



L·KONZEPT  
Immobilien. Management. Vermögen.



# *Weberstraße 11*

LEIPZIG - ZWENKAU



## L-KONZEPT LEIPZIG GMBH -

### HIER FINDEN SIE WERTE, DIE BEGEISTERN

Schon immer wurden in Deutschland Häuser errichtet, die den Glanz ihrer Zeit repräsentieren und die als Paradestücke der Architekturkunst zählen - ganze Wohnviertel zeugen von der Liebe zum Detail und der Langlebigkeit der verwendeten Materialien.

Diese Bauwerke sind auch Jahrzehnte später noch imposant und zeitlos.

Sie haben an Faszination nichts eingebüßt, sondern eher noch dazu gewonnen.

Es sind Werte, die überdauern, Werte die begeistern!

Die L-KONZEPT Leipzig GmbH hat sich darauf spezialisiert, solche oft denkmalgeschützten Wohnobjekte und hochwertigen Bauimmobilien zu neuem Leben zu erwecken. Dabei gehen Modernisierung und Erhaltung Hand in Hand.

Durch L-KONZEPT gewinnen die Bauten an Wert und ebenso an Prestige.

Für dieses Zusammenspiel an Kunst und Rendite steht L-KONZEPT seit mehr als 12 Jahren - ein beständiger Partner für Kapitalanleger, steuerlich motivierte Eigennutzer und lokale Immobilieninvestoren.



## INHALT

Das Angebot in Stichpunkten	3
Wesentliche Risiken der Vermögensanlage	5
Angaben zum Objekt	13
Kaufpreisliste	14
Standort Leipzig	15
Zwenkau	23
Das Objekt	27
Baubeschreibung	35
Baubegleitende Qualitätskontrolle	48
Energieeffizient Sanieren	49
BHKW	51
KfW	53
Rechtliche Grundlagen	55
Steuerliche Grundlagen	59
Referenzen	64
Ihr Vertragspartner	69
Haftungs- und Angabenvorbehalte	70

## DAS ANGEBOT IN STICHPUNKTEN

### Art des Objekts

Bestandsimmobilie mit Sanierungs - / Modernisierungsbedarf für Wohnnutzung zur langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug  
im Kaufpreis ist eine Erstvermietungsgarantie enthalten

### Lage des Objekts

Südrand von Leipzig, Zwenkau, Weberstraße 11, 04442 Zwenkau

### Anzahl der Wohnungen

15 Wohnungen insgesamt

### Wohnungsgrößen

47,6 m<sup>2</sup> - 95,1 m<sup>2</sup>

### Verkäufer

L-KONZEPT Leipzig GmbH

### Bauzeiten

Bezugsfertigkeit 31.12.2011  
Fertigstellung bis zu 6 Monate nach Bezugsfertigkeit

### Qualitätskontrolle

ein unabhängiger Sachverständiger (TÜV oder DEKRA) überwacht und zertifiziert die Bauausführung durch turnusmäßige Begehungen

### Kaufpreise Wohnungen

von 2.119 EUR / m<sup>2</sup> bis 2.276 EUR / m<sup>2</sup> (genaue Kaufpreise entsprechend Kaufpreisliste S. 14)



### Erwerbsnebenkosten

ca. 1,8 % des Kaufpreises für Notar- und Gerichtskosten

3,5 % des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer

bis zu 5 % des Kaufpreises für Eindeckung und Absicherung des Kaufpreises (Zinsen, Bankgebühren, Bauzeitinsen)

optional Sachverständigen - Gebühr für Abnahme des Sondereigentums

optional Energieberaterkosten für Antragstellung und Bescheinigung bei KfW-Darlehen

etwaige Kosten des Steuerberaters des Erwerbers

etwaige Außenprovisionen, die der Erwerber vermittelnden Dritten verspricht

### Abschreibung

#### Für Kapitalanleger:

8 Jahre jeweils bis zu 9 % und 4 Jahre jeweils bis zu 7 % des Sanierungsaufwandes  
gemäß EStG § 7i (erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen)

