



2023

# DENKMAL IMMOBILIEN

## ZUR KAPITALANLAGE

Gobbinstraße 4, 02826 Görlitz



## INHALT

|  |    |
|--|----|
| Das Unternehmen  | 4  |
| Unsere Mission   | 6  |
| Immobilien zur Kapitalanlage                           | 7  |
| Stadt Görlitz  | 8  |
| 10 Gründe für eine Investition in den Standort Görlitz | 12 |
| Görlitz – ein tausendjähriges Juwel der Baukunst       | 13 |
| Das Objekt   | 14 |
| Ihre Vorteile  | 18 |
| Angebot im Überblick                                   | 20 |
| Wohnungsaufteilung                                     | 22 |
| Freiflächenplan  | 24 |
| Grundrisse und Größen                                  | 25 |
| Lageplan   | 32 |
| Ausstattungskriterien – Unsere Highlights im Objekt    | 34 |
| Energetische Alternativversorgung                      | 36 |
| After Sales  | 37 |
| Smart Home – Intelligentes Zuhause                     | 38 |
| Bau- und Ausstattungsbeschreibung                      | 40 |
| Bildergalerie zur Baubeschreibung                      | 47 |
| Visualisierungen zur Baubeschreibung                   | 48 |
| Allgemeine Hinweise                                    | 50 |
| Wichtige Hinweise zur praktischen Abwicklung           | 54 |
| Allgemeine Risiken                                     | 55 |
| Projekthaftung & Haftungsausschlüsse                   | 56 |
| Glossar  | 58 |
| Bildnachweise  | 61 |
| Notizen  | 63 |

## DAS UNTERNEHMEN

Als ein im Osten Sachsens agierender Projektentwickler von Wohnimmobilien, sind wir ein Produktpartner für Finanz- und Versicherungsgesellschaften sowie Vermögensverwaltungen in ganz Deutschland. Hierbei setzen wir unseren Fokus auf nachhaltiges und modernes Wohnen in Wachstumsstädten, welches sichere und wertsteigernde Investments zur Folge hat.

Wir sind der Überzeugung, dass der Erfolg eines solchen Investments mit dem Wohle der Mieter einhergeht und setzen genau deshalb an diesem Punkt an.

**Wir geben besonderen Menschen ein besonderes Zuhause!**

Und genau weil wir dies tun, haben wir uns auf Immobilien spezialisiert, welche eine besondere Umgebung und erstklassiges Wohngefühl für alle Bewohner bieten:

**Baudenkmäler, im Volksmund auch „Denkmalimmobilien“ genannt, sind unsere Leidenschaft!**

Durch unser Geschäftsmodell tragen wir erheblich zu der regionalen Stadtentwicklung bei, dies erfüllt das gesamte Team voller Stolz.

Wir möchten unseren Kunden durch den Aufbau ihres Vermögens Sicherheit, innere Ruhe und Gelassenheit mit an die Hand geben. Um diese gesteckten Ziele verwirklichen zu können, folgen und handeln wir nach gewissen Werten, welche die Seele der ELSTERIX GmbH sowie unseren Erfolg ausmachen.

**LEIDENSCHAFT:** Leidenschaft ist unser Leistungsmotor. Wir leben unser Business und wir lieben Immobilien.

**TEAMGEIST:** Jeder unserer Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner ist Teil unserer ELSTERIX-Familie.

**INNOVATIONSKRAFT:** Wir sind neugierig, kreativ und schauen über den eigenen Tellerrand hinaus.

**VERANTWORTUNG:** All unsere Entscheidungen treffen wir unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und der sozialen Verantwortung.

**SERVICEORIENTIERT:** Durch unser Engagement für das finanzielle Wohl unserer Kunden zu sorgen, leisten wir mehr als unsere Konkurrenz.

**ERGEBNISORIENTIERT:** Ergebnisse sind die Voraussetzung für unseren Erfolg!



## MISSION

### IHRE ZUKUNFT IST UNSERE MISSION!

Darunter verstehen wir, in jeder einzelnen von uns ausgeübten Tätigkeit am Markt, die Vorteile für unsere Partner und Kunden zu finden, zu erarbeiten und langfristig zu sichern. Speziell im Bereich der Finanzen, beim Vermögensaufbau und bei der Vermögensabsicherung leisten wir einen wesentlichen Beitrag.

Darüber hinaus gehören neben der Leidenschaft für die Dinge, die wir täglich tun, Innovationskraft und Liebe zum Detail, um die von uns durchgeführten Immobilienprojekte zukunftsicher mit Ihnen, den „richtigen“ Kunden zusammenzuführen.

Im ersten Schritt einer Beratung mit unseren Kunden, geht es um die gemeinsame Strategieentwicklung und um das passende, auf die Ziele und Wünsche ausgerichtete Immobilienkonzept für Sie. Denn die Ziele und Wünsche unserer Kunden sind die Basis für ein funktionierendes Investment in Immobilien.

Neben der für uns selbstverständlichen Begleitung unserer Kunden während der gesamten Kaufabwicklung, verstehen wir uns zudem verstärkt als Partner nach dem Kaufprozess. Aus unserer Erfahrung wissen wir nur zu gut, dass erst nachdem eine Immobilie in den eigenen Besitz übergegangen ist, Fragen und Situationen auftreten, die komplett neu sind. Hier sind wir für Sie da!

Mit unserem Wissen, unserem Netzwerk sowie unserer Leidenschaft, für unsere Kunden mehr zu tun, als sie erwarten, bieten wir langfristige Sicherheit und Freiheit. Wir leben unser Business und wir lieben Immobilien.



**„BAUDENKMÄLER SIND MEHR ALS IMMOBILIEN, SIE SIND GESCHICHTE UND LEIDENSCHAFT.“**

Zitat Stefan Strauß, Geschäftsführer ELSTERIX GmbH

## IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE

Die klassische Altersvorsorge mit verschiedenen Sparmodellen verliert für viele zunehmend an Bedeutung. Angespartes Geld unterliegt der Inflation. Über längere Zeiträume verliert es daher automatisch an Wert.

Eine wertbeständige Immobilie bietet vielen Menschen eine Möglichkeit zur Sicherung ihrer Zukunft. Doch selbst Eigenheimbauer haben mit steigenden Zinsen, Instandhaltungskosten und unvorhergesehenen Risiken zu kämpfen.

Im Gegensatz zum Eigenheimbauer bieten Kapitalanleger ihre Immobilie zur Vermietung an. Der Kaufpreis wird über Mieteinnahmen mitfinanziert. Die Inflation wird genutzt, um höhere Mieten zu generieren. Der Wert ihrer Investition steigt im Allgemeinen und die Renditen nehmen unter normalen Umständen stetig zu. Entscheiden Sie selbst, ob Sie mit zusätzlichen Einnahmen und jährlichen Steuervorteilen Ihre Altersvorsorge sicher und effektiv gestalten.



### WERTSTEIGERUNG

Stabile Mieteinnahmen zum Renteneintritt




### STEUERVORTEILE

Von staatlichen Zuschüssen und steuerlichen Vergünstigungen profitieren



### SCHUTZ VOR GELDENTWERTUNG

Geld nachhaltig vor der Inflation schützen



GÖRLITZ IST WUNDERSCHÖN,  
RENAISSANCE, BAROCK, JUGENDSTIL,  
GRÜNDERZEIT – ALLES IST DA.

Görlitz, Adobe Stock

# FILM- UND EUROPASTADT GÖRLITZ

Görlitz ist die östlichste Stadt Deutschlands und liegt direkt an der polnischen Grenze – in unmittelbarer Nähe zum Lausitzer Gebirge. Bereits im Mittelalter entwickelte sich Görlitz zu einem reichen Handelszentrum an der größten Fernstraße Europas, der Via Regia. Sie führte von Spanien nach Russland und traf hier im Herzen der Altstadt auf die Bernsteinstraße, von der Ostsee nach Böhmen. Der Görlitzer Schönhof, das älteste Renaissance-Bürgerhaus Deutschlands aus dem Jahre 1526, befindet sich im Zentrum der Stadt und verkörpert den steingewordenen Reichtum seiner Besitzer. Während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert erlebte Görlitz zudem seine zweite Blüte und gehörte damit über lange Zeit hinweg zu einer der reichsten Städte Deutschlands.

Görlitz blieb im Zweiten Weltkrieg größtenteils von Bombenangriffen verschont, was zur Folge hatte, dass heute nahezu alle Phasen der Baugeschichte wiedergefunden werden können. In kaum einer anderen deutschen Stadt spiegeln sich die architektonischen Merkmale, von Mittelalter und Renaissance über Barock und Gründerzeit bis hin zum Jugendstil, so erhalten wieder. Mit seinen mehr als 4.000 Baudenkmalern besitzt Görlitz daher das größte Denkmalgebiet Deutschlands. Viele der Bauwerke sind im Original erhalten geblieben und wurden nachhaltig saniert. Durch die beeindruckende Architektur erlangte Görlitz welt-

weite Bekanntheit als Filmstadt und war unter anderem die Kulisse für Hollywood-Produktionen wie zum Beispiel „In 80 Tagen um die Welt“ und „Grand Budapest Hotel“. Diesem Aspekt verdankt die Stadt den Beinamen „Görlilwood“.

Gerade einmal neun fahrradfreundliche Kilometer von den „Prachtbauten“ der einzigartigen Görlitzer Altstadt entfernt, befindet sich ein Naturparadies rund um den 900 Hektar großen Berzdorfer See, seinen Sandstränden und der nahe gelegenen „Landeskronen“ – dem Görlitzer Hausberg. Naturverbundene und sportlich Aktive können hier Radfahren, Schwimmen und Surfen oder einfach entspannen und sich eine Auszeit genehmigen. Zudem bieten das Zittauer-, Iser- und Riesengebirge in der näheren Umgebung die Möglichkeit zum Ski fahren, wandern und klettern.

## Fakten:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>EINWOHNERZAHL:</b>             | 57.466 (03/2023)   |
| <b>DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE:</b> | über 4.000   |
| <b>LAGE:</b>                      | östl. Punkt Deutschlands   |
| <b>BESONDERHEITEN:</b>            | Altstadt, Görlitzer Bahnhof, Görlilwood, Rentnerparadies, Grand Hotel Budapest, Kulturhauptstadt 2010, östlichste Stadt, unbekannter Spender (Spende = 511.500 Euro jährlich)  |
| <b>WIRTSCHAFTSSCHWERPUNKTE:</b>   | Siemens (Maschinen- und Anlagenbau), Bombardier (Schienen- u. Fahrzeugbau), Medizintechnik (Yellow Tec Holding GmbH), IT- & Software-Branche (niiio AG, Erdmann-Softwaregesellschaft, Expleo), Luftfahrt, Einzelhandel, Tourismus, Kreativwirtschaft |
| <b>ANSTIEG HAUSHALTE:</b>         | 4,98 % (2014-2020)   |
| <b>BEVÖLKERUNGSANSTIEG:</b>       | 4,2 % (zw. 2015 & 2020)  |



  
**DIE EUROPASTADT GÖRLITZ /  
ZGORZELEC GMBH (EGZ) WURDE  
2007 ALS 100 %-IGE GESELLSCHAFT  
DER STADT GÖRLITZ GEGRÜNDET.**



STANDORTMARKETING



WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG



TOURISMUSMANAGEMENT

# 10 GRÜNDE FÜR EINE INVESTITION IN DEN STANDORT GÖRLITZ

## 1. Neubau und Erweiterung des Landratsamtes Görlitz:

- \* Sanierung von 9 Bürgerhäusern + 2 Neubaukörper als Verbindungsbau, mit Tiefgarage im Hof
- \* Entstehung von 350 neuen Arbeitsplätzen, Baubeginn: 04/2023, Fertigstellung: Mitte 2025

## 2. Das Innovationszentrum „InnoLabs Görlitz GmbH“ auf der Bahnhofstraße:

- \* hochmoderner IT-Komplex für ca. 160 Mitarbeiter
- \* Ansiedlung von regionalen und überregionalen IT-Unternehmen

## 3. Deutsches Zentrum für Astrophysik (internationales Astrophysik-Datenzentrum):

- \* über 1.000 wissenschaftliche, technische, administrative Jobs sowie 100 Ausbildungsplätze geplant
- \* bis zu 40.000 Jobs in der Region bis 2038, \* weitere 2.000 Arbeitsplätze in der Lausitz, wovon ein großer Anteil Menschen auch in Görlitz leben wird

## 4. Siemens Energy, Standort Görlitz:

- \* Innovationscampus zur Ansiedlung von Hightech-Unternehmen, mit 800 Mitarbeitern
- \* 30 Mio. EURO fließen in den Ausbau des Standortes für die Schaffung neuer Arbeitsplätze

## 5. Hochschule Zittau / Görlitz:

- \* 2.800 Studierende, 50 Studiengänge, 6 Fakultäten, 110 Professorinnen & Professoren
- \* Studiengänge: Ingenieur-, Natur-, Sozial- & Wirtschaftswissenschaften

## 6. Hollywood Drehort „Görlwood“:

- \* „Der Vorleser“ mit Kate Winslet
- \* „The Grand Budapest“ Hotel von Wes Anderson

## 7. Weltweit größter Softwaretester EXPLEO:

- \* weltweit großer Konzern für Ingenieurs-, Technologie- & Beratungsdienstleistungen (in 30 Ländern vertreten)
- \* in Görlitz steht das wichtigste Testcenter des Softwaretesters, mit über 200 Mitarbeitern

