



Wohnresidenz  
“Am Kloostergarten”  
Waldsassen



### OBJEKTDESCHEIBUNG WOHNRESIDENZ "AM KLOSTERGARTEN" WALDSASSEN

Im Zentrum von Waldsassen entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses ein Immobilienprojekt mit einer hochwertig kernsanierten Wohnanlage und eigenem Ärztezentrum, einer Pflegeeinrichtung und diversen Gewerbeeinheiten. Die Sanierung wird nach den Anforderungen der KfW55 EE durchgeführt. Somit profitieren alle Anleger von den höchstmöglichen staatlichen Immobilienförderungen. Alle Wohneinheiten erfüllen die Ansprüche des barrierefreien und altersgerechten Wohnens, um insbesondere aufgrund des demografischen Wandels, eine andauernde hohe Mieternachfrage sicherzustellen.

- 
- Wohn- und Gewerbeeinheiten, ein Ärztehaus und eine Pflegeeinrichtung
  - Bis zu 67.500 € steuerfreier Zuschuss von der KfW für Wohneinheiten
  - 900 € pro Quadratmeter steuerfreier Zuschuss von der KfW für Gewerbeeinheiten
  - Höchste Bauqualität nach KfW55 EE
  - Unmittelbare Nähe zu einem neuen BMW Standort für autonome E-Mobilität
  - Bau des Amtes für Digitalisierung in direkter Nachbarschaft
  - Haus- und Mietverwaltung, sowie eine Mietausfallversicherung
  - Sehr hohe Mietnachfrage
  - Zentral in Waldsassen gelegen
-

---

## Wohnresidenz "Am Kloostergarten" Waldsassen

---



### STANDORT WALDSASSEN

Waldsassen ist mit seinen rund 6.700 Einwohnern, direkt in der nördlichen Oberpfalz am Übergang zur tschechischen Grenze eine lebendige Stadt mitten in Europa. Die einzigartige und wenig verfälschte Kulturlandschaft mit seinen barocken Bauten wie der mächtigen Klosteranlage der Zisterzienserinnen, der prächtigen barocken Basilika oder der einzigartigen Kappl-Kirche auf dem Glasberg geben der Region ihre unverkennbare Prägung. Diese Wahrzeichen der Stadt Waldsassen sorgen für einen jährlichen Touristenstrom aus aller Welt.

Direkt in Waldsassen ansässige Unternehmen sind unter anderem die Kondrauer Mineral- und Heilbrunnen GmbH & Co. KG, das Bauunternehmen Franz Kassecker GmbH, die Waldsassener Glashütte Lamberts und der international tätige Glashersteller Schott Rohrglas. Der Radhersteller GHOST, sowie der in unmittelbarer Nähe gelegene Radhersteller CUBE haben insbesondere durch die steigende Nachfrage nach Freizeitaktivitäten während Corona einen zusätzlichen starken Aufschwung erlebt. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird sich ebenfalls im Zentrum Waldsassen, in unmittelbarer Nähe zum beschriebenen Immobilienprojekt, niederlassen.

Zusätzlich entstehen in Waldsassen aktuell circa 1400 neue Arbeitsplätze.



### WIRTSCHAFTSREGION OBERPFALZ

Die mittlere und nördliche Oberpfalz ist zu einer Lokomotive der Wirtschaft in Bayern geworden und hat sich in den letzten Jahren zu einer der am stärksten wachsenden Wirtschaftsregionen in Deutschland entwickelt. Das bestätigt auch die geringe Arbeitslosenquote, die niedrigste in ganz Bayern, sowie ein florierender Arbeits- und Immobilienmarkt.

Längst ist im ehemaligen „Grenzland“ der Strukturwandel vollzogen. Entstanden sind High-Tech-Unternehmen, die mit Zukunftstechnologien wie Medizin,- Anlagenbau und Automatisierungstechnik Erfolge feiern. Darunter sind viele „Global Players“, sogar Weltmarktführer. Der Arbeitsmarkt und das Beschäftigungssystem sind Spiegelbild dieser positiven Entwicklung.

Und vieles spricht dafür, dass das vorhandene Entwicklungspotenzial erst angefangen hat, sich zu entfalten. Die Oberpfälzer Landkreise sind laut dem Deutschen Institut der Deutschen Wirtschaft die deutsche Spitze im bundesweiten Dynamik- Ranking.