40 Jahre bis zu 2,5 % auf die Altbausubstanz gemäß EStG § 7 Abs. 4 (lineare AfA)

#### Für Eigennutzer:

10 Jahre jeweils bis zu 9 % des Sanierungsaufwandes gemäß EStG § 10f (Steuerbegünstigung für eigengenutzte Baudenkmale bzw. Immobilien in Sanierungsgebieten)

### Vermietung

Kalkulierte Miete: 5,82 EUR / m<sup>2</sup> - 6,25 EUR / m<sup>2</sup>

### Nebenkosten

WEG - Verwaltung: 19,04 EUR inkl. 19 % MwSt. / WE und Monat

SE - Verwaltung: 16,66 EUR inkl. 19 % MwSt. / WE und Monat

Instandhaltungsrücklage: 0,40 EUR / m<sup>2</sup> und Monat

### KfW

bis zu 75.000 EUR auf die förderfähigen energetischen Maßnahmen entsprechend Programm 151 (Energieeffizient Sanieren)

### BHKW

Einbau einer BHKW – Anlage zur Erzeugung von Strom und Wärme im Nachbarobjekt Weberstraße 9

Versorgung des Objektes mit Strom und Wärme durch einen Energiedienstleister im Rahmen eines Contracting - Vertrages

# WESENTLICHE RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

## Immobilienmarkt

Wie jede Geldanlage ist auch der Immobilienerwerb mit Risiken verbunden.

Im Nachfolgenden soll dem Investor ein Überblick über die zu beachtenden Risiken verschafft werden, wobei auch die ausführlichste Darstellung nie alle auftretenden Fallgestaltungen behandeln kann und die Beschreibung stets nur die derzeitige Situation widerspiegelt und Prognosen aufstellt.

Viele der beschriebenen Risiken - insbesondere das des trotz allem möglichen Totalverlustes - treten im Bereich der sachwertorientierten Immobilienanlagen selten auf, dennoch hält es der Verkäufer für seine Pflicht, den Investor möglichst umfassend und aus seiner Sicht vollständig aufzuklären. Die zu beschreibenden, den Wert der Anlage beeinflussenden Bereiche sind der Markt, der Anleger, das gesetzliche und politische Umfeld und die Objektfaktoren. Nachfolgend werden diese daher einzeln und eingehend erläutert.

### Preisentwicklung und Preisbildung

Wie jeder Markt ist auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen. Dabei hat sich gezeigt, dass - über mehrere Jahre betrachtet - die Immobilienpreise in der Regel kontinuierlich steigen. Bei entsprechend langfristiger Orientierung stellt die Immobilie demnach eine relativ sichere Anlage dar, bei der dazu erhebliches Wachstumspotential besteht.

Dennoch besteht das Risiko, dass sich trotz derzeit guter Prognosen die Immobilienpreise seitwärts oder abwärts bewegen, für die Immobilie beim Wiederverkauf ein geringerer Erlös als der Anschaffungspreis erzielt wird. Dies kann vor allem bei bestehendem Verkaufsdruck zu Verlusten führen. Daneben enthält der Kaufpreis die Kosten des Verkäufers für Projektierung, Marketing und Vertrieb, deren Höhe je nach Projektfortschritt- und Verkaufsstand variieren kann, detaillierte Informationen hierzu stellt der Verkäufer auf Nachfrage zur Verfügung.

### Nachfrage

Der jeweils zu erzielende Verkaufspreis einer Immobilie hängt wesentlich von der Nachfrage nach Immobilien ab. Da - von Schwankungen abgesehen - Eigentum ein begrenzt verfügbares Gut ist, ist die Nachfrage meist stabil, was eine positive Preisentwicklung verspricht. Durch Änderung der Anforderungen an den Wohnstandard oder den Wohnort oder durch ein Überangebot gleichartiger Immobilien kann es dennoch zu einem Rückgang der Nachfrage kommen, was sich nachteilig auf den zu erzielenden Verkaufserlös und die Rendite auswirken kann.