## 8. Klimaneutralität bis 2030 (Energie & Klimaschutzaktivitäten):

- \* Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes, im Jahr 2002 (Gütezertifikat für Nachhaltigkeit)
- \* Maßnahmen in Industrie + Verkehr, Ausbau Fernwärme, Senkung Stromverbrauch / Energiebedarf / Emissionen

## 9. Birkenstock Gruppe, Standort Görlitz (= größter Standort der gesamten Gruppe weltweit):

- \* Birkenstock wurde 2021 an Louis Vuitton verkauft, Birkenstock ist jetzt ein Luxuslabel
- \* Arbeitsplatz für rund 1.000 Mitarbeiter, tgl. werden über 100.000 Paar Sandalen hergestellt

## 10. Berzdorfer See:

- \* mit 960 Hektar der größte See Sachsens
- \* beliebtes Natur- & Naherholungsgebiet

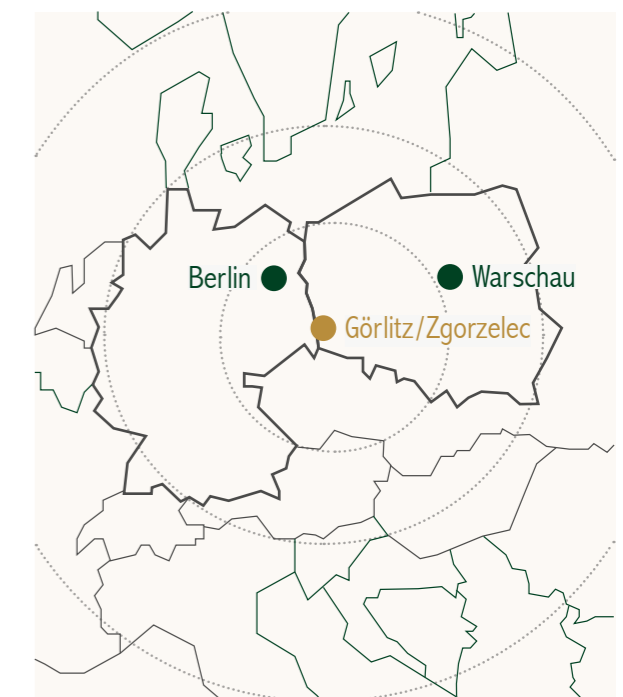
# GÖRLITZ – EIN TAUSENDJÄHRIGES JUWEL DER BAUKUNST

Gemeinsam mit der polnischen Stadt Zgorzelec, welche lediglich einen Spaziergang über die Neiße entfernt liegt, bildet Görlitz eine grenzüberschreitende Doppelstadt im Zentrum Europas. Zwischen Breslau im Osten und Dresden im Westen entwickelt sich hier ein bevölkerungsreicher Wirtschafts- und Kulturraum mit außergewöhnlichen Chancen und Möglichkeiten.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung des traditionsreichen Wirtschaftsstandorts Görlitz hat insbesondere in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Görlitz ist durch ein breites Branchenspektrum gekennzeichnet, welches sich vom Maschinen- und Anlagenbau, über Medizintechnik und Fahrzeugbau bis hin zu IT-Dienstleistern und Softwaregesellschaften erstreckt.

Neue Impulse erhalten diese zum einen, durch die Ansiedlung von wissenschaftlichen Einrichtungen, wie dem Kompetenzzentrum für Wasserstofftechnologien und zum anderen, durch die Entwicklungen und Fördermöglichkeiten im Rahmen des Strukturwandels der Lausitz. International bekannte Firmen wie Siemens, Bombardier oder Birkenstock gehen dabei Hand in Hand mit innovativen kleinen und mittelständigen Unternehmen. Zudem verzeichnet auch die Tourismusbranche seit Jahren Zuwachsraten und baut ihr Angebot stetig aus. Doch auch soziokulturell hat Görlitz einiges zu bieten.

So erinnert das „Kühlhaus“ – ein gigantisches Areal, auf dem ein Jugend- und Kommunikationszentrum betrieben wird, an Berlin-Kreuzberg in den achtziger Jahren. In alten Industriegebäuden werden hier Konzerte, Workshops, Filmvorführungen und Seminare veranstaltet, welche durch die Robert Bosch Stiftung unterstützt werden.



„ICH FÜHLE MICH HIER WOHL. ICH GLAUBE, DIE STADT HAT AUF BEIDEN SEITEN EINE IDEALE GRÖSSE: MAN KENNT SICH NOCH, KANN SICH ABER AUCH IN RUHE LASSEN. MAN KANN SICH AUFEINANDER VERLASSEN, IST ABER NICHT VONEINANDER ABHÄNGIG. MAN KANN ALLES AUF KURZEN WEGEN ZU FUSS ODER MIT DEM RAD ERLEDIGEN, HAT ABER GENUG PLATZ, SICH FREIZULAUFEN.“

— Alex Krüger, Unternehmer in Görlitz —

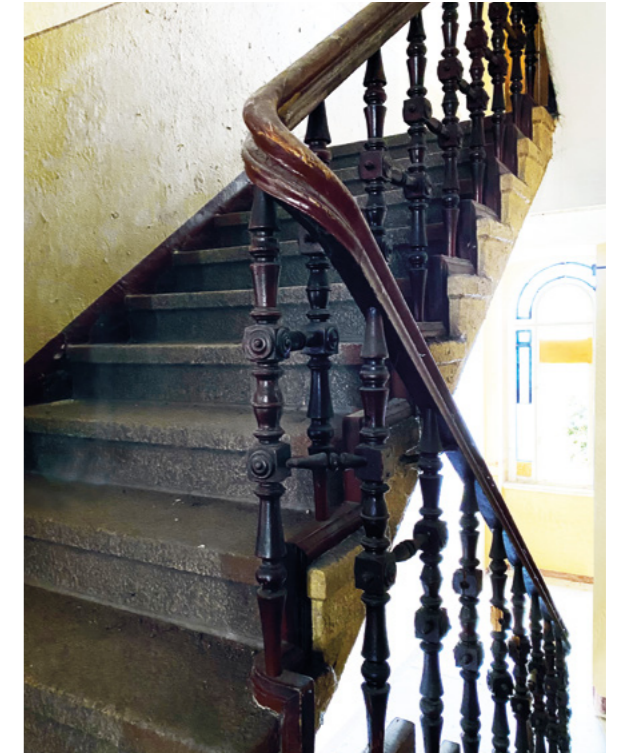
## DAS OBJEKT

Das 4-geschossige, wunderschöne, denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus zzgl. Dachgeschoss, befindet sich in der Görlitzer Innenstadt. Direkt neben dem Objekt ist die Polizeidienststelle - Polizeirevier Görlitz ansässig. In unmittelbarer Nähe liegt der Filmpalast Görlitz, die Feuerwehr Görlitz, der Görlitzer Bahnhof sowie der Busbahnhof.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Gebäude, welches ca. 1888 erbaut wurde. Vorzüge dieses reizvollen Gebäudes liegen neben der zentralen Lage, u.a. in der schmucken Klinkerfassade, dem Charme des Altbaus, den umfangreichen Stuckelementen im Eingangsbereich sowie der geschichts-

trächtigen Historie. Nach Baufertigstellung wird sich die Wohnfläche des Objekts über 810 qualitativ hochwertig modernisierte Quadratmeter erstrecken. Nach Süden ausgerichtete Balkone, sorgen in allen Wohnungen für viele Sonnenstunden und ein damit einhergehendes befreites Wohngefühl.

Um die Bewohnbarkeit auch für Menschen im höheren Alter gewährleisten zu können, wird bei der Sanierung auf eine barrierearme Bauweise Wert gelegt. Ein Personenaufzug bietet zusätzlichen Komfort. Mittels einer hohen, baulichen Qualität der Sanierungsmaßnahmen sowie modernen Ausstattungen in den Wohnungen, wird zudem die langfristige Werthaltigkeit und Vermietbarkeit der Immobilie gesichert.





## DAS OBJEKT



Beispielbilder Innenansichten Objekt Görlitz, ELSTERIX GmbH

Charakterstarke  
Altbausubstanz

## IHRE VORTEILE

### STEUERN SPAREN MIT DENKMALIMMOBILIEN.

Partizipieren Sie von steuerlichen Vorteilen durch erhöhte Abschreibungen auf Denkmalimmobilien (§7i / 7h EStG):

- \* Sie haben die Möglichkeit den geförderten Anteil der Sanierungskosten, in einem Zeitraum von 12 Jahren steuerlich geltend zu machen.

Qualifizierte WEG-Verwaltung und professionelle Mietverwaltung:

- \* Wir kümmern uns um die Koordination Ihrer Immobilie.

Vermögensaufbau, Pixabay



## IHRE VORTEILE



Handschlag, Pixabay

### KFW DARLEHEN BIS MAX. 150.000 EURO UND TILGUNGSZUSCHUSS BIS ZU 15.000 EURO.

Attraktive KfW-Förderung (Effizienzhaus Denkmal EE, Programm 261):

- \* Erwerben Sie Ihre Immobilie mittels lukrativen KfW-Kredites inklusive eines Tilgungszuschusses von 10 % i. H. von bis zu 15.000 Euro.

- \* Kreditsumme bis max. 150.000 Euro

Wir sanieren selbst:

- \* Festpreis- und Fertigstellungsgarantie

Lebenslanges Serviceversprechen:

- \* digitale After Sales Plattform für Käufer
- \* VIP Service mit 48 h Antwort-Garantie bei Fragen

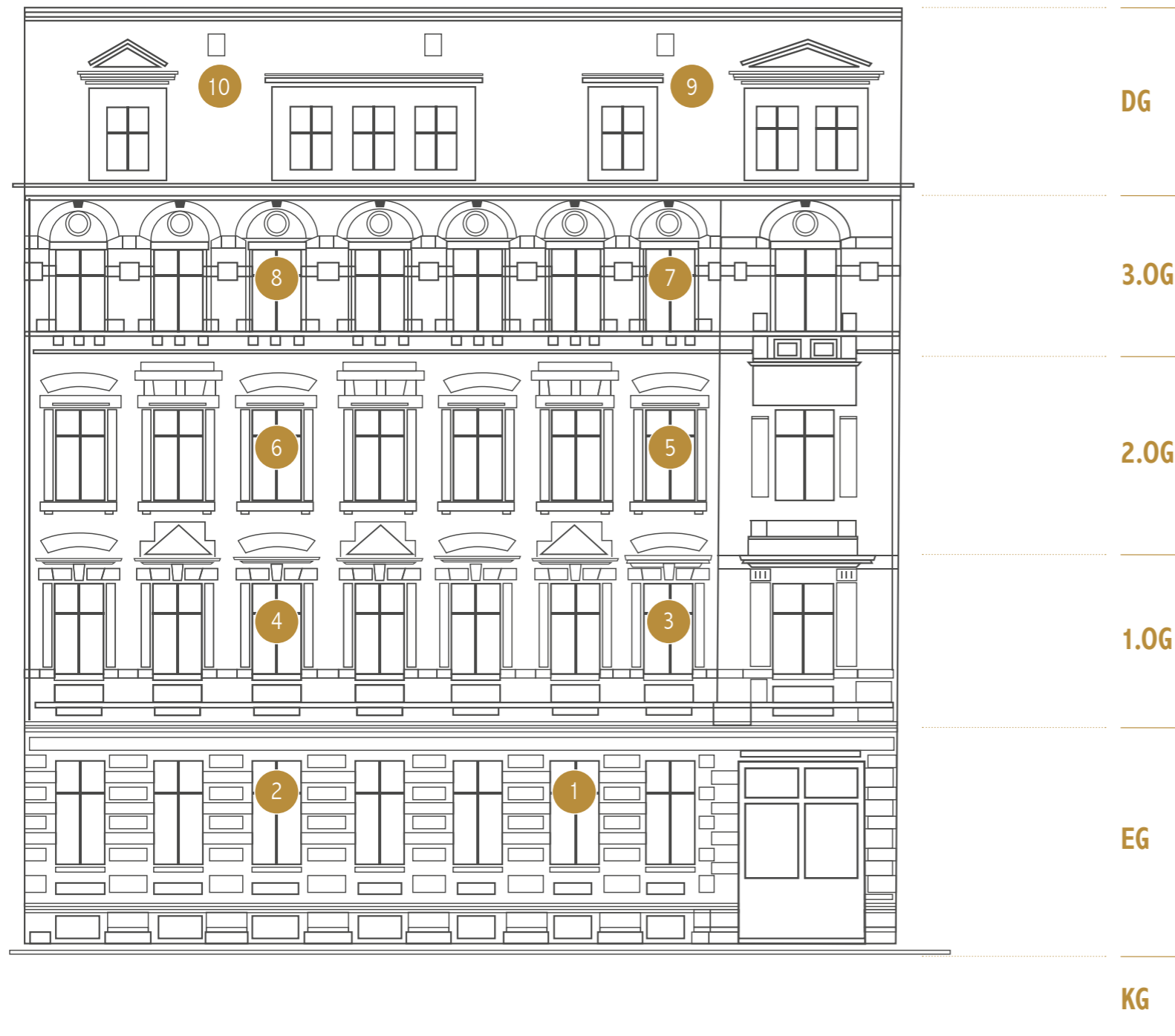
# DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung erwerben wollen.