Besonders hervorzuheben ist das neue Zentrum für autonome E-Mobilität des deutschen Autobauers BMW. Das Testgelände entsteht in der tschechischen Region Sokolov, mit unmittelbarer Nähe zu Waldsassen. Laut EU- Verordnung dürfen dort nur deutsche Arbeitnehmer beschäftigt werden.



## KfW-55 EE FÖRDERUNG

Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 hat die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiterentwickelt. Zum 01.07.2021 in die "Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" bei der KfW gestartet. Es trägt dazu bei, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Die Förderung soll darüber hinaus die finanzielle Belastung durch die Bau- und Heizkosten reduzieren und diese für den Nutzer langfristig kalkulierbarer machen.

### **Förderung für Sanierung Wohngebäude:**

45% von maximal 150.000 Euro förderfähigen Kosten

→ bis zu 67.500 Euro steuerfreier Zuschuss pro Wohneinheit

### **Förderung für Sanierung Nichtwohngebäude:**

45% von 2000 Euro Sanierungskosten pro Quadratmeter Nettogrundfläche

→ 900 Euro steuerfreier Zuschuss pro Quadratmeter

Die detaillierten Inhalte der einzelnen Zuschussprogramme teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit.

---

---

Wohnresidenz "Am Kloostergarten" Waldsassen

ANSICHTEN VIRTUELL

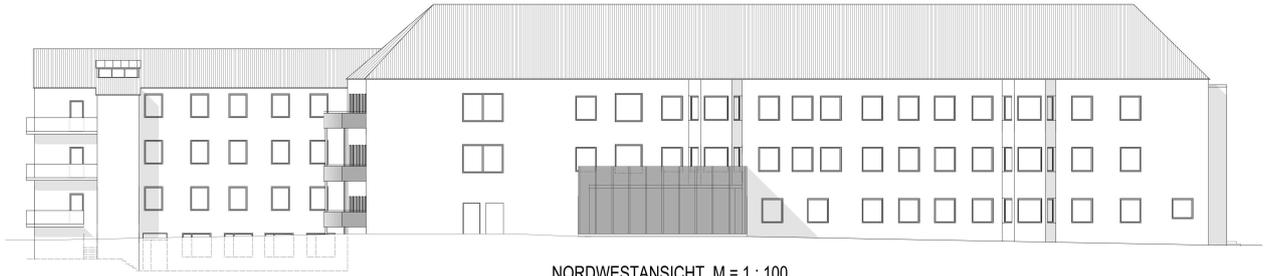


---

Wohnresidenz "Am Kloostergarten" Waldsassen

---

ANSICHT NORDOST – WEST



NORDWESTANSICHT M = 1 : 100



NORDOSTANSICHT M = 1 : 100

ANSICHT SÜDOST – WEST



SÜDOSTANSICHT M = 1 : 100



SÜDWESTANSICHT M = 1 : 100

---

Wohnresidenz "Am Kloostergarten" Waldsassen

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



6 Wohneinheiten*	
U.1	76,15 m <sup>2</sup>
U.2	60,89 m <sup>2</sup>
U.3	60,10 m <sup>2</sup>
U.4	70,70 m <sup>2</sup>
U.5	79,11 m <sup>2</sup>
U.6	102,32 m <sup>2</sup>

1 Gewerbeinheit**		
1	609,91 m <sup>2</sup>	Tagespflege

\* Zu den Wohneinheiten kommt jeweils 1 Stellplatz und 1 moderne Einbauküche.  
 \*\* Zu jeder Gewerbeinheit kommen laut gesetzlicher Vorgabe 8 Stellplätze hinzu.