## Anleger

### Einkommen

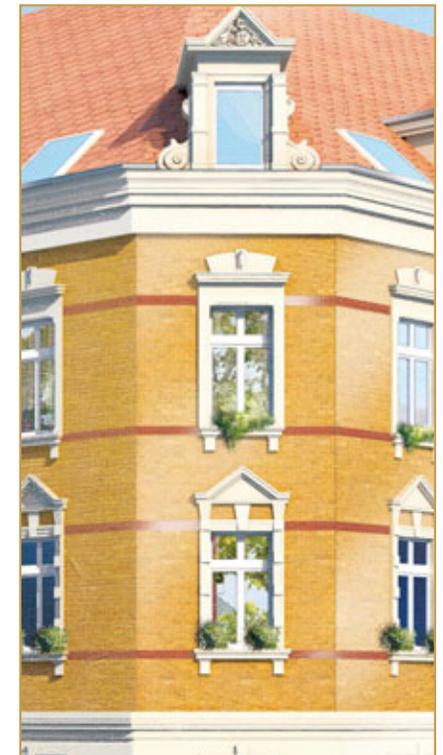
Durch eine gezielte Kapitalanlage ist der Investor in der Lage, sein Einkommen nach Steuern positiv zu beeinflussen. Durch abschreibungsbedingte Steuersenkung kann das reale Einkommen sogar oft erheblich steigen. Der Anleger muss allerdings berücksichtigen, dass er auch bei sich ändernden Einkommensverhältnissen, z.B. durch Arbeitslosigkeit, Eintritt in das Rentenalter etc. in der Lage bleibt, die Lasten der Immobilie einschließlich der Finanzierungsraten, gegebenenfalls auch ohne dafür von einem Mieter Zahlung zu erhalten, zu tragen. Mit sinkendem Einkommen kann einhergehen, dass sich auch der steuerliche Vorteil, den der Erwerber mit dem Kauf zunächst realisierte, erheblich verringert.

### Finanzierung

Der Immobilienerwerb wird häufig fremdfinanziert, was bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau besonders lohnend ist. Die anfallenden Zinsen und Gebühren können zudem in Teilen als Aufwand steuermindernd berücksichtigt werden. Sofern am Ende der Zinsbindung das aufgenommene Darlehen allerdings nicht vollständig zurückgeführt ist, muss eine Anschlussfinanzierung gefunden werden. Dies kann aufgrund geänderter Bonitätskriterien oder Bewertungsrichtlinien in Bezug auf die Immobilie schwierig sein. Zudem können zwischenzeitlich gestiegene Zinsen dazu führen, dass sich die monatliche Belastung des Erwerbers wesentlich erhöht.

### Zeit und Interesse

Anders als bei einem Wertpapier handelt es sich bei der Immobilie um eine Anlageform, in die man neben Geld auch Zeit investieren muss, z.B. um Bauleistungen zu prüfen oder an Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Fehlt dem Investor diese Zeit, kann diese Vernachlässigung den Ertrag schmälern.



## Das gesetzliche und politische Umfeld

### Steuergesetzgebung

Die steuerlichen Rahmenbedingungen begünstigen derzeit den Immobilienerwerb. Insbesondere Anschaffungen in Sanierungsgebieten und von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden genießen in den ersten Jahren bei Erfüllung der sonstigen Voraussetzungen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. Es besteht allerdings keine Gewähr dafür, dass sich die Bedingungen nicht nachteilig ändern. Gerade bei sich ändernden politischen Machtverhältnissen sind Eingriffe in die Steuergesetzgebung keine Seltenheit, sondern relativ häufig. Es kann auch nicht vorhergesagt werden, ob sich die derzeitige Auslegung der Vorschriften durch die Finanzverwaltung ändert und die bei Erwerb der Immobilien aufgestellten Prognosen überdacht werden müssen.

Es besteht außerdem das Risiko, dass die vom Verkäufer ausgewiesenen Modernisierungskosten nicht oder nicht in voller Höhe seitens der zuständigen Behörde in die Bemessungsgrundlage für erhöhte Abschreibung nach § 7i bzw. 7h EStG (Kapitalanleger) bzw. für den Sonderausgabenabzug nach § 10f EStG (Eigennutzer) einbezogen werden. Die dafür notwendige, endgültige Bescheinigung der zuständigen Behörde über die begünstigten Maßnahmen wird im Regelfall erst nach Abschluss der Baumaßnahme erteilt, so dass derzeit keine endgültige Aussage darüber getroffen werden kann, ob und in welcher Höhe erhöhte Abschreibungen bzw. Sonderausgabenabzug möglich sind.