|  |  |
|--|--|
| ANLAGENTYP                                 | Denkmalimmobilie   |
| EIGENTÜMER                                 | ELSTERIX GmbH, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 6<br>01471 Radeburg   |
| ANGEBOTENES GEBÄUDE                        | Gobbinstraße 4, 02826 Görlitz  |
| ANZAHL WOHNUNGEN                           | 10 Wohneinheiten + 10 PKW-Stellplätze  |
| WOHNUNGSGRÖSSEN                            | 56,66 m <sup>2</sup> bis 92,43 m <sup>2</sup>  |
| KAUFPREIS PRO WOHNHEIT<br>INKL. STELLPLATZ | 226.000,00 – 363.000,00 Euro   |
| ERWERBSNEBENKOSTEN                         | ca. 7,5 % des Kaufpreises,<br>derzeit 5,5 % Grunderwerbsteuer sowie<br>ca. 2 % für Notar- und Grundbuchkosten,<br>Zinsen, Bereitstellungskosten während<br>der Bauzeit (nach Aufkommen)  |
| INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN                   | nach Beschluss der Eigentümer ggf.<br>ca. 0,25 Euro/m <sup>2</sup> pro Monat   |
| MIETERWARTUNG                              | ca. 7,50 Euro bis 8,00 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche,<br>als erzielbare Miete nach Fertigstellung   |
| VERWALTUNGSKOSTEN                          | WEG-Verwaltung 25,00 Euro,<br>Sondereigentumsverwaltung 22,00 Euro<br>(alle Angaben monatlich und je Wohneinheit)  |
| ABSCHREIBUNG BEI VERMIETUNG                | Vermietungsfall: Sanierungskosten können ent-<br>sprechend der Gesetzgebung nach § 7i EStG und §<br>7h EStG über 8 Jahre zu 9 % sowie 4 Jahre zu 7 %<br>der Herstellungskosten für Modernisierungs- und<br>Instandsetzungsmaßnahmen abgesetzt werden. Die<br>Gebäudesubstanz ist nach § 7(4) Satz 1, Abs. 2b)<br>EStG mit 2,5 % p.a. abzusetzen. |
| KFW-FÖRDERUNG                              | Energieeffizientes Sanieren Denkmal EE, Programm<br>261, max. 150.000 EURO / WE inkl. Tilgungszuschus-<br>ses von 10 % i. H.* von bis zu 15.000 Euro   |
| BAUBEGINN * FERTIGSTELLUNG                 | vorauss. Baubeginn: 03   24 * vorauss. Fertigstellung: 05   25   |
| EINKUNFTSART                               | Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung<br>gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG  |
| SMART-HOME                                 | in jeder WE enthalten  |

# WOHNUNGSaufTEILUNG

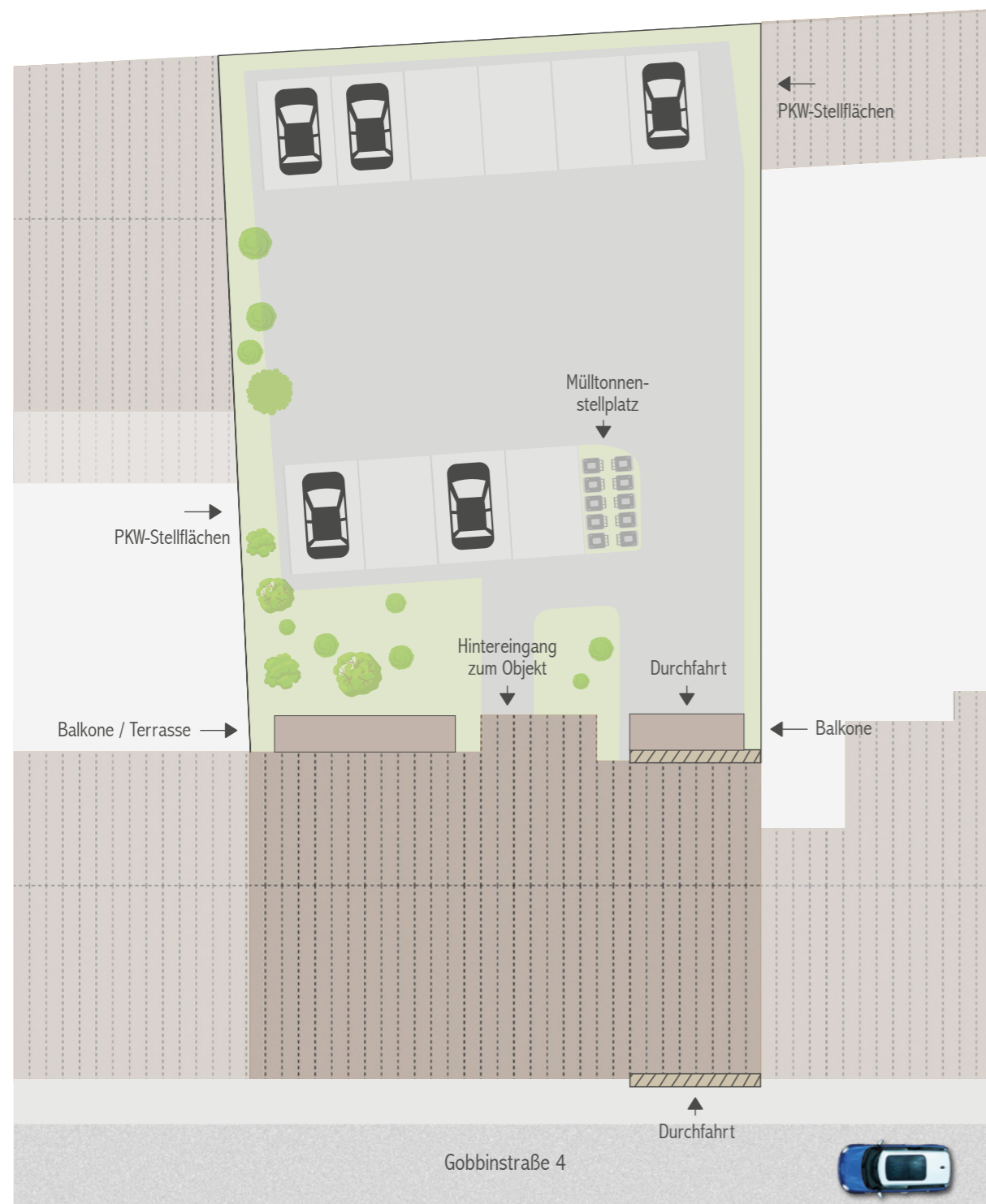


|  |  |
|--|--|
| Wohnung 10<br>3 Raum   ca. 90,63 m <sup>2</sup>    | Wohnung 9<br>3 Raum   ca. 76,44 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 8<br>3 Raum   ca. 92,43 m <sup>2</sup>     | Wohnung 7<br>3 Raum   ca. 80,89 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 6<br>3 Raum   ca. 92,43 m <sup>2</sup>     | Wohnung 5<br>3 Raum   ca. 80,89 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 4<br>3 Raum   ca. 92,43 m <sup>2</sup>     | Wohnung 3<br>3 Raum   ca. 80,89 m <sup>2</sup> |
| Wohnung 2<br>2 Raum   ca. 66,09 m <sup>2</sup>     | Wohnung 1<br>2 Raum   ca. 56,66 m <sup>2</sup> |
| Keller<br>Gesamtfläche   ca. 162,46 m <sup>2</sup> |  |

„UND PLÖTZLICH WEISST DU: ES IST ZEIT,  
ETWAS NEUES ZU BEGINNEN UND DEM  
ZAUBER DES ANFANGS ZU VERTRAUEN.“

Meister Eckhart

# FREIFLÄCHENPLAN



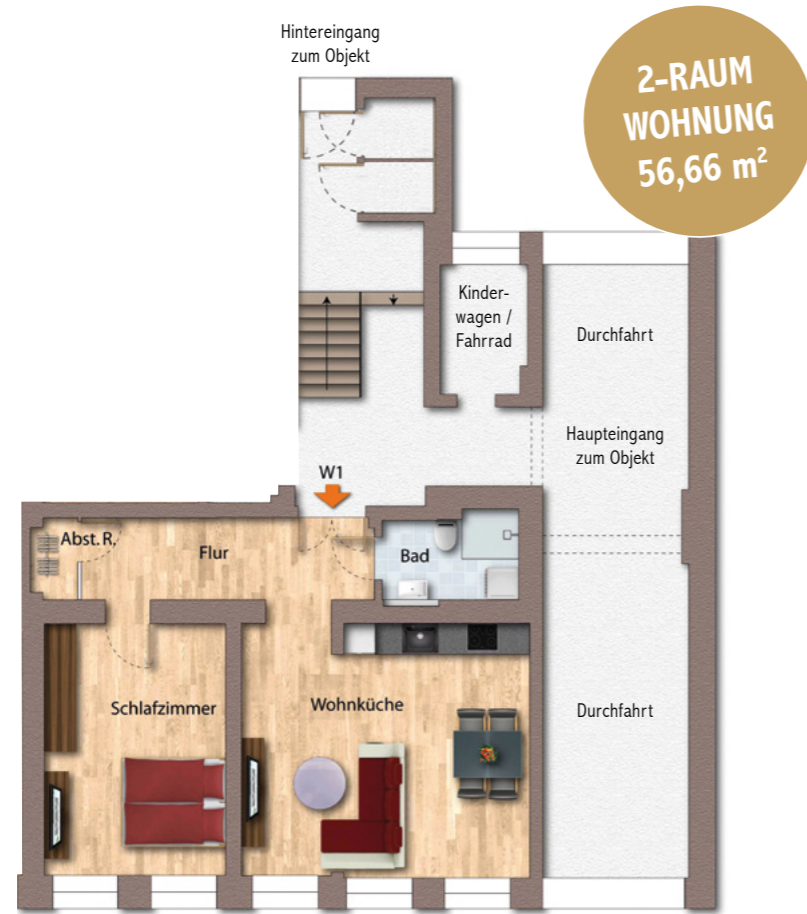
# GRUNDRISSE UND GRÖSSEN KELLERGEHOSS



| KELLER – FLÄCHENAUFTEILUNG |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Keller W1                  | 17,51 m <sup>2</sup> |
| Keller W2                  | 12,76 m <sup>2</sup> |
| Keller W3                  | 11,17 m <sup>2</sup> |
| Keller W4                  | 7,16 m <sup>2</sup>  |
| Keller W5                  | 9,69 m <sup>2</sup>  |
| Keller W6                  | 8,65 m <sup>2</sup>  |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Keller W7   | 8,86 m <sup>2</sup>  |
| Keller W8   | 12,61 m <sup>2</sup> |
| Keller W9   | 7,72 m <sup>2</sup>  |
| Keller W10  | 7,42 m <sup>2</sup>  |
| HWR         | 3,65 m <sup>2</sup>  |
| Flur KG     | 37,17 m <sup>2</sup> |
| Technikraum | 18,09 m <sup>2</sup> |

## ERDGESCHOSS



### WE 1 – FLÄCHENAUFTEILUNG

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnküche    | 26,08 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer | 16,37 m <sup>2</sup> |

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Bad         | 4,41 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum | 1,74 m <sup>2</sup> |
| Flur        | 8,06 m <sup>2</sup> |

## ERDGESCHOSS



### WE 2 – FLÄCHENAUFTEILUNG

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnküche    | 31,33 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer | 12,77 m <sup>2</sup> |
| Bad          | 6,99 m <sup>2</sup>  |

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Flur 1      | 4,18 m <sup>2</sup> |
| Flur 2      | 2,67 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum | 2,65 m <sup>2</sup> |
| Terrasse    | 5,50 m <sup>2</sup> |

## OBERGESCHOSSE



## OBERGESCHOSSE



### WE 3 | 5 | 7 – FLÄCHENAUFTEILUNG

|                         |                      |             |                     |
|-------------------------|----------------------|-------------|---------------------|
| Wohnzimmer              | 17,70 m <sup>2</sup> | Bad         | 6,92 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer            | 13,71 m <sup>2</sup> | Flur        | 9,31 m <sup>2</sup> |
| Küche                   | 14,71 m <sup>2</sup> | Abstellraum | 2,49 m <sup>2</sup> |
| Kinder- / Arbeitszimmer | 8,88 m <sup>2</sup>  | Balkon      | 7,17 m <sup>2</sup> |