# Wohnresidenz "Am Kloostergarten" Waldsassen

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS



6 Wohneinheiten*	
E.1	81,85 m <sup>2</sup>
E.2	39,78 m <sup>2</sup>
E.3	83,54 m <sup>2</sup>
E.4	57,49 m <sup>2</sup>
E.5	59,80 m <sup>2</sup>
E.6	32,22 m <sup>2</sup>

7 Gewerbeeinheiten**		
1	411,52 m <sup>2</sup>	Frauenarzt
2	313,25 m <sup>2</sup>	Orthopädie
3	194,89 m <sup>2</sup>	Hebamme
4	328,13 m <sup>2</sup>	Physiotherapie
5	113,09 m <sup>2</sup>	Apotheke
6	71,00 m <sup>2</sup>	Fachhandel 1
7	59,01 m <sup>2</sup>	Fachhandel 2

\* Zu den Wohneinheiten kommt jeweils 1 Stellplatz und 1 moderne Einbauküche.

\*\* Zu jeder Gewerbeeinheit kommen laut gesetzlicher Vorgabe 8 Stellplätze hinzu.

# Wohnresidenz "Am Kloostergarten" Waldsassen

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



13 Wohneinheiten*	
1.1	73,75 m <sup>2</sup>
1.2	40,98 m <sup>2</sup>
1.3	72,63 m <sup>2</sup>
1.4	27,39 m <sup>2</sup>
1.5	95,70 m <sup>2</sup>
1.6	35,25 m <sup>2</sup>
1.7	68,69 m <sup>2</sup>
1.8	39,59 m <sup>2</sup>
1.9	110,61 m <sup>2</sup>
1.10	33,69 m <sup>2</sup>
1.11	53,71 m <sup>2</sup>
1.12	40,93 m <sup>2</sup>
1.13	85,60 m <sup>2</sup>

4 Gewerbeeinheiten**		
1	539,62 m <sup>2</sup>	Betreutes Wohnen
2	296,91 m <sup>2</sup>	Allgemeinmedizin
3	184,29 m <sup>2</sup>	Psychologie
4	310,19 m <sup>2</sup>	Labor

\* Zu den Wohneinheiten kommt jeweils 1 Stellplatz und 1 moderne Einbauküche.

\*\* Zu jeder Gewerbeeinheit kommen laut gesetzlicher Vorgabe 8 Stellplätze hinzu.

# Wohnresidenz "Am Klostergarten" Waldsassen

## GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



34 Wohneinheiten*					
2.1	73,61 m <sup>2</sup>	2.13	54,47 m <sup>2</sup>	2.25	51,50 m <sup>2</sup>
2.2	40,98 m <sup>2</sup>	2.14	56,36 m <sup>2</sup>	2.26	63,60 m <sup>2</sup>
2.3	72,42 m <sup>2</sup>	2.15	27,45 m <sup>2</sup>	2.27	50,01 m <sup>2</sup>
2.4	26,37 m <sup>2</sup>	2.16	54,30 m <sup>2</sup>	2.28	29,21 m <sup>2</sup>
2.5	95,70 m <sup>2</sup>	2.17	54,30 m <sup>2</sup>	2.29	47,77 m <sup>2</sup>
2.6	35,25 m <sup>2</sup>	2.18	54,30 m <sup>2</sup>	2.30	71,73 m <sup>2</sup>
2.7	69,99 m <sup>2</sup>	2.19	54,30 m <sup>2</sup>	2.31	61,79 m <sup>2</sup>
2.8	39,21 m <sup>2</sup>	2.20	58,45 m <sup>2</sup>	2.32	68,56 m <sup>2</sup>
2.9	109,99 m <sup>2</sup>	2.21	43,22 m <sup>2</sup>	2.33	40,87 m <sup>2</sup>
2.10	33,87 m <sup>2</sup>	2.22	52,95 m <sup>2</sup>	2.34	86,55 m <sup>2</sup>
2.11	53,85 m <sup>2</sup>	2.23	51,15 m <sup>2</sup>		
2.12	48,72 m <sup>2</sup>	2.24	34,75 m <sup>2</sup>		

\* Zu jeder Wohneinheit kommt jeweils 1 Stellplatz und 1 moderne Einbauküche hinzu.

## BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

### **Erschließung:**

- Das Grundstück hat Anschluss an den öffentlichen Kanal sowie die Strom- und Wasserversorgung

### **Bauweise:**

- Baukonstruktion als konventionelle Massivbauweise in Mauerwerk / Stahlbeton / Holz / Trockenbauwände

### **Rohbau und Dacharbeiten:**

- Tragende Bauteile nach statischer Berechnung.