In diesem Zusammenhang ist auch noch auf § 15b EStG hinzuweisen, der die Verrechnung von negativen Einkünften aus Steuerstundungsmodellen mit anderen Einkunftsarten verbietet. Hierbei wird dann von einer solchen modellhaften Gestaltung ausgegangen, wenn dem Erwerber auf Grund eines vorgefertigten Konzeptes vor allem in der Anfangsphase der Investition hohe Verluste entstehen. Der Verkäufer geht jedoch davon aus, dass die Vorschrift auf den hier angebotenen Erwerb nicht anzuwenden ist, da die erhöhte Abschreibung nach Anschaffung ein vom Gesetzgeber bewusst geschaffener Investitionsanreiz ist und nicht auf einer Gestaltung der Verkäuferin beruht.

Wir weisen jedoch insbesondere auf die Gefahr hin, dass durch geltend machen von Werbekosten, die nicht direkt mit dem Kauf zu tun haben, wie z.B. Kosten für die Finanzierungsvermittlung und/oder Kosten für Sachverständige, der gesamte Kauf „infiziert“ und als modellhaft eingestuft werden könnte.

Gleichwohl sollte sich der Investor hierzu eingehend steuerlich beraten lassen.

### Förderung und Mietpreisbindung

Nicht wenige Immobilien werden direkt oder indirekt öffentlich gefördert. Da es sich bei der Förderung um Leistungen handelt, auf die teilweise kein Rechtsanspruch besteht oder die abhängig vom Umfang des Finanzhaushaltes sind, besteht die Möglichkeit, dass Förderungen ganz oder teilweise entfallen, was der Investor im Rahmen der Finanzplanung berücksichtigen muss. Ebenso bestehen für Objekte nach einer Förderung oder in bestimmten Lagen zum Teil gesetzliche Beschränkungen bezüglich der Miethöhe. Sofern das Objekt unter eine solche Beschränkung fällt, muss dies vom Erwerber von Beginn an beachtet werden.

### Objektspezifische Beschränkungen und Auflagen

Das Objekt unterliegt im Gemeinschafts- und im Sondereigentum baurechtlichen Beschränkungen, die sowohl bei der Sanierung als auch bei einer späteren Umgestaltung zwingend zu berücksichtigen sind. Hinzutreten können besondere denkmalrechtliche Einschränkungen, die einer späteren Anpassung an geänderte Anforderungen der Nutzer Schranken setzen.



## Objektspezifische Risiken

### Makro/Mikrolage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch auf die Mikrolage an.

Bei der Wahl des Objektes muss der Erwerber die Stadt, in der sich das Objekt befindet, sorgfältig prüfen und analysieren. Denn nur in einem ökonomisch und ökologisch gesunden Umfeld ist eine stabile Entwicklung des Immobilienmarktes möglich.

Auch bei der Auswahl des Stadtviertels und der Lage in selbigem ist mit Sorgfalt vorzugehen, denn oft unterscheiden sich die Viertel erheblich im Wert der Immobilien und in der Mieternachfrage. Selbst innerhalb eines Viertels kann es große Unterschiede je nach Lage geben.

Trotz Prüfung der momentanen Situation kann sich diese künftig erheblich verändern. Geänderte Wünsche der Nutzer, an ihr Umfeld zum Beispiel, oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können sich sowohl positiv als auch negativ auf die Nachfrage am Standort und damit den Immobilienmarkt, insbesondere die Preise, auswirken.

### Bewirtschaftung

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden, dies ist mit Kosten, vor allem mit der Zahlung des so genannten Hausgeldes, verbunden. Bei einer vermieteten Immobilie kann ein Großteil dieser Kosten auf den Mieter umgelegt werden, so dass den Erwerber dieser Aufwand nicht selbst trifft. Ist die Wohnung nicht vermietet oder der Mieter nicht solvent, hat der Eigentümer diese Kosten vollständig allein zu tragen. Auch bei Vermietung verbleibt ein Teil - zum Beispiel die Verwaltungskosten - den der Investor stets selbst tragen muss, da dieser mietrechtlich nicht umlagefähig sind.