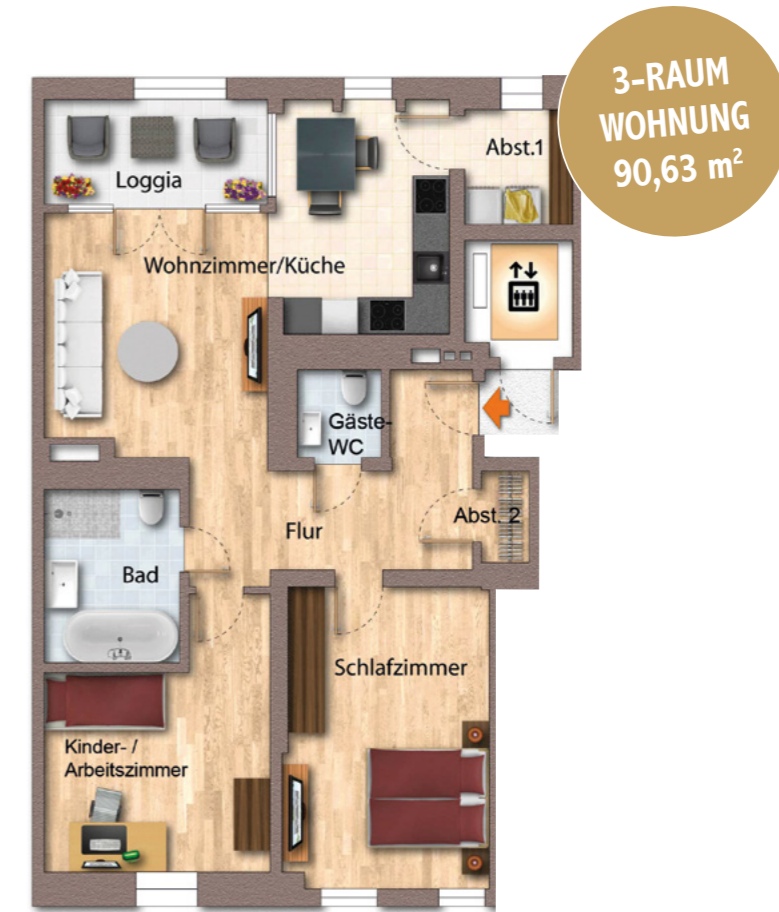
### WE 4 | 6 | 8 – FLÄCHENAUFTEILUNG

|                         |                      |               |                      |
|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------|
| Wohnküche               | 32,28 m <sup>2</sup> | Gäste-WC      | 2,07 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer            | 17,07 m <sup>2</sup> | Flur          | 10,16 m <sup>2</sup> |
| Kinder- / Arbeitszimmer | 13,66 m <sup>2</sup> | Abstellraum 1 | 3,12 m <sup>2</sup>  |
| Bad                     | 7,00 m <sup>2</sup>  | Abstellraum 2 | 1,57 m <sup>2</sup>  |
|                         |                      | Balkon        | 5,50 m <sup>2</sup>  |

## DACHGESCHOSS



## DACHGESCHOSS



### WE 9 – FLÄCHENAUFTEILUNG

|                         |                      |             |                      |
|-------------------------|----------------------|-------------|----------------------|
| Wohnzimmer              | 17,87 m <sup>2</sup> | Bad         | 7,62 m <sup>2</sup>  |
| Schlafzimmer            | 13,85 m <sup>2</sup> | Flur        | 10,47 m <sup>2</sup> |
| Küche                   | 10,99 m <sup>2</sup> | Abstellraum | 2,51 m <sup>2</sup>  |
| Kinder- / Arbeitszimmer | 11,40 m <sup>2</sup> | Loggia      | 1,73 m <sup>2</sup>  |

### WE 10 – FLÄCHENAUFTEILUNG

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Wohnküche               | 27,56 m <sup>2</sup> |
| Schlafzimmer            | 17,87 m <sup>2</sup> |
| Kinder- / Arbeitszimmer | 14,74 m <sup>2</sup> |
| Bad                     | 6,99 m <sup>2</sup>  |

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Gäste-WC      | 2,27 m <sup>2</sup>  |
| Flur          | 12,60 m <sup>2</sup> |
| Abstellraum 1 | 3,58 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum 2 | 1,57 m <sup>2</sup>  |
| Loggia        | 3,45 m <sup>2</sup>  |



# LAGEPLAN

Unsere Denkmalimmobilie befindet sich in der Görlitzer Innenstadt, direkt im Zentrum und ist neben dem Bahnhof, dem Busbahnhof Görlitz sowie der Polizeidienststelle, in einer ruhigen Seitenstraße gelegen.

Die Innenstadt grenzt an die historische Altstadt und ist geprägt durch die zur Gründerzeit entstandenen Gebäude und Bauten.

Das Objekt ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in weni-

gen Minuten fußläufig erreichbar (Beispiel: EDEKA, PENNY). Das nur wenige Meter entfernt ansässige Landratsamt Görlitz, wird bis 2025 saniert und erhält zwei Neubaukörper als Verbindungsbau, mit darunterliegender Tiefgarage im Hof.

Die Wohngegend weist eine gute innerstädtische sowie beliebte Lage auf, weswegen sich die Anzahl der unsanierten Häuser im Gründerzeitviertel stetig verringert.

## STATISTISCHE ZAHLEN GÖRLITZ

**56.473** > **57.466**  
Einwohner (03/2022) Einwohner (03/2023)

**67,22 km<sup>2</sup>**  
Fläche der Stadt

**4.000 +**  
denkmalgeschützte Gebäude

seit **2010**  
Kulturhauptstadt

seit **1998**  
Europastadt Görlitz / Zgorzelec

## DIE UMGEBUNG

**400 m**  
zum Bahnhof

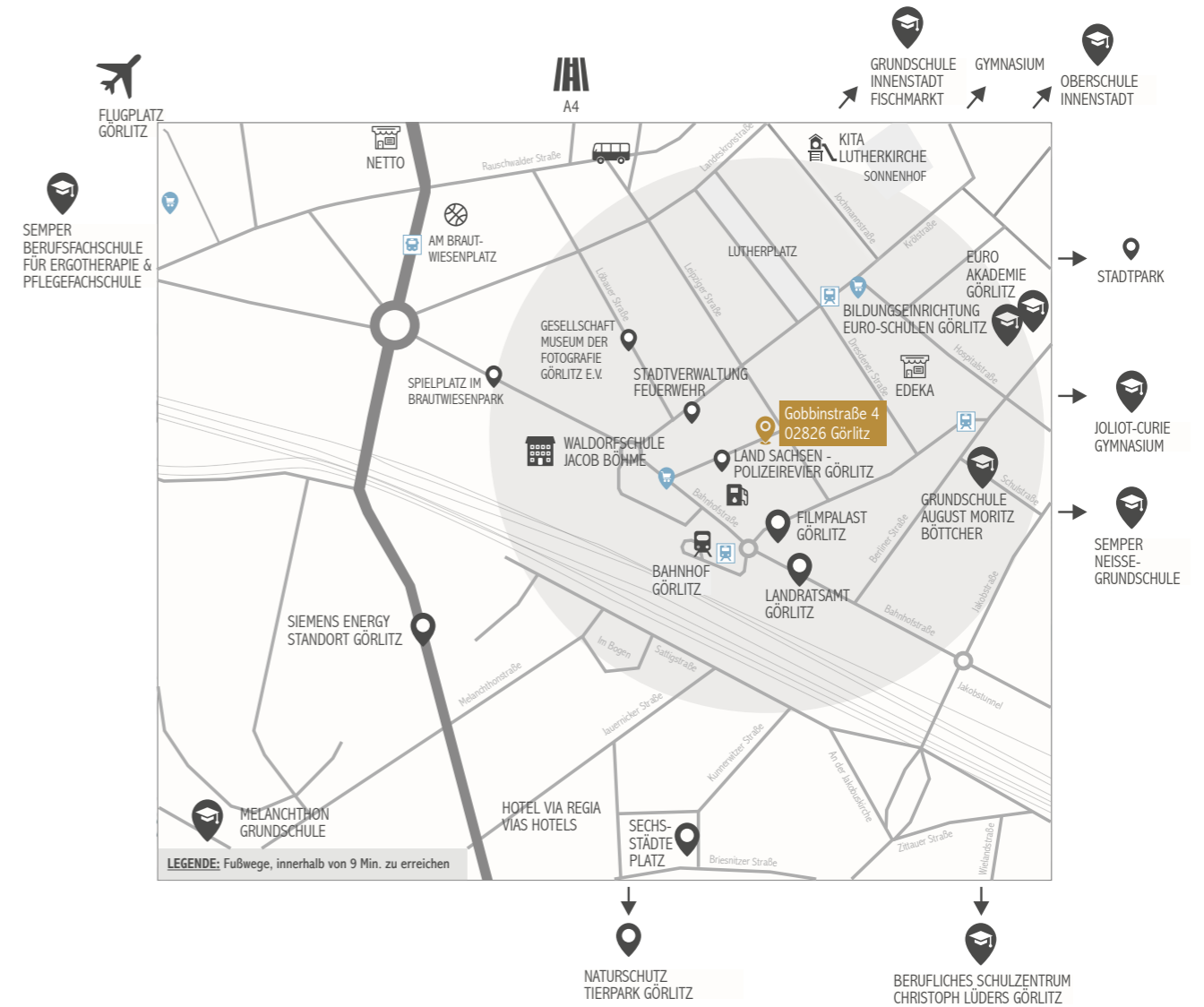
**3 Min**  
in die Altstadt mit dem Auto

**3 km**  
zum Waldrand

**2 Min**  
Fußweg zum Bus

**8 Min**  
mit dem Rad zur Universität

# LAGEPLAN



## ANBINDUNGEN / ENTFERNUNGEN

-  300 m zum Busbahnhof Görlitz
-  9 km zur A4
-  400 m, 1 Min zum Bahnhof Görlitz
-  4,7 km zum Flugplatz Görlitz
-  450 m zur nächsten E-Ladesäule
-  2 Min zur Waldorfschule „Jacob Böhme“
-  950 m bis zum Brautwiesenplatz
-  750 m zur Kita Lutherkirche
-  500 m zum EDEKA Görlitz
-  1,4 km zum Netto Marken-Discount

## AUSSTATTUNGSKRITERIEN

### DESIGNBELAG

Designböden sind nicht nur verlegefreundlich, sondern auch strapazierfähig, pflegeleicht sowie praktisch.

Die Oberfläche bringt optische und haptische Feinheiten zur Geltung, welche den Räumlichkeiten ein einladendes Flair verleihen.

Darüber hinaus gelten Designböden als antistatisch und antibakteriell. Viele Designbeläge sind zudem wasserfest, sowohl in Feuchträumen, als auch auf einer Fußbodenheizung verlegt werden können.



Beispiel Bodenbelag, ELSTERIX GmbH

### BÄDER MIT SEPARATER DUSCHE UND WANNE

In den Bädern ermöglicht eine separate Dusche und Wanne ein harmonisches Miteinander.



Beispiel Badewannenarmatur, ELSTERIX GmbH



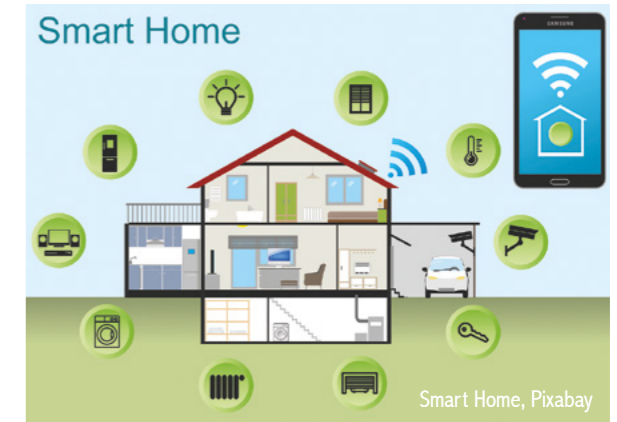
Beispiel Bad

## UNSERE HIGHLIGHTS IM OBJEKT

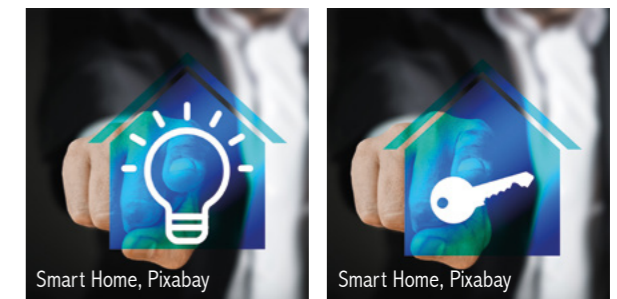
### SMART HOME+ AUSSTATTUNG (SICHERHEIT & KOMFORT)

Smart Home bezeichnet den Einsatz von technischen Systemen, automatisierten Verfahren und vernetzten, ferngesteuerten Geräten in Wohnräumen und Häusern. Die Funktionen dienen vornehmlich dazu, die Lebensqualität und den Wohnkomfort zu erhöhen.

Die technische Basis für die Vernetzung bilden kabelgebundene und drahtlose Netzwerke sowie Bussysteme (Verbindung zwischen einzelnen Komponenten, die zur Kommunikation untereinander dient).



Smart Home, Pixabay

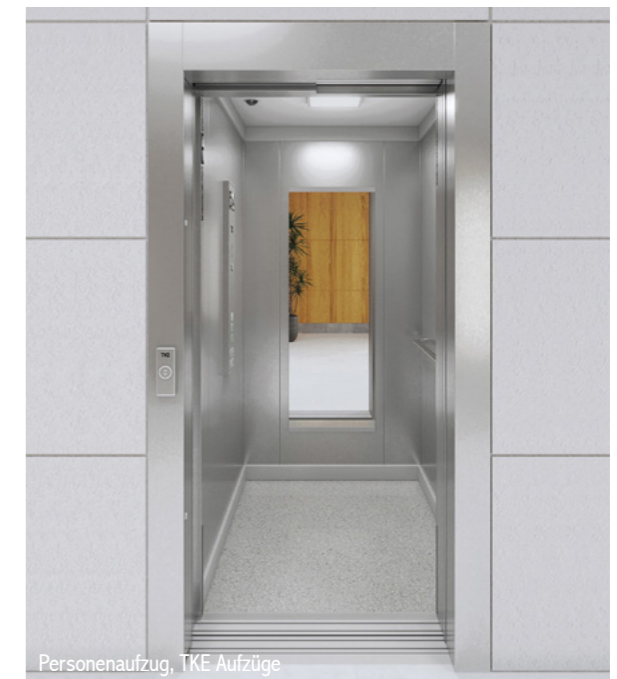


Smart Home, Pixabay

Smart Home, Pixabay

### PERSONENAUFZUG

Um die Wohnungen auch im hohen Alter barrierefrei erreichen zu können, wird ein Personenaufzug eingebaut. Die einzelnen Haltestellen befinden sich in allen Wohngeschossen, d.h. vom EG bis zum Dachgeschoss.