### **Kanalisation:**

- Im Gebäude schallgedämmte Ablaufrohre; im Gefälle verlegt mit den erforderlichen Revisionsöffnungen und Schächten.

### **Gründung, Kellergeschoss:**

- Fundament-/Gründungsarbeiten in Beton / Stahlbeton
- **Kelleraußenwände** in Mauerwerk / Beton / Stahlbeton
- **Kellerinnenwände** in Mauerwerk / Beton / Stahlbeton
- Decken: Holzbalkendecken / Stahlbeton-Massivdecken / Fertigteildecken nach statischen Erfordernissen
- Bodenplatte: Beton- / Stahlbetonmassivplatte

### **Wohngeschosse:**

- Außenwände: Mauerwerk / Stahlbeton jeweils mit Wärmedämmung nach EnEV
- Innenwände: Mauerwerk / Stahlbeton für tragende und nicht tragende Wände Leicht- und Trockenbauwände für nicht tragende Wände
- Geschosdecken als Holzbalkendecke / Stahlbeton-Massivdecken / Fertigteildecken
- Balkone als Stahl- / Leichtmetallfertigteilbalkone, thermisch getrennt; Balkonbelag aus Betonplatten / Leichtmetalldielen auf Unterkonstruktion. (Holzbelag o.ä. als Sonderwunsch) Gestaltung der Balkongeländer nach abschließender Festlegung des Architekten (kann von der Plandarstellung abweichen) als Metallkonstruktion, mit Glasfüllung und/oder Tresaplatten.
- Treppenhaus: Stahlbetontreppen; Treppenstufen und Podeste mit Naturstein- oder Fliesenbelag. Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

### **Satteldach:**

- Satteldach: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl nach statischer Berechnung.
- Dachaufbau: Holzdachstuhl, Holzschalung, Dachbahn, Holzlattung, Betondachstein und/oder Blecheindeckung

### **Spenglerarbeiten:**

- Regenrinnen, Regenfallrohre und Blechverkleidungen in Titanzink und oder Kupfer
-

**Fassade:**

- Wärmedämmverbundsystem, Oberfläche Kratzputz-Struktur; Farbgestaltung nach Festlegung durch den Architekten.

**Vordach:**

- im Eingangsbereich, Vordach

**Ausbau:****Estrich:**

- Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten Zement- und/oder Anhydritestriche

**Putz:**

- Innenwände aus Mauerwerk ab Erdgeschoss aufwärts mit einlagigem Maschinenputz, gefilzt

**Malerarbeiten:**

- Innenwände: mit Dispersionsfarbe gestrichen oder gespritzt
- Decken: mit Raufasertapete oder gespachtelt und mit weißem Anstrich versehen

**Fenster/Fenstertüren:**

- in Kunststoff; mit Wärmeschutzverglasung; Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall; je Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippbeschlag; Fensterbänke innen Agglo-Marmor o.ä., außen Leichtmetall.

**Rollläden:**

- alle Wohnungsfenster- und -fenstertürelemente erhalten Rollläden aus hellen Kunststoffprofilen. Ab einer Fensterhöhe über 2,50 m über Oberkante Fertigfußboden erhalten die Rollläden einen Elektroantrieb.
- alle übrigen Rollläden werden manuell betrieben.

**Türen:**

- Hauseingangstüre in Leichtmetall, einbrennlackiert, mit elektrischem Türöffner und Sprechanlage.
- Wohnungseingangstüren erhalten Vollspantürblätter in lackierten Stahlzargen und oder Holzumfassungszargen mit Gummidichtung in schallgedämmter Konstruktion, Sicherheitsbeschlag aus gehärtetem Stahl und eloxiertem Leichtmetall, Sicherheitsprofilzylinderschloss, Gleitschienentürschließer und Weitwinkelspion.
- Wohnungsinnentüren ca. 40 mm stark; Röhrenspantüren, Umfassungszargen und Türblätter mit Echtholz furnier oder lackierter, beschichteter Oberfläche (CPL); Beschläge in Aluminium oder Edelstahl; Bad- bzw. WC-Türen mit Badezellschloß und äußerer Entriegelungsmöglichkeit.
- Türen zum Treppenhaus feuerhemmend und selbstschließend soweit erforderlich.