Erfolgt die Bewirtschaftung nicht ordnungsgemäß, merken dies zu allererst die Bewohner, was eine gesteigerte Fluktuation zur Folge hat und die Attraktivität des Objektes und damit ihren Marktwert sinken lässt. Dem kann der Erwerber jedoch gezielt entgegenwirken, in dem er vor allem bei der Verwaltung des Sondereigentums auf eine sorgfältige Verwalterwahl achtet. Ferner besteht hier die Besonderheit, dass die zur Bewirtschaftung notwendige Heizanlage (BHKW) sich auf dem Nachbargrundstück befindet. Der Erwerber ist also zur Beheizung der Wohnung auf die Duldung des Nachbarn angewiesen. Die damit verbundenen Risiken werden dadurch minimiert, dass das Mitbenutzungsrecht an der Heizanlage grundbuchlich über eine Dienstbarkeit abgesichert wird.

### WEG

Mit Erwerb der Wohnung, spätestens mit Eintragung im Grundbuch, tritt der Investor in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein. Diese Gemeinschaft trägt gemeinsam die Kosten des Gesamtobjektes. Fallen ein oder mehrere Eigentümer aus, müssen die Verbliebenen diese Kosten zwangsläufig mit übernehmen. Ferner entscheidet die Gemeinschaft nach Mehrheitsprinzip über die das Gemeinschaftseigentum betreffende Maßnahmen. Das heißt, selbst wenn der Erwerber erkennt, dass die eine oder andere Maßnahme zum Wohle des Objektes oder der Gemeinschaft notwendig ist, wird diese nur ergriffen, wenn sich die Gemeinschaft mehrheitlich dafür entscheidet. Ihre Entscheidungen trifft die WEG in Eigentümerversammlungen durch Beschlüsse. Der Erwerber ist also, will er an der Meinungsbildung und Entscheidung mitwirken, zwingend auf die Teilnahme an dieser Versammlung angewiesen. Der genaue Inhalt und die Grenzen von Gemeinschafts- und Sondereigentum ergeben sich aus der Grundlagenurkunde, die Bestandteil des Kaufvertrages ist.

### Herstellung

Anders als bei Erwerb einer fertigen Bestandsimmobilie erwirbt der Investor hier die unsanierte Immobilie mit einer Sanierungsverpflichtung des Verkäufers. Der Investor hat also vor Kauf keine Möglichkeit, das fertige Objekt zu prüfen. Vielmehr kann er sich von der Qualität der Leistungen erst bei Abnahme der Bauleistungen, lange Zeit nach Vertragsschluss, überzeugen.

Selbst wenn der Erwerber den Kaufpreis nach Baufortschritt zahlt oder dieser durch eine Bürgschaft abgesichert ist, besteht das Risiko, dass durch mangelnde Leistungsfähigkeit des Verkäufers der Bau ins Stocken gerät oder ganz eingestellt wird. In diesem Fall ist der Erwerber darauf angewiesen, dass die Eigentümergemeinschaft gemeinschaftlich die Fertigstellung voranbringt, und hierfür ausreichend Kapital vorhanden ist. Das dann erforderliche Kapital ist oft ungleich höher als die vorab durch den Bauträger kalkulierten Kosten.

Entscheidet sich der Erwerber in dieser Situation für die Auflösung des Vertrages, was mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein kann, besteht keine Gewähr dafür, dass vom Verkäufer ein Ersatz erlangt werden kann, der die aufgewandten Mittel einschließlich Finanzierung abdeckt.

Auch wenn der Verkäufer ein Fertigstellungsdatum zugesagt hat, besteht die Gefahr der verspäteten Herstellung. Zwar ist der Käufer durch Ratenzahlung nach Baufortschritt abgesichert, aber durch verspätete Fertigstellung können sich eventuelle Steuervorteile in spätere Perioden verschieben, was sich negativ auf die Finanzplanung auswirken kann.

