtsgericht Bayreuth, Aktenzeichen HRA 4711, Geschäftsführer: Andreas Schröer), Bürgerreuther Str. 29 in 95444 Bayreuth.

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

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-)Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-)Immobilie in 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 zu erwartenden Risiken.

3.1. STANDORTRISIKO

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab.

Einflussfaktoren sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen) sowie städte- und straßenbauliche Maßnahmen.

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

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

Es besteht keine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sogenannten neuen Bundesländern oder den sogenannten alten Bundesländern handelt. In

jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. ALLGEMEINES MIETAUSFALLRISIKO/ ALLGEMEINES VERMIETERRISIKO

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab. Es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z. B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

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

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

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

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

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. EINMALIGE KOSTEN

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

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

3.4. LAUFENDE KOSTEN/INVESTITIONEN

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

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

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

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

Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

3.5. WERTENTWICKLUNG

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

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

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

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

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen

und rein unverbindliche Darstellungen sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. HAUSVERWALTUNG UND WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

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

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

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

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der 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 Einsatz von Eigenmitteln – eintreten.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergeasetz ((Wo-EigG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. BAUSUBSTANZ

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

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

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt 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 einkommensteuerpflichtig, 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 ausge-

schlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilien-eigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung. Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

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

Die Anbieterin/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 ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sa-

nierungsphase 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, sodass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

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

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

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank. Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d. h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmit-

tel zur Verfügung stehen, da z. B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z. B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

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

3.10. ZUFÄLLIGER UNTERGANG/VANDALISMUS/HÖHERE GEWALT

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

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

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

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

3.11. WEITERVERKAUF DER IMMOBILIE

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

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

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

3.14. AUSSERGEWÖHNLICHE EREIGNISSE

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

3.15. KUMULATION VON RISIKEN

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Beson-

dere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

IMPRESSUM UND KONTAKT

INITIATOR

German Real Estate dreizehn GmbH & Co. KG
Bürgerreuther Straße 29
95444 Bayreuth

ARCHITEKT

Zech Architekturbüro
Stallbaumstraße 9
04155 Leipzig

VERTRIEB

Sachwert Capital Management GmbH
Bürgerreuther Straße 29, 95444 Bayreuth
Tel: 0921/73030800
info@sachwertcapital.de

UMSETZUNG

Detailliebe Werbeagentur UG
www.werbeagentur-detailliebe.de

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