**Beläge:**

- Küche: Keramikbodenfliesen (Materialwert brutto 20,00 €/qm) mit Sockelleiste aus Kunststoff in Holzdekor; nach Mustervorlage. Verlegung rechtwinkelig!
-

- Bad/WC: Keramikbodenfliesen (Materialwert brutto 20,00 €/qm); Wände raumhoch gefliest (Materialwert brutto 20,00 €/qm); nach Mustervorlage. Verlegung rechtwinkelig!
- alle übrigen Räume: Vinylbelag (Materialwert brutto 30,00 €/qm) mit passenden Sockelleisten aus Hart-PVC nach Mustervorlage. Verlegung rechtwinkelig!

### **Elektroinstallation:**

#### **Allgemein:**

- Ausführung der kompletten Elektroinstallation gemäß den VDE-Richtlinien und DIN-Normen. Anschluss an das Stromversorgungsnetz des zuständigen EVU (Bayernwerk). Zählerschränke im Hausanschlussraum im Keller nach den Vorgaben (TAB)des EVU. Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz, im Keller auf Putz. Beleuchtung der Allgemeinbereiche (Treppenhaus, Kellerflure, usw.) mit Deckenanbauleuchten in ausreichender Anzahl. Schaltung über Bewegungsmelder. Klingel- und Sprechanlage an der Haustür in jede Wohnung, mit elektrischem Haustüröffner. Optional behält sich der Verkäufer vor, die Klingel- und Sprechanlage in die Briefkastenanlage zu integrieren. Optional gegen Mehrpreis: Sprechanlage in der Wohnung mit Videofunktion. Neben jeder Wohnungseingangstüre ein Klingeltaster. Telefon- und BK-Anschluss im Hausanschlussraum im Keller. Anschlussleitungen in Leerrohren zu jeder Wohnung. Elektroverteilung (mit FI-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten) für den Allgemeinbereich im Hausanschlussraum. Erfassung des Stromverbrauchs über separaten EVU-Zähler. In jeder Wohnung(Diele / Flur oder Abstellraum) eine Elektroverteilung mit FI-Schutzschaltern und Sicherungsautomaten für die einzelnen Stromkreise. Zusätzlich in jeder Wohnung(Diele / Flur oder Abstellraum) ein Multimediaverteiler (Optional in die Elektroverteilung integriert). Standard-Schalter- und Steckdosenprogramm, Farbe weiß, in den Wohnungen. Fabrikat Busch-Jaeger, Reflex SI alpinweiß oder gleichwertig.

#### **Raumausstattungen Wohnungen:**

- Windfang / Garderobe: 2 Steckdose, 1 Deckenauslass, 2 Lichtschalter (Wechselschaltung)
  - Abstellraum: 1 Steckdose, 1 Lichtschalter, 1 Deckenauslass
  - Bad: 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken, 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass über Waschbecken, 1 Serienschalter 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Wäschetrockner
  - Schlafzimmer: 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 EDV-Anschlussdose, 1 Deckenauslass, bis zu 3 Lichtschalter
  - Kind / Arbeiten 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 TV-Anschlussdose, 1 EDV-Anschlussdose, 1 Deckenauslass, bis zu 3 Lichtschalter
  - Ankleide 2 Steckdosen, 1 Deckenauslass, bis zu 3 Lichtschalter
  - Wohnen / Essen: 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 2 TV-Anschlussdosen, 1 EDV-Anschlussdose, 2 Deckenauslässe, bis zu 3 Lichtschalter
  - Kochen: 2 Doppelsteckdosen, 2 Steckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Geschirrspüler, 1 Steckdose, für Dunstabzug, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Gefrierschrank, 1 Wandauslass, 1 Lichtschalter
  - Balkon: 1 Wandleuchte (schaltbar vom Wohnraum aus), 1 Steckdose mit Klappdeckel
-