Personenaufzug, TKE Aufzüge

# ENERGETISCHE ALTERNATIVVERSORGUNG

KOSTEN SPAREN UND GLEICHZEITIG DAS KLIMA SCHONEN

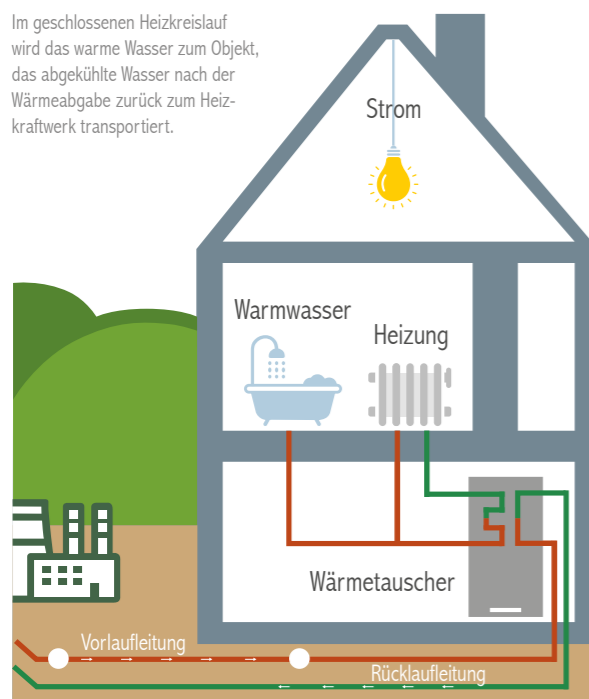
## FERNWÄRME

Unter Fernwärme versteht man die Versorgung von Gebäuden mit Heizwärme und Warmwasser aus zentralen Anlagen. Ein isoliertes, häufig erdverlegtes Rohrleitungssystem leitet erhitztes Wasser direkt vom Erzeuger, meist ein Heizkraftwerk, zu den angeschlossenen Gebäuden. In den Übergabestationen wird das heiße Wasser des Fernwärmesystems genutzt, um den Wasserkreislauf innerhalb des Gebäudes zu bedienen. Das abgekühlte Fernwärmewasser fließt danach über den Rücklauf wieder zum Erzeuger und der Vorgang beginnt erneut.

Zur Herstellung der Wärme dient grünes Gas, der Biogasanlage in Schöpstal (Landkreis Görlitz).

Ein Fernwärmeanschluss bringt verschiedene Vorteile mit sich. Fernwärme punktet in Sachen Komfort.

Neben einem Schornstein am Objekt, ist ebenso dessen Wartung und Instandhaltung hinfällig. Zudem können sich die Mieter über geringere Wartungskosten der Heizungsanlage und damit verbundene Betriebskosteneinsparungen freuen.



## VORTEILE:

- ✓ **Einsparung:** Heizungsanlage, Lagerkapazitäten, Schornstein und Schornsteinfeger
- ✓ **Dauerhaft günstig:** geringe Betriebskosten und Wartungskosten fallen komplett weg
- ✓ **Hervorragende Ökobilanz:** klimafreundlich, schont Ressourcen und Umwelt
- ✓ **Förderkredit:** der Förderkredit entspricht ebenfalls dem Programm 261 „Energieeffizientes Sanieren Denkmal EE“

# AFTER SALES

SERVICE NACH DEM KAUF



## AFTER SALES KUNDENSUPPORT

Bei uns wird der After-Sales-Service groß geschrieben. Wir sichern unseren Kunden auch nach dem Erwerb der Immobilie garantierte Serviceleistungen zu und bieten mit unserem After-Sales-Angebot ein Rundum-Sorglos-Paket. Darunter zählen Leistungen, wie die 48h Antwort-Garantie bei Fragen zu Ihrer Immobilie, die Mietverwaltungs-Koordination oder die jährliche Zuarbeit für den Steuerberater.



Uns ist es wichtig, unsere Kunden von Anfang bis Ende gut und professionell zu betreuen. Wir stehen Ihnen auch nach dem Kauf weiterhin mit Rat und Tat zur Seite.

### Unsere Leistungen im Überblick:

- digitales After-Sales-System
- 48h Antwort-Garantie bei Fragen
- monatliche Objektinformationen
- Mietverwaltungs-Koordination

- jährliche Zuarbeit für den Steuerberater

Nach dem Kauf einer Immobilie erhalten unsere Kunden einen Objektordner, welche für alle Unterlagen bestimmt ist. In diesem befindet sich ein Register mit folgenden Themen:

- Hausverwaltung
- Mieter / Mietvertrag
- Kaufvertrag / Grundbuch
- Bank / Finanzierung / Zinsbescheinigungen
- Finanzamt / Grundsteuer
- Teilungserklärung / Baubeschreibung / Grundrisse
- Energieausweis / Versicherungen
- Handwerker / Reparaturen / Renovierungen
- Rechnungen



Unser After-Sales-Service ist eine sehr wichtige Komponente – denn zufriedene Kunden sind unser Ziel.

# SMART HOME

## TECHNISCHE VERFAHREN & SYSTEME.

### SICHERHEIT FÜR MEHR KOMFORT!

Die Wohnungen sind mit der Komfortleistung „Smart Home“ ausgestattet. Intelligente Smart Home-Lösungen sorgen für zusätzlichen Luxus, der im Alltag einen echten Unterschied ausmacht.

„Smart Home“ dient als Oberbegriff für technische Verfahren und Systeme in Wohnräumen und Wohnhäusern und steigert dadurch Ihre Wohn- und Lebensqualität auf Basis vernetzter und fernsteuerbarer Geräte und Installationen sowie automatisierbarer Abläufe. Geläufig werden auch verwandte Begriffe, wie Smart Living, Connected Home, Hausautomation oder eHome verwendet. Smart Home ist ein riesiger Baukasten für mehr Sicherheit, für optimales Energie sparen, mehr Wohnkomfort und Lebensfreude – für ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Wir kümmern uns darum, dass am Ende ein reibungslos ineinandergreifendes System entsteht, welches für Sie bedarfsgerecht konfiguriert und zusammengestellt wird. Neben einer festen Smart-Home-Ausstattung, gibt es auch optionale Erweiterungsmöglichkeiten, wie z. B. die Aktore für Elektrogeräte.

Die Einrichtung und Installation ist schnell und störungsfrei möglich. Ohne Schmutz, ohne Lärm und ohne Ihren gewohnten Tagesablauf zu stören.



Smart Home, Pixabay

### Warum „Smart Home“?

- \* Wertsteigerung der Immobilie garantiert
- \* erhöhter Wohnkomfort für Mieter
- \* unterstützt Altersgerechtes Wohnen
- \* mehr Sicherheit in der Wohnung
- \* zusätzliche Energie-Sparmöglichkeiten



### SMART HOME AUSSTATTUNG:

- \* eine Steuerung, die mit den „smarten“ Komponenten kommuniziert
- \* eine App mit der Sie Ihre Geräte über das Smartphone steuern können
- \* den Smart Home Geräten – Heizungs-thermostate, Sicherheitskontakte, Alarm-melder und Lichtsteuerung, mit denen Sie Ihre Elektrogeräte steuern können

# INTELLIGENTES ZUHAUSE

## AUF BASIS VERNETZTER & FERNSTEUERBARER GERÄTE & INSTALLATIONEN

### Wohnkomfort per Smartphone steuern

- \* mehr Sicherheit durch Einbruchalarm
- \* optimierte Heizkosten dank smarter Heizungssteuerung
- \* höchster Wohnkomfort mit intelligenter Beleuchtung und steuerbaren Elektrogeräten

### Steuerung

- \* Smart Home Steuerung mit App für Android und iOS – individuell konfigurierbar
- \* 10“ IPS Display – die ganze Wohnung auf einen Blick
- \* einfaches Einstellen von Zeiten, Temperaturen und Alarm

- \* Thermostate für Fußbodenheizung und Heizkörper, mit Tagesprogramm und Nachtabsenkung
- \* Temperaturregelung von unterwegs per App möglich

### Sicherheit

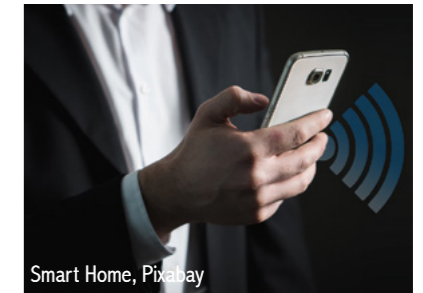
- \* Sicherheitskontakte an Türen und Fenstern zur Einbruchüberwachung
- \* Einbruch- und Rauchalarm akustisch hörbar sowie als Push-Nachricht auf Ihr Smartphone lesbar

### Komfort

- \* smarte Lichtsteuerung für ein gemütlich gedimmtes Licht am Abend oder helles klares Licht zum Kochen, Lesen und Arbeiten, zur Anwesenheitssimulation – und auch ganz bequem zum Ausschalten von unterwegs

### Erweiterungen

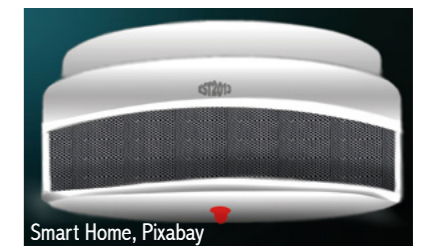
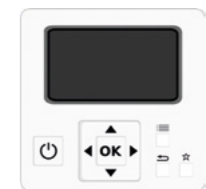
- \* schaltbare Steckdosen, programmierbare Wandtaster, Bewegungsmelder
- \* Sprachsteuerung (Alexa, Google Assistent, Siri)



Smart Home, Pixabay



Smart Home, Pixabay



Smart Home, Pixabay



Smart Home, Pixabay

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

|                      |  |
|----------------------|--|
| Bauvorhaben:         | Sanierung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses, Baugenehmigungsverfahren nach §63 SächsBO |
| Bauherr / Bauträger: | ELSTERIX GmbH, Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 6, 01471 Radeburg                                     |
| Baugrundstück:       | Gobbinstraße 4, 02826 Görlitz  |
| Gemarkung:           | Görlitz Flur 55  |
| Flurstück:           | 421  |

## AUSGANGSLAGE UND ALLGEMEINES

Die vorliegende Baubeschreibung dient der Teilungserklärung und bezieht sich auf die Sanierung und den Umbau von einem zurzeit leerstehenden Wohnhaus. Bei dem Wohnhaus, auf der Gobbinstraße 4, handelt es sich um ein Gründerzeitgebäude, welches 1888 erbaut wurde.

Es ist eine Sanierung des Gesamtkomplexes geplant, sodass 10 bezugsfertige Wohneinheiten entstehen. Im Kellergeschoss befinden sich Technik- und Funktionsräume. Das Wohnhaus besteht aus vier Etagen, zuzüglich Dachgeschoss. Es gibt ein Kellergeschoss, eine Hochparterre, drei Obergeschosse, Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Spitzboden. In den Etagen, Erdgeschoss bis Dachgeschoss, befinden sich je 2 Wohnungen pro Etage.

Durch die Planung nach den aktuellen Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes und den Schallschutzbestimmungen bieten wir einen ausgezeichneten Wohnkomfort sowie Energieeffizienz.

Bei der späteren Umsetzung sind die anerkannten Regeln der Technik sowie der gültigen DIN Normen und Vorschriften zu beachten:

- sämtliche Gutachten
- Baugenehmigung(en)
- Brandschutzkonzept mit Prüfberichten
- Standsicherheitsnachweis mit Prüfberichten
- Wärmeschutznachweis nach aktuell gültigem GEG 2020
- Schallschutznachweis
- Pläne und Schriftstücke des Architekturbüros und aller beteiligten Fachplaner

Vor dem Einbau von Bauteilen sind diese von den ausführenden Firmen zu bemustern und durch den Bauträger freizugeben.

- Wand- und Bodenbeläge inkl. Farbgebung
- Außen- und Innentüren inkl. Farbgebung
- Beschläge, Bedienelemente
- Sanitärkeramik und Armaturen
- Materialien für Absturzsicherungen inkl. Farbgebung

## Wände

### Außenwände:

Straßenseitig: nach Denkmalschutzaufgaben wiederhergestellt, Innenhofseitig: nach statischen Erfordernissen mit WDVS-Vollwärmeschutz und GEG-Wärmeschutznachweis.

### Tragende Innenwände:

Herstellung der tragenden Wände gemäß Standsicherheitsnachweis und zugehörigen Prüfberichten aus Mauerwerk und ggf. erforderlichen Stahlbetonstützen, wenn notwendig geputzt und gestrichen.

### Nichttragende Innenwände:

Nichttragende Innenwände, Vorsatzschalen und Verkleidungen aus Gipskartonständerwerk. Je nach erforderlichem Schallschutz (gemäß Schallschutznachweis) mit eingelegter Dämmstoffeinlage in entsprechender Stärke, gespachtelt.

### Treppenträume:

Massivbauwände, wenn notwendig geputzt und gestrichen bzw. Gipskartonständerwerk mit eingelegter Dämmstoffeinlage gemäß Schallschutznachweis und Brandschutzkonzept mit Prüfberichten, gespachtelt.