Und natürlich können wie bei jedem Bauvorhaben Mängel auftreten. Zeigen sich diese, hat der Erwerber in der Regel für fünf Jahre nach Abnahme Gewährleistungsansprüche. Neben der Tatsache, dass die Durchsetzung dieser oft zeitaufwendig und kostenintensiv ist, kann sie auch vollständig unmöglich werden. Dann sind die Gemeinschaft und der Erwerber darauf angewiesen, die Mängel in Eigenregie auf eigene Kosten abzustellen.

### Altbausubstanz

Der Investor erwirbt eine zu sanierende Immobilie. Damit ist gesichert, dass der Standard nach Abschluss der Maßnahmen bis auf altbaubedingte Besonderheiten dem eines Neubau nahe kommt. Nichts desto trotz wurde das Gebäude bereits vor geraumer Zeit errichtet. Dies kann dazu führen, dass bedingt durch die vorhandene Substanz oder behördliche Auflagen die heute gültigen Regeln der Technik und DIN-Normen nicht vollständig eingehalten werden können. Ansprüche gegen den Verkäufer kann der Investor daraus nicht herleiten. Auch geringfügige Flächendifferenzen sind in der Regel hinzunehmen und berechtigen nicht zu Abzügen vom Kaufpreis.





### **Verwaltung**

Die Verwaltung ist für eine Immobilie von großer Bedeutung. Dabei ist zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu unterscheiden. Letztere verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum. Sie organisiert die Versammlungen, bereitet Beschlüsse vor, sorgt für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Immobilie und rechnet die dafür aufgewandten Mittel gegenüber der Gemeinschaft ab. Ferner prüft sie den baulichen Zustand der Immobilie und schlägt geeignete Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung vor. Schlussendlich sorgt sie, notfalls mit anwaltlicher Unterstützung, für die regelmäßige Zahlung des Hausgeldes durch die Miteigentümer, kurzum: ohne eine funktionierende WEG-Verwaltung ist das Objekt großen Unwägbarkeiten ausgesetzt, was schlimmstenfalls zu einer Wertminderung führen kann.

Davon zu unterscheiden ist die Sondereigentumsverwaltung. Diese kümmert sich um die allein im Eigentum des Erwerbers stehende Wohnung. Sie führt das Mietinkasso durch, rechnet die Betriebskosten ab und bemüht sich um die Organisation der Beseitigung von vom Mieter zu Recht gerügter Mängel. Der Investor ist also auch hier auf eine funktionierende Verwaltung angewiesen. Die Kosten der Verwaltung sind nicht auf den Mieter umlegbar und müssen vom Erwerber daher stets selbst getragen werden.

### **Instandhaltung**

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Hierfür wird gewöhnlich von Beginn an durch die Gemeinschaft eine Rücklage gebildet. Diese Rücklage ist nicht auf Mieter umlegbar und muss daher vom Erwerber selbst finanziert werden. Je nach Zustand der Immobilie und Entwicklung der Preise auf dem Bausektor besteht das Risiko, dass die angesparte Rücklage für die im Laufe der Zeit notwendig werdenden Maßnahmen nicht ausreicht. Dann muss die Gemeinschaft und damit der Erwerber die Differenz aus eigenen Mitteln, eingefordert in Form von Sonderumlagen, aufbringen. Daneben ist für die Durchführung der Maßnahmen meist ein Beschluss der Gemeinschaft nötig, das heißt bei uneiniger Gemeinschaft besteht die Gefahr, dass notwendige Maßnahmen nicht durchgeführt werden können, was im schlimmsten Fall zum Verfall des Gebäudes und Wertverlusten führen kann. Maßnahmen innerhalb des Sondereigentums sind von der Rücklage nicht gedeckt, diese hat der Erwerber stets selbst und auf eigene Kosten vorzunehmen, was er im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigen muss.