## **Heizung - Lüftung - Sanitär:**

### **Allgemein:**

- Durchlaufende Ver- und Entsorgungs-Steigleitungen müssen vom jeweiligen Wohnungseigentümer geduldet werden; ebenso evtl. erforderliche horizontale Verzüge in Decken-Abkofferungen. Jeder Wohnungseigentümer wird hiermit darauf hingewiesen, dass er innerhalb seiner Wohnung für die Einhaltung der geltenden Trinkwasserverordnung verantwortlich ist und somit auch eine Fürsorgepflicht gegenüber dem Allgemeingut hat. Dies bedeutet, dass er für einen bestimmungsgemäßen Betrieb der Wohnungsinstallation Sorge tragen und gewährleisten muss, dass der Inhalt aller Trinkwasser-Leitungsteile innerhalb von 3 Tagen mind. einmal ausgetauscht wird. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist der Einbau von Zwangsspüleinrichtungen zwingend erforderlich. Dieser Mehraufwand ist im Kaufpreis nicht enthalten und ist separat zu beauftragen.
- Die Kaltwasserleitungen werden in den Verteilungs- und Steigleitungen in Edelstahlrohr, die Kalt- und Warmwasserleitungen innerhalb der Wohnungen in Mehrschicht-Verbundrohr mit Pressfittings ausgeführt. Die horizontale Verteilung erfolgt soweit möglich im KG-Flurbereich. Die Steigleitungen erhalten jeweils Strangabsperungen. Alle Leitungen und Leitungsarmaturen werden nach EnEV und TrinkwV gedämmt. Alle Nutzereinheiten erhalten Wohnungs-Absperungen mit Wohnungszählern. Innerhalb der Wohnungen werden die Anschlussleitungen, soweit möglich, durchgeschleift, um Stagnation zu vermeiden. Die Abwasserleitungen bestehen aus schalldämmenden Kunststoffrohren; die Deckendurchführungen erhalten Brandschutzschotts.

### **Heizung:**

- Die Grund-Wärmeerzeugung erfolgt über eine Holzpellets- oder Holzhackschnitzelheizung, welcher auch die dezentrale Trinkwassererwärmung übernimmt. Räume der einzelnen Wohnungen werden mittels Heizkörper erwärmt und über Heizkörper-, Raumthermostate gesteuert. Die Heizungsverteilungs- und -anschlussleitungen werden in verzinktem C-Stahlrohr erstellt und entsprechend der derzeit geltenden EnEV gegen Wärmeverlust gedämmt. Die Heizungsumwälzpumpe ist als energiesparende Hocheffizienzpumpe ausgeführt.

### **Lüftung:**

- Die innenliegenden WCs und Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschlusserhalten Kleinraumlüfter im Einrohrsystem, welche über Bewegungsmelder mit Nachlaufrelais und Intervallschaltung gesteuert werden.

### **Sanitär:**

- Als Sanitär-Einrichtungsgegenstände sind in allen Wohnungen Hausmarkenderörtl. Großhändler in "gutem Standard" und in weiß vorgesehen; Armaturen in verchromter Ausführung.

### **Bad:**

- Duschwannen aus emailierten Stahlblech oder barrierefrei gefliest Aufputz-Brausearmatur, Brausestange, Handbrause (verstellbar), Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmischer; Wandklosett aus Kristallporzellan, mit WC-Sitz und Deckel. Waschmaschinenanschluß mit Ablaufgarnitur
-

**WC:**

- Wandklosett aus Kristallporzellan, mit WC-Sitz und Deckel Handwaschbecken aus Kristallporzellan, mit Einhebelmischer;

**Küche:**

- Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen und Spülmaschinen-Anschlussmöglichkeit

**Technische Ausstattung:**

- Personenaufzüge zu allen Stockwerken, rollstuhlgeeignet, Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage im Hauseingangsbereich

**Freiflächen:**

- Freiflächengestaltung incl. Stellplätze/Garagen und Fahrräder nach abschließendem Freiflächenplan des Architekten