## Decken

Ausbildung der neuen Decken gemäß Standsicherheitsnachweis, gespachtelt. Teilbereiche mit Unter-

hangdecke aus Gipskartonständerwerk, gespachtelt. Bestands-Holzbalkendecken saniert und nach schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen aufgewertet. Dämmung der Kellerdecken nach GEG-Nachweis zu Wohnungen unverputzt. Unterhangdecken für Leitungsführung, auch wenn diese nicht aus den Plänen hervorgeht.

## Dach

Es erfolgt eine Neueindeckung mit anthrazitfarbenen Biberschwanzziegeln im Segmentschnitt in Doppeldeckung und eine Folienabdichtung der Flachdachfläche. Die Übergänge vom Schrägdach zum Flachdach werden traditionell mit Ortgangbrett ausgebildet. Die an beheizte Räume angrenzenden Dachflächen werden mit Wärmedämmung entsprechend EnEV versehen. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage errichtet.

## Innenputz

Kalk-Zement-Innenputz auf gemauerten Innenwänden, wenn notwendig. Körnung, Struktur und Farbgebung nach Wahl des Bauherrn.

## Balkone und Terrassen

Die Balkonanlage wird als Stahlkonstruktion mit Balkonplatten entsprechend den Vorgaben der Tragwerksplanung hergestellt. Alle Balkonanlagen erhalten einheitliche Metallgeländer. Im Dachgeschoss

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

erfolgt die Ausbildung als innenliegende Loggien gemäß Denkmalschutzaufgaben.

### Schlosserarbeiten

Balkongeländer in verzinkter Stahlkonstruktion mit eingeschraubten Trespalplatten oder gleichwertig.

### Aufzug

In das Gebäude wird ein Aufzug (Hersteller: TKE Aufzüge, Schindler, Kone oder gleichwertig) eingebaut, der den barrierearmen Zugang vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss ermöglicht. Der Aufzug verfügt über eine Notrufeinrichtung und wird schallentkoppelt hergestellt.

### Estrich

In sämtlichen Räumen der Wohneinheiten wird Heizestrich inklusive eingebrachter Wärme- und Trittschalldämmung verlegt. Die im Fußboden verlegten Installationen sind einzubetten.

### Fenster und Außentüren

Fenster und Außentüren aus Holzelementen sind nach Planung des Architekturbüros, Wärmeschutznachweis, Brandschutznachweis und Schallschutznachweis auszuwählen und einzubauen. Ebenso ist das Lüftungskonzept zu berücksichtigen. Farbgebung und Beschläge nach Denkmalschutzvorgaben. Die Hauseingangstür ist einbruchhemmend und

selbstschließend. Die Ausgänge zu Balkonen und Terrassen werden als Drehflügeltür eingebaut. Öffnungsflügel der Fenster in der Regel mit Dreh-Kipp-Funktion, Abweichungen oder Festverglasungen sind der Ansicht zu entnehmen.

### Gebäudehülle

Außenwände ergänzt mit Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutznachweis, geputzt, gestrichen. Körnung, Struktur und Farbgebung nach Farbkonzept des zuständigen Denkmalamtes. Nicht brennbare Ausführung in den erforderlichen Bereichen gemäß Brandschutzkonzept mit Prüfberichten. Außenwände der Denkmäler geputzt und gestrichen. Die Sockelbereiche werden mit einem Sanierputzsystem versehen. Der Neuanstrich mit den Silikatfarben wird entsprechend der abgestimmten Farbtonkarte erfolgen.

Im Zuge dieser Maßnahmen werden auch die gesamten Fassadenabdeckungen der Gesimse und der Fensterbänke aus Titanzink erneuert.

### Innentüren

Die Innentüren werden hauptsächlich eine Durchgangsbreite von 81 cm haben. Oberfläche und Farbwahl von Türen, Rahmen und Türblatt entsprechen einem Weißlackfabrikat mit Profil. Drückergarnituren und Beschläge in Edelstahl oder Aluminium z.B. Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam oder gleichwertig. Woh-

nungseingangstüren werden, sofern erforderlich, nach Denkmalanforderungen aufgearbeitet und mit einer Ausstattung Klasse RC2 versehen.

Öffnungsmaße und Türanforderungen sind den Architektenplänen sowie dem Brandschutzkonzept und ggf. dem Lüftungskonzept zu entnehmen. Brandschutztüren in der Brandwand sind mit automatisch auslösbaren Obertürschließer ausgestattet. In Abhängigkeit des Zustands der vorhandenen Innentüren kann es zur umfangreichen Aufarbeitung dieser kommen und von deren Austausch abgesehen werden.

### Anstriche

Wände und Decken der Räume werden weiß oder farbig, nach Wahl des Bauträgers deckend gestrichen. In den Bädern werden nur die nicht gefliesten Bereiche gestrichen.

### Fliesen / Feinsteinzeug

Feinsteinzeug nach Bemusterungsvorlage des Bauherrn in Bädern (60x60 bis 40x120, Materialpreis 35 Euro/m<sup>2</sup> brutto Listenpreis). Bodenfliesen auf schwimmendem Estrich im Dünnbett verlegt. In den Bereichen der Duschen türhoch gefliest. Abdichtung aller erforderlichen Bereiche hinter den Boden- und Wandfliesen. In Räumen mit Bodenfliesen ist umlaufend eine Sockelfliese vorgesehen. Die Farbe der Fugenmasse und der elastischen Fugen sind auf die Fliesen abzustimmen.

### Fußbodenbeläge

Alle nicht gefliesten Bereiche in den Wohnungen (Wohn-, Gäste-, Kinder- Schlafzimmer, Abstellraum) sowie in den Gängen erhalten einen Designbelag aus hochwertigem Klebevinyl. Modell nach Bemusterungsvorlage des Bauherrn. Die Fläche ist der Architekturplanung zu entnehmen. Grundlage für den Designbelag ist der Materialpreis inkl. Sockelleiste pro m<sup>2</sup> von 45 Euro brutto Listenpreis.

### Heizung / Warmwasserversorgung

Die Energieversorgung und Warmwasserbereitung wird mittels städtischer Fernwärme sichergestellt.

### Rohrleitungen:

Isolierung und Verlegung sowie Durchführungen der Rohrleitungen nach den technischen Vorschriften und Schottung nach Brandschutzkonzept. Verlegung verdeckt im Fußboden, Schächten, Trockenbauwänden, Vorsatzschalen oder Unterhangdecken.

### Heizflächen:

Thermostatgesteuertes flächendeckendes Fußbodenheizsystem in allen Wohneinheiten. Abstell- und Hauswirtschaftsräume erhalten keinen separaten Heizkreis mit Raumthermostat zur individuellen Regelung der Temperatur. Hausflure, Treppenräume sowie Räume im Kellergeschoss werden nach Erfordernis mit Heizkörpern ausgestattet.

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## Sanitärinstallationen

### Rohrleitungen:

Abwasserleitungen aus schallisierenden Rohren. Trinkwasserleitungen (Kalt-, Warmwasser) nach Vorschrift isoliert und Anbindungen an die Sanitärgegenstände. Verlegung verdeckt im Fußboden, Schächten, Trockenbauwänden, Vorsatzschalen oder Unterhangdecken, wenn technisch möglich.

### Einrichtungsgegenstände:

Wie im Plan eingezeichnet. Standardfarbe: weiß. Enthalten sind Sanitärkeramik als Markenfabrikat „mittlere Qualität“ von Duravit, Grohe oder gleichwertig.

### Je Wohnung sind enthalten:

- 1 WC-Anlage (Wandhängende WCs als Tiefspühlklosett, UP-Spülkasten mit Spültastatur) Duravit, brutto Listenpreis 300,00 Euro/Stück, • 1 Badewanne, (brutto Listenpreis 1.000,00 Euro/Stück), • 1 Badewannenarmatur Duravit (brutto Listenpreis 150,00 Euro/Stück), • 1 Waschtischanlage Duravit (brutto Listenpreis 350,00 Euro/Stück), • 1 Waschtischarmatur Duravit (brutto Listenpreis 120,00 Euro/Stück), • 1 Duschsystem Grohe (brutto Listenpreis 300,00 Euro/Stück), • 1 Küchenspülenanschluss mit KW / WW-Anschluss, • 1 Waschmaschinenanschluss mit Geruchsverschluss und KW-Anschluss + dazugehörige Armaturen

Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden durch die Bauherren bestimmt.

## Elektroanlage

In Wohnbereichen werden sämtliche Leitungen unter Putz verlegt. Die Installation in den einzelnen Räumen entspricht dem heutigen Stand der Technik mit ausreichender Versorgung von Brennstellen und Steckdosen entsprechend Elektroinstallationsplan.

Verbrauchszähleinrichtung im Kellergeschoss zentral. Brandschottung nach Brandschutzkonzept inkl. Prüfberichten. Elektroverteilungen mit automatischen Sicherungselementen in ausreichender Anzahl. Schalterprogramme von Busch-Jäger oder gleichwertig. Farbe einheitlich nach Wahl des Bauherrn.

Jede Wohnung erhält eine Videogegensprechanlage. In der Küche sind neben Herdanschluss ein Anschluss für Kühlschrank und Geschirrspülmaschine sowie ausreichend Steckdosen vorhanden. Im Bad werden am Spiegel und an der Decke jeweils eine Brennstelle installiert. Weiterhin sind vier Schuko-Steckdosen in Waschtischnähe vorgesehen. In den Wohnbereichen sind Datendosen (CAT7) Anschlussdosen für Telefon und Fernsehen vorgesehen.

## Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Naturstein.

## Schließanlage

Zentralschließanlage für das gesamte Objekt mit 3 Schlüsseln pro Einheit.

## Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach den Plänen des Architekturbüros bzw. Vorgaben des Denkmalschutzes. Umfriedung, Befestigung der Zugewegungen zum Haus inkl. 10 Stellplätzen mit ausgewählten Pflastersteinen in erforderlicher Stärke und zugehörigem Unterbau (Mineralgemisch). Abbruch und Bereinigung von Bestandsbäumen nach Erfordernis laut Außenanlagenplan.

### Bepflanzung:

Nach Festlegung des Grünflächenamtes und Außenanlagenplanung bzw. Baugenehmigung. Raseneinsaat und Erstbepflanzung nach Grünflächenplan.

### Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung ist nach Angabe des Fachplaners zu erbringen. Grundsätzlich werden der Hauszugang sowie Gartenwege mit Außenwandlampen in den Hauseingangsbereichen ausgeleuchtet. Die Bedienung erfolgt mit Schalter und/oder Bewegungsmelder.

Folgende Elemente werden gemäß Außenanlagenplan vorgesehen: • 1 Müllplatz, • 1 Briefkastenanlage mit integrierter Haussprech- und Klingelanlage

## ALLGEMEINE BEDINGUNGEN (STAND AUGUST 2023)

Bauausführung und Ausstattung richten sich nach dieser Baubeschreibung auf Grundlage der Projektunterlagen. Notwendige Änderungen auf Grund technischer oder behördlicher Erfordernisse bleiben vorbehalten, ebenso geringfügige maßliche Differenzen gemäß DIN 18202 und 18022.

Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für die Entnahme von Maßen. Sollten exakte Maße für Einbaumöbel wie z.B. Küchen benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort zu messen.

Die in den Visualisierungen ausstehenden technischen Anlagen an Dach und Fassade (Regenentwässerung, Dachrinnen, Dachaufbauten, Schornsteine) werden entsprechend den haustechnischen Berechnungen und nach Vorgabe der Architekten platziert. Die resultierende Anordnung wird durch die Erwerber akzeptiert.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung von Raumverhältnissen oder Stellflächen und sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zur Zeit der Erstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe.

Der EnEV-Wärmeschutznachweis wird auf der Grundlage des GEG 2020 erstellt.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden, dies ist aus technischen Gründen hinzunehmen, eine Wertminderung kann daher nicht verlangt werden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in den oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Der Bauträger legt die Position der Heizkreisverteiler und Sicherungskästen in den Wohnungen nach eigenem Ermessen fest. Der Käufer verpflichtet sich, die Revisionsbarkeit der Kästen sicherzustellen. Die Gewährleistung für die Bauausführung richtet sich nach den Vorschriften des BGB und beträgt für das Bauwerk 5 Jahre ab Fertigstellung. Die Gewährleistung für mechanisch bewegliche Teile, Verschleißgegenstände und Haustechnik ist teilweise geringer gemäß Herstellerangaben.

Durch die Austrocknung von Bauteilen kann es zu geringfügigen Haarrissen kommen, die keinen Mangel darstellen. Ebenso sind Dehnungsrisse zwischen ver-

schiedenen Baustoffen z.B. Putz, Trockenbau und Holz in Ecken nicht auszuschließen und stellen im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Rissbreiten keinen Reklamationsgrund dar.

Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen obliegen dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Alle nicht spezifizierten Beschreibungen und Bauleistungen sind nach heutigem Stand der Technik und allen einschlägigen Vorschriften und Normen auszuführen. Soweit nicht besonderes angegeben ist, ist eine mittlere Qualität zu wählen.

Soweit Bauteile nicht den hier angegebenen Fabrikaten entsprechen bzw. als gleichwertig angegeben werden, sind diese zu bemustern und ggf. ist ein Gleichwertigkeitsnachweis zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Wohnräumen und Terrassen bzw. Balkonen Höhenunterschiede sowie Türschwellen vorhanden sein können.