### **Vermietung**

Der Erwerber, der die Wohnung zur Fremdvermietung erwirbt, trägt regelmäßig ein Vermietungsrisiko. Es können immer wieder Zeiten auftreten, in denen die Wohnung unvermietet ist. In diesen hat der Erwerber sämtliche Lasten der Wohnung allein zu tragen. Auch kann es passieren, dass die Wohnung vermietet ist, vom Mieter allerdings kein oder nur ein verminderter Mietzins gezahlt wird. Auch dieses Risiko muss der Erwerber von Beginn an einkalkulieren. In diesem Fall ist ferner zu berücksichtigen, dass der Mieter die Wohnung nutzt und damit Verbrauchskosten verursacht, die bei mangelnder Solvenz ebenfalls der Vermieter tragen muss. Einen solchen Mieter mit gerichtlicher Hilfe zur Vernunft oder zum Auszug zu bringen, kann bisweilen lange dauern und ist mit weiterem finanziellen Aufwand verbunden. Sofern angeboten und vom Käufer gewünscht, trägt das Vermietungsrisiko bei Eintritt vertraglich festgeschriebener Umstände der Verkäufer als Garant. Doch auch hier bestehen für den Käufer Unwägbarkeiten, zum Beispiel wenn der Garant vorübergehend oder dauerhaft leistungsunfähig wird. Aufgrund der Lage des Objektes, der marktgerechten Mietzinsen sowie der sorgfältigen Mieterauswahl durch die Verwaltung kann diesen Risiken allerdings gut begegnet werden.

## Kosten

### Kostenlast

Neben den bereits im Detail dargestellten Kosten der Immobilieninvestition können, insbesondere in Sonder-situationen, weitere Ausgabenpositionen auf den Erwerber zukommen, welche aus eigenem Vermögen und unter Belastung der eigenen Liquidität zu tragen sind.

Der Bauträger / Verkäufer trägt regelmäßig nur die im Kaufvertrag abschließend beschriebenen Kosten, welche mit dem Kaufpreis der Immobilien abgegolten sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass der Erwerber sämtliche Kosten, welche nicht ausdrücklich vom Veräußerer zu übernehmen sind, selbst zu tragen hat.

Hierzu gehören regelmäßig Kosten der steuerlichen Beratung, Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Erstellung von behördlichen und steuerlichen Bescheinigungen (u.a. der behördlichen Bescheinigung zur Bemessungsgrundlage), Kosten der Vertretung in Verfahren vor Behörden und Gerichten. Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

In besonderen Situationen können darüber hinaus Kosten der Nach- und Umfinanzierung, Kosten der Löschung nicht mehr benötigter Grundpfandrechte, der steuerlichen Beratung und Dienstleistung bei steuerlichen Prüfungen des Investitionsobjektes, Kosten anlässlich der Vermögensübertragung oder im Erbfall sowie Kosten der Rechts- und Interessenvertretung in allen Belangen der Immobilieninvestition hinzutreten.

## Risikokumulation

Vorbeschriebene Risiken können auch kumuliert, das heißt gehäuft und zeitgleich auftreten. Dies sollte der Investor vor Treffen einer Kaufentscheidung bedenken und gleichzeitig ausreichende Mittel einkalkulieren, um mehreren gleichzeitig eintretenden Risiken begegnen zu können. Ferner kann dieser Prospekt eine ausführliche Beratung nicht ersetzen. Dem Investor wird daher geraten, sich vor Abschluss der entscheidenden Verträge mit fach- und sachkundigen Personen seines Vertrauens abzustimmen.





## ANGABEN ZUM OBJEKT

*Die höchste Klugheit besteht darin, den Wert der Dinge genau zu erkennen.*

FRANCOIS VI. DUC DE LA ROCHEFOUCAULD

Das Objekt Weberstraße 11 wurde im Jahr 1897 in guter Wohnlage in Zwenkau errichtet.

Die kleine Stadt Zwenkau mit ihren derzeit rund 9.000 Einwohnern befindet sich am Südrand von Leipzig inmitten dem noch entstehenden Neuseenland in der Leipziger Tieflandsbucht.

Eine Vision wird Wirklichkeit! Mit Flutung eines der größten Tagebaurestlöcher im Leipziger Umland entsteht direkt angrenzend an Zwenkau der Zwenkauer See