**Sonstiges:**

- Die in den Plänen dargestellten Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, Waschmaschinen und Trocknerabbildungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie nicht Teil des geschuldeten Leistungsumfangs sind.
- Rechtsverbindliche Grundlage für die Durchführung des Bauvorhabens sind ausschließlich die notariellen Kaufverträge mit deren Bestandteilen (Baubeschreibung, Baupläne, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung). Einzuhaltender Qualitätsstandard (DIN-Normen, einschlägige Verordnungen, Stand der Technik u.ä.) für die geschuldeten Leistungen ist der zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Baubeschreibung geltende Standard.
- Feinrisse im Bereich von Stahlbetondecken, Beton- und Mauerwerksverbänden sowie an geputzten Flächen stellen keinen Mangel dar, sofern sie durch allgemein übliche Bausetzungen, Lastspannungen, Kriechen oder Schwinden von Baustoffen bzw. durch Temperatur oder Austrocknungseinflüsse verursacht sind und die Grenzwerte nach DIN nicht überschreiten.
- Ausführungsänderungen aufgrund der erteilten Baugenehmigung oder sonstiger behördlicher Auflagen bzw. gesetzlicher Änderungen sind zulässig. Dies gilt auch für Ausführungsänderungen, die dem Veräußerer technisch, wirtschaftlich oder gestalterisch zweckmäßig erscheinen, soweit sie für den Erwerber keine unzumutbare Gebrauchsminderung darstellen. Durchleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu dulden, auch soweit in den Plänen nicht eigens dargestellt. In der Baubeschreibung genannte Ausführungsalternativen jeweils nach Wahl des Veräußerers.

**Sonderwünsche:**

Sonderwünsche des Käufers sind, sofern diese technisch realisierbar und die Gesamtgestaltung des Gebäudes nicht verändern bzw. keine technischen Nachteile mit sich bringen, im Rahmen der terminlichen Abwicklung möglich.

Die Auftragserteilung hat schriftlich durch den Käufer zu erfolgen. Die Bestätigung der Ausführung von Sonderwünschen erfolgt über den Verkäufer.

Die aus den Sonderwünschen entstehenden Mehrkosten gehen zu Lasten des Käufers und werden gesondert in Rechnung gestellt.

---

## CHANCEN UND RISIKEN BEIM IMMOBILIENERWERB

**1. Weiterveräußerung von Immobilien:** Die Investition in eine Immobilie sollte langfristig angelegt sein, wobei die Veräußerung grundsätzlich jederzeit möglich ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse den Verkaufspreis bestimmen werden, wobei Kaufnebenkosten und Dienstleistungsgebühren den ursprünglichen Kaufpreis erhöht haben und somit in den Wiederverkaufspreis einfließen müssten. Je nach Marktlage kann daher ein Preisabschlag zu erwarten sein. Bei der Veräußerung einer vermieteten Immobilie ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte des § 23 Abs. 1 Ziffer 1 EStG (z. Zt. 10 Jahre) zu beachten.

**2. Spezielle Hinweise für Erwerber von Immobilien zur Fremdnutzung:** Generell ist hierzu anzumerken, dass jede Investition Chancen und Risiken enthält. Immobilien sind sicher und wertbeständig. Auch beim vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung - sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen. Mieteinnahmen Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht garantiert werden. Über die Dauer des Investitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z. B. gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen. Steuerliche Grundlage bei Fremdnutzung Wird in Immobilien investiert, kann Steuern sparen. Keine andere Anlageform wird derzeit vom Gesetzgeber so stark gefördert wie die Immobilie. Zur Berechnung der konkreten, individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Änderung der Steuergesetze wird hingewiesen.

**3. Spezielle Hinweise für Erwerber von sog. Sanierungsobjekten:** Beim Erwerb einer noch zu sanierenden oder zu modernisierenden Altbauimmobilie liegt ein spezielles Risiko in der Beschaffenheit der Altbausubstanz selbst. Bedingt durch deren Alter können sich in der Immobilie versteckte Mängel benden, deren Beseitigung im Nachhinein erhebliche Kosten für den Käufer nach sich ziehen kann. Der Käufer ist gehalten, sich über den Zustand der Altbausubstanz - soweit möglich durch Vorlage entsprechender Gutachten - zu informieren.

**4. Haftung:** Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten - auch durch gesetzliche Vertreter oder Erfüllungsgehilfen - besteht eine Haftung nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Weder kann eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung noch kann eine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

**5. Angabenvorbehalt:** Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Er entspricht dem Planungszustand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Exposéherausgabe. Die aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Maßgebend sind nur die Angaben dieses Exposés. Abweichende Angaben eines Vermittlers oder sonstiger Dritter sind nur verbindlich, wenn sie vom Exposéherausgeber schriftlich bestätigt worden sind. Mögliche Schadensersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach dem Erwerb der Immobilie.

---