## BILDERGALERIE ZUR BAUBESCHREIBUNG



Musterwohnung



# VISUALISIERUNGEN ZUR BAUBESCHREIBUNG



Visualisierungen Wohnzimmer \* Bad (unverbindlich)

# ALLGEMEINE HINWEISE

## DIE EIGENTUMSWOHNUNG

### ALS IMMOBILIEN-KAPITALANLAGE

Eine Investition in Immobilien bedeutet für jeden Anleger neben Chancen auch Risiken und Pflichten, die er mit dem Erwerb von Eigentum übernimmt. Auf jeden Fall sollte vor Abschluss eines Kaufvertrages oder vor Abgabe eines notariellen Kaufangebotes an den Verkäufer, der das Angebot in notarieller Form annehmen wird, das Grundstück nebst Umfeld und Planungsunterlagen sowie die Wirtschaftlichkeit des Angebotes ausführlich geprüft werden.

Der Käufer von Immobilieneigentum erzielt in der Regel aus einer zum Privatvermögen gehörenden Wohnung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern die Wohnung nicht selber genutzt wird, sondern an Dritte vermietet wird. Aufgrund des Prinzips der konsequenten Trennung der Anschaffungskosten von den absetzbaren Aufwendungen entstehen gegebenenfalls beim Erwerb Werbungskosten, die zu negativen Einkünften bei dieser Einkunftsart führen können. Der Käufer ist berechtigt, diese Verluste bedingt mit seinen anderen einkommensteuerpflichtigen Einkünften zu verrechnen und mindert damit sein zu versteuerndes Einkommen. Zu den generell in § 9 EStG geregelten Werbungskosten gehören alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung, Vermietung und Verwaltung der Wohnung sowie die Abschreibung aus den Herstellungskosten. Zu den Werbungskosten bei dem Erwerb einer Wohnung gehören unter anderem ganz oder teilweise die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Finanzierung und ein mögliches Disagio (Damnum). Sofern das Eigentum vermietet wird, können die Zinsen steuerlich

geltend gemacht werden. Diese sind in Verbindung mit der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) jährlich abzusetzen. Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben sich bei der Immobilien-Kapitalanlage nicht nur im Jahr des Erwerbs. Auch in den Folgejahren übersteigen die Ausgaben für Zinsen, Bewirtschaftungskosten sowie die Abschreibungen im Regelfall die Mieteinnahmen. Die Anschaffungskosten der Wohneinheit unterliegen der jährlichen Abschreibung. Sie führen dabei ebenfalls zu einer laufenden Minderung des steuerpflichtigen Einkommens. Die Differenz zwischen den Gesamtausgaben und den Einnahmen (Miete für Wohnung) zuzüglich der AfA (Steuervorteil) stellt die Position der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung dar. Im Jahr des Erwerbs und in den folgenden Jahren kann die lineare AfA in Höhe von 2% aus der Bausubstanz nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden (im Jahr des Erwerbs anteilig). Die Berechnungsgrundlage ergibt sich aus dem Kaufpreis abzüglich des Wertes für Grund und Boden. Die aus der Fremdfinanzierung resultierenden Schuldzinsen, eventuell zukünftig anfallenden Aufwendungen für Reparaturen etc., sind für den Käufer als Werbungskosten absetzbar. Der Käufer muss allerdings beachten, dass nach Anrechnung der Steuervorteile trotzdem monatliche Unterdeckungen, die langfristig durch Miet- und Zinsänderungen steigen können, zu tragen sind. Hierzu sollte der Erwerber zwingend vor Abschluss des Kaufvertrages auf Basis der Prospektangaben unter den aktuellen Bankkonditionen eine von ihm zu prüfende, auf seine persönlichen Verhältnisse abgestellte Berechnung auf mindestens 15 Jahre ab

Erwerbsdatum von einem unabhängigen Dritten erstellen lassen, in der die liquiditätsmäßige Betrachtung auch nach Auslauf eines etwaigen Disagios enthalten ist. Eine Haftung bezüglich der wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele des Erwerbers wird vom Verkäufer des Objektes nicht übernommen.

### EINTRAGUNG VON FREIBETRÄGEN AUF DER LOHNSTEUERKARTE

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können ab dem auf den Kauf folgenden Jahr als Freibetrag auf die Lohnsteuerkarte eingetragen werden.

### INFLATIONSSCHUTZ UND WERTZUWACHS

Die Immobilie in Stadtlage bzw. stadtnahen Lagen kann nach den Erfahrungen seit Jahrzehnten eine gute Inflationsabsicherung bieten. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsgebieten, steigende Grundstückspreise in den Städten sowie steigende Kosten für Material und Löhne können Grundlagen für Wertsteigerungen sein. Es ist zu beachten, dass, soweit bei der Veräußerung mehrerer Objekte die Grenze der Vermögensverwaltung überschritten wird, nach geltender Rechtsprechung eine gewerbliche Tätigkeit gegeben ist, mit der Folge, dass Veräußerungsgewinne zu unterwerfen wären. Mögliche Wertsteigerungen können gem. § 23 EStG nach 10 Jahren steuerfrei vereinnahmt werden. Die Wertentwicklung in Immobilieninvestitionen muss erfahrungsgemäß sehr langfristig gesehen werden. Bedingt durch Konjunkturschwankungen und andere Rahmenbedingungen wird der Marktwert der Wohnung bei kurzfristiger Veräußerung oder zum falschen Zeitpunkt niedriger sein. Die Wertzuwachs- / Stabilitätsersparung hat daher spekulativen Charakter.

## FINANZIERUNG

Zur Bezahlung des Kaufpreises und den Nebenkosten kann gegebenenfalls ein Darlehen in voller Höhe bei einer Bank aufgenommen werden. Dieses Darlehen dient ausschließlich zur Bezahlung des Kaufpreises und den Nebenkosten. Im Kaufpreis sind folgende Kosten enthalten: Grundstück, Gebäude, Verkäufergewinn und Vermittlungsprovision für Dritte. Nicht enthalten ist ein eventuelles Damnum der Fremdfinanzierung, dass jeder Erwerber individuell wählen kann, sowie eine mögliche Bearbeitungsgebühr der Bank.

### BESITZÜBERGABE

Das Eigentum geht nach vollständiger Kaufpreiszahlung am nächst folgenden Monatsersten auf den Käufer über.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN / HAUSGELD

Die Bewirtschaftungskosten (Hausgelder) werden vom eingesetzten WEG-Verwalter direkt mit dem Käufer abgerechnet. Die Vorauszahlungen für die Bewirtschaftungskosten sind monatlich im Voraus zu entrichten. Die umlagefähigen Nebenkosten werden auf den Mieter umgelegt (sofern möglich). Zu den nicht umlagefähigen Nebenkosten gehören die Gebühren für die WEG und Mietsonderverwaltung sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum sowie die Nebenkosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Die Hausgelder können sich durch neue Beschlüsse der Eigentümerversammlung ändern. Insbesondere können sich diese Kosten z. B. durch notwendige Instandhaltungen oder Gebührenerhöhungen im Laufe der Jahre wesentlich erhöhen.

# ALLGEMEINE HINWEISE

## WEG- UND MIETSONDERVERWALTUNG

Für die Verwaltungsleistungen sind vom Käufer verschiedene Gebühren zu zahlen, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Sollte eine Mietsonderverwaltung in Anspruch genommen werden, erhält der Mietverwalter für seine Tätigkeit im Rahmen der Mietsonderverwaltung eine laufende monatliche Vergütung in Höhe von ca. 22,00 EURO. Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erhält der WEG-Verwalter eine monatliche Gebühr gemäß den bestehenden Wirtschaftsplänen. Diese Gebühren sind, innerhalb der Nebenkostenvorauszahlungen monatlich, im Voraus zu entrichten. Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes ist die Bildung einer Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum erforderlich. Die Instandhaltungsrücklage dient der Finanzierung von außergewöhnlichen Reparaturen und der im Laufe der Jahre erforderlich werdenden Modernisierungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums am Objekt. Die Höhe der jährlich zu bildenden Instandhaltungsrücklagen wird im Gremium der Eigentümerversammlung beschlossen und kann sich im Laufe der Nutzungsjahre entsprechend deutlich erhöhen. Die genauen Werte werden auf Wunsch mitgeteilt. Die Höhe der jeweils festgesetzten Instandhaltungsrücklage sagt nichts darüber aus, ob diese für die zukünftigen Nutzungsjahre ausreichend angesetzt ist, oder ob Sonderumlagen auf die einzelnen Eigentümer im Bedarfsfall notwendig werden. Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist für Eigentümergemeinschaft unverzichtbar. Rechtzeitig durch-

geführte Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen sowie ständige Pflege des Gemeinschaftseigentums dienen der Werterhaltung des erworbenen Immobilieneigentums. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass diese Instandhaltungsrücklagen nur für das in der Teilungserklärung definierte Gemeinschaftseigentum gebildet bzw. verwendet werden. Instandhaltungs-, Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen am jeweiligen Sondereigentum (also innerhalb der erworbenen Eigentumswohnung) sind vom jeweiligen Käufer bzw. Eigentümer gesondert zu erbringen, sofern Maßnahmen notwendig werden und nicht im Rahmen des Endmietvertrages auf den jeweiligen Mieter umgelegt werden können.

## ABNUTZUNG UND RÜCKLAGEN

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage unterliegt der freien Entscheidung der Eigentümergemeinschaft. Zweck der Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum ist für zukünftige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der sogenannten Verschleißbauteile, eine Rücklage zu bilden, die den gesamten hierfür notwendigen Bedarf deckt. Die Höhe dieser Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten hängt maßgeblich von der Nutzungsdauer und der Qualität des Gebäudes bzw. der einzelnen Bauteile ab. Durch den Erwerb der Wohnung tritt der Käufer in die bestehende Eigentümergemeinschaft ein.

## MUSTERBERECHNUNG LIQUIDITÄTSÜBERSICHT

Auf Wunsch kann für jeden Kaufinteressenten bereits vor Kaufvertragsabschluss eine individuelle Vorausschau erstellt werden. Da es sich bei den Wohnungen um eine konventionel-

le Immobilie handelt wurde auf den Abdruck einer allgemeinen gültigen Musterberechnung verzichtet, da die Finanzierungsbedingungen sich ändern können. Diese können erst nach einer Finanzierungsbestätigung des einzelnen Kunden mit den aktuellen Konditionen für die Musterberechnung berücksichtigt werden. Es ist jedoch zwingend notwendig, dass sich jeder Interessent vor Kaufentscheid bzw. Beurkundung des Kaufvertrages eine entsprechende Berechnung von einem unabhängigen Dritten (Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer) erstellen lässt, um die langfristig anfallenden Unterdeckungen persönlich einschätzen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einkommensteuersparnisse zeitversetzt wirksam werden und alle Werbungskosten vom Finanzamt geprüft werden müssen (dies gilt auch für die AfA-Bemessungsgrundlage) und somit die definitive Höhe der Werbungskosten zum heutigen Zeitpunkt nur geschätzt werden können. Alle Einkommensteuersparnisse sind nach dem individuellen Einkommensteuersatz des Käufers zu errechnen. Instandhaltungsrücklagen können nur bei tatsächlicher Verausgabung steuerlich berücksichtigt werden. Mieteinnahmen sollten bei der Berechnung der finanziellen Belastung auch unter dem Aspekt des Leerstandes und des allgemeinen Vermietungsrisikos in Bezug auf die Miethöhe betrachtet werden. Der Wert und die monatliche Belastung der Immobilie müssen dem Käufer auch langfristig klar sein. Erforderlich ist es weiterhin, mindestens 14 Tage vor notarieller Beurkundung des Kaufvertrages / Kaufvertragsangebotes den Musterkaufvertrag nebst Anlagen einzusehen und zu prüfen, sowie die Vertragsbedingungen zur Kenntnis zu nehmen. Sofern Sie sich

entschlossen haben, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sollte ein Notartermin zur Beurkundung des Kaufvertrages / Kaufangebotes über die aufgeführte(n) Wohneinheit(en) vereinbart werden. Dem Käufer ist bekannt, dass Grundstücksgeschäfte zur Erlangung der Wirksamkeit der notariellen Beurkundung nach § 311 b BGB bedürfen. Die finanzierende Bank ist nach § 18 KWG verpflichtet, vor Abschluss eines Kreditvertrages eine Bonitätsprüfung des Käufers vorzunehmen. Zu diesem Zweck ist es notwendig, eine sogenannte Selbstauskunft zur Weiterleitung an die finanzierende Bank zu erstellen und die erforderlichen aktuellen Einkommens- und Bonitätsnachweise zur Verfügung zu stellen. Sofern Sie mit Ihrem Ehegatten in gesetzlichem Güterstand (Zugewinnngemeinschaft) leben, verlangt die Bank in der Regel, dass auch der Ehegatte Kreditnehmer wird. Bei vereinbarter Gütertrennung behält sich die Bank bezüglich der Kreditverpflichtung des Ehegatten die Entscheidung vor. Vor einer Kaufentscheidung ist eine Prüfung des Kaufobjektes bzw. des Grundstücks und dessen Standort und Umfeld notwendig, um sich einen Eindruck von der Immobilien-Anlage zu verschaffen. Der vom Käufer beauftragte Makler ist kein Erfüllungsgehilfe des Verkäufers. Auf die mögliche Auswirkung des § 15 b EStG- Verlustrechnungsbeschränkung bei Steuerstundungsmodellen wird ausdrücklich hingewiesen. Ab 2007 können keine Werbungskosten außerhalb der AfA aus dem Objekt in der Erwerbsphase geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für mögliche Gebühren im Bereich der Finanzierungsvermittlung. Diese Kosten / Gebühren müssen vom Käufer zwingend mit den Anschaffungskosten abgeschrieben werden (keine Werbungskosten)!

# WICHTIGE HINWEISE ZUR PRAKTISCHEN ABWICKLUNG

## ABWICKLUNG

Der Käufer schließt mit dem Verkäufer einen notariellen Kaufvertrag ab. Bei der Beurkundung des Kaufvertrages muss dem Käufer der Inhalt des Kaufvertrages bekannt sein. Das Verkaufsexpose hat der Käufer ebenfalls mindestens 14 Tage vor Notartermin, eingehend zu prüfen. Der Käufer schließt die Darlehensverträge sowie alle gewünschten Nebenverträge wie z.B. den Vertrag zur Mietsverwaltung direkt mit dem Anbieter ab. Der Käufer tritt durch den Kauf in den bestehenden WEG-Verwaltervertrag ein.

## NOTARGEÜHREN / GRUNDBUCHKOSTEN

Für die notarielle Abwicklung sowie die entstehenden Kosten der grundbuchtechnischen Abwicklung ist kalkulatorisch ein Betrag in Höhe von ca. 2 % aus dem Kaufpreis vom Käufer anzusetzen und in der Gesamtbetrachtung der Finanzierung ebenso wie die Kosten der Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen. Der Käufer muss diese anfallenden Gebühren bei Kaufpreisfälligkeit zur Verfügung haben oder gegebenenfalls bei einer Fremdfinanzierung mit finanzieren. In diesem Fall erhöht sich die monatliche Belastung aus der Gesamtfinanzierung.

## GRUNDERWERBSTEUER

Bei dem Kauf der Eigentumswohnung fällt Grunderwerbsteuer an, unabhängig davon, ob das Objekt nur vermietet oder eigengenutzt wird. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Sachsen derzeit 5,5 % des Kaufpreises.

## VERTRIEB / MARKETING / PROVISION / VERKÄUFER

Die Kosten für Vertriebsprovisionen und Marketing trägt der Verkäufer. Sämtliche dafür anfallenden Vergütungen sind im Kaufpreis enthalten. Der Vertrieb erhält eine Innenprovision aus dem Kaufpreis. Der Verkäufer steht für detaillierte Auskünfte zu diesem Bereich gern vor dem Notartermin zur Verfügung. Im Kaufpreis ist auch der Unternehmergewinn des Verkäufers enthalten. Der Verkäufer kann aus diesem Gewinnanteil auch weitere Provisionen an Dritte auszahlen.



Dieser Sachverhalt wird vom Käufer mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ausdrücklich genehmigt unter Ausschluss von Regressansprüchen gegenüber dem Verkäufer aus Darlehensfluss bzw. Zahlung des Gesamtkaufpreises. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Makler, Vertriebsbeauftragte des Verkäufers oder sonstige Dritte nicht Erfüllungsgehilfen des Verkäufers sind, ihren Erklärungen keine für den Verkäufer rechtsverbindliche Bedeutung zukommt. Daher ist die Haftung des Verkäufers für Erklärungen von Maklern, Vertriebsbeauftragten oder sonstigen Dritten vollständig ausgeschlossen.

# ALLGEMEINE RISIKEN

Generellem Wandel unterworfenen Faktoren (Unterscheidung zwischen rechtlichen und marktbezogenen Risiken).

## RECHTLICHE RISIKEN

- \* Änderungen in der Steuergesetzgebung und / oder Verwaltungspraxis und / oder der Steuer- bzw. Verwaltungsrechtsprechung
- \* Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts – bspw. die Regelungen in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) betreffende Änderungen, Auswirkungen der sog. Kappungsgrenze, Änderungen in der Steuergesetzgebung und / oder Verwaltungspraxis und / oder der Steuer- bzw. Verwaltungsrechtsprechung
- \* (geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung / Bauausführung bzgl. des Bestandes, bspw. auch die Nachrüstung technischer Anlagen betreffend
- \* aus möglichen Auflagen resultierende (erhöhte) Reparatur- und Instandhaltungskosten, Verjährung von Ansprüchen

## MARKTBEZOGENE RISIKEN

- \* Veränderung der Makro- und / oder Mikrolage, sinkende Umfeldattraktivität
- \* geänderte Nachfrage hinsichtlich der Wohnraumgestaltung und Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
- \* demografische Entwicklung
- \* sinkender Verkaufspreis bei einem eventuellen Wiederverkauf sowie negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
- \* steigende Grundschuldzinsen – erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Individuellem Wandel unterworfenen Faktoren (Unterscheidung zwischen objekt- und personenbezogenen Risiken).

## OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- \* wesentliche Mängel während der Herstellung und / oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist — daraus resultierend: Instandhaltungsrisiko
- \* eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung vermieteter Eigentumswohnungen — Weiterveräußerung nur an Kapitalanleger möglich
- \* erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum, veränderte Kosten- und / oder Ertragsstruktur
- \* Mieterauswahlfluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten
- \* unzureichende Objektverwaltung – erhöhte Bewirtschaftungskosten
- \* Insolvenzrisiko der Verkäuferin

## PERSONENBEZOGENE RISIKEN

- \* fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse
- \* Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall, verminderte Steuervorteile durch verringertes (zu versteuerndes) Einkommen
- \* erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen, daraus resultierend: Notverkauf, Insolvenzrisiko (Erwerber)
- \* unzureichende Entschuldung / fehlende Exit-Strategie (Renteneintritt), Verhältnis zu Miteigentümern, Beschluss mehrheit in der WEG

# PROJEKTHAFTUNG & HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

## PROSPEKTERAUSGEBER

Prospektherausgeber ist die ELSTERIX GmbH.

## HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR

### WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch die Initiatoren, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts- und Steuerberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeber haben niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

## HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

## HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung. Die Angaben im Prospekt wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Prospekt stellt kein Angebot dar. Alle bildlichen Darstellungen der Räume und des Gebäudes sind Visualisierungen und können im Maßstab variieren. Die Grundrisse sind vom GrundrissProfi, die Objektvisualisierungen von der Home Comfort Dresden GmbH.

## HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit

haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen, Kaufverträge und die Teilungserklärung. Nur die Prospektherausgeber dürfen verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Die Prospektherausgeber haben niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

## URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos, Visualisierungen und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Urhebers unzulässig und strafbar. Dies betrifft insbesondere Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Speicherung und Ver-

arbeitung in elektronischen Systemen.

## PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde von Mai bis August 2023 erstellt. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

## VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer. Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch die Prospektherausgeber verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

## SORGFALTSPLICHT

Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit Sorgfalt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

# GLOSSAR

## ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

Hierbei handelt es sich um die Bestätigung der Baubehörde, dass die Räume und / oder Wohnräume, die im beiliegenden Aufteilungsplan benannt sind, in sich als abgeschlossen gelten.

Die Bescheinigung ist mit dem Aufteilungsplan Voraussetzung für die Gründung von Teileigentum.

## ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNGEN (AFA)

Abschreibungsmöglichkeit für Eigentümer von vermieteten Immobilien.

## ANNUITÄT

Summe aus Zinsen und Tilgungsbeiträgen, der jährlich für ein Hypothekendarlehen zu zahlen ist.

## AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Nach Beurkundung sollte der Notar beauftragt werden, eine Auflassungsvormerkung zu bestellen. Damit wird die Übertragung des Eigentums am Grundstück sichergestellt, da eine unmittelbare Auflassung nicht oder nur selten möglich ist.

## BELEIHUNGSOBJEKT

Als Beleihungsobjekt bezeichnet man das Grundstück, Haus

oder die Wohnung, welches als Sicherheit für eine geplante Baufinanzierung dienen soll.

## BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten gehören zu den Bewirtschaftungskosten einer Immobilie und fallen für Eigentümer als Lasten eines Grundstücks an.

Sofern die Immobilie vermietet ist, können diese Kosten gemäß der Betriebskostenverordnung (BetrKV) z.T. auf den Mieter umgelegt werden.

Alle wiederkehrenden Kosten, wie z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Straßenreinigung, Zentralheizung, Hausmeistermeister, Schornsteinfegergebühren und Hausversicherung sind umlagefähige Kosten. Ausgeschlossen davon sind z. B. Kosten für Verwaltung und Instandsetzung.

## DAMNUM / DISAGIO

Das Damnum ist der Oberbegriff für das Darlehensaufgeld (Agio) / Darlehensabgeld (Disagio).

## DENKMALSCHUTZ

Denkmalschutz ist eine staatliche Maßnahme zur Bewahrung von kulturhistorisch relevanten Gebäuden oder Gebäudeteilen, um sie dauerhaft und unverfälscht zu erhalten. Jedes

Gebäude, das künstlerisch oder geschichtlich von Bedeutung ist, kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Der Denkmalschutz kann sich auch nur auf Teile eines Gebäudes beziehen.

## EFFEKTIVZINS

Die gemäß § 4 Preisangabeverordnung als Preis eines Kredites anzugebende Gesamtbelastung pro Jahr, ausgedrückt im Prozentsatz.

## EIGENTUMSWOHNUNG (ETW)

Wohneinheit in einem Mehrfamilienhaus. Die Teilung eines Mehrfamilienhauses erfolgt in der Regel nach WEG.

## GRUNDBUCH

Register zur Verwaltung von Grundstücken mit den dazugehörigen Eigentumsverhältnissen (Abteilung I), Lasten und Beschränkungen (Abteilung II) und Grundpfandrechten (Abteilung III). Das Register enthält die Grundstücksdaten des Liegenschaftskatasters bezüglich der Größe.

Das Grundbuch kann von jedem eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann. Es liegt beim Grundbuchamt, das dem zuständigen Amtsgericht angegliedert ist.

## GRUNDERWERBSTEUER

Abgabe an das Finanzamt in Höhe von derzeit 5,5 % auf den Wert der gekauften Immobilie gem. Notarvertrag.

Ausgenommen von dieser Steuer ist miterworbenes Zubehör, was als solches im Vertrag deklariert werden muss.

## GRUNDSCHULD

Dingliche Absicherung i.d.R. für Immobiliendarlehen. Die Höhe der Grundschuld und die Gläubigerdaten werden ins Grundbuch eingetragen. Zusätzlich wird zwischen den Parteien eine Zweckbestimmungserklärung vereinbart.

## GRUNDSTEUER

Jährliche Abgabe an das Finanzamt auf Grundeigentum. Durch unterschiedliche Hebesätze (werden von der jeweiligen Gemeinde als Bemessungsgrundlage festgelegt) kann die Höhe der Grundsteuer von Gemeinde zu Gemeinde variieren.

## INSTANDHALTUNGSRÜCKSTELLUNG

Zahlungen von Eigentümern von i.d.R. WEG-Eigentum, zur Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Wird i.d.R. auf Basis des m<sup>2</sup>-Eigentumsanteils berechnet. Die Festlegungen werden in der Eigentümerversammlung beschlossen.

# GLOSSAR

## JAHRESABRECHNUNG

Jährliche Zusammenstellung aller Ausgaben und Einnahmen für ein Gesamtobjekt, i.d.R. unter WEG-Teilung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen für den jeweiligen Eigentümer unter Zugrundelegung des Verteilerschlüssels.

## KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU (KfW)

Die KfW ist nicht Teil des Staatssektors. Bei der KfW handelt es sich um eine Bank, die von der Europäischen Zentralbank auf der MFI-Liste geführt wird.

Die Abkürzung KfW steht für Kreditanstalt für Wiederaufbau. Sie ist eine der führenden Förderbanken der Welt, die diverse Förderprogramme für Bauherren, Immobilienkäufer oder für Eigenheimbesitzer die modernisieren wollen, anbietet.

## SONDEREIGENTUM

Bereich des Wohneigentums bei Teilung nach WEG, der der ausschließlichen Nutzung des Wohnungseigentümers unterliegt.

## TEILUNGSERKLÄRUNG

Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit der gem. Aufteilungsplan aufgeführten Wohn- und / oder Nutzflächen eines nach WEG geteilten Objektes.

## UNBEDENKLICHKEITSBESCHEINIGUNG

Bestätigung vom zuständigen Finanzamt, dass der Käufer eines Grundstückes die fällige Grunderwerbssteuer gezahlt hat. Unbedenklichkeitsbescheinigung ist i.d.R. Voraussetzung für die Eintragung des Eigentums in das Grundbuch.

## WEG (WOHNEIGENTUMSGESETZ)

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstückes durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück.

## ZINSBINDUNG

Zeitraum, für den die Zinsen eines Darlehens festgeschrieben wurden.

## Bildnachweise

Die abgebildeten 2D Grundrisse sind von GrundrissProfi. Alle bildlichen Darstellungen des Gebäudes sind Fotos der ELSTERIX GmbH. Die Objekt-Visualisierungen sind von der Home Comfort Dresden GmbH. Die Wohnzimmer-Visualisierung ist von Pixabay, die Bad-Visualisierungen von der Architektin, Frau Klaudia Szeremeta. Das Bild vom Personenaufzug ist von TKE Aufzüge. Die Grundrisse sowie die Visualisierungen können im Maßstab variieren. Abweichungen in der Ausführung sind möglich. Das Copyright liegt bei der ELSTERIX GmbH.





2023

# DENKMAL IMMOBILIEN

## ZUR KAPITALANLAGE

Gobbinstraße 4, 02826 Görlitz



**ELSTERIX**<sup>®</sup>  
GmbH

ELSTERIX GmbH \* Friedrich-Ludwig-Jahn-Allee 6 \* 01471 Radeburg \* Deutschland  
Telefon: +49 35208 98 84 00 \* [www.elsterix.de](http://www.elsterix.de) \* [info@elsterix.de](mailto:info@elsterix.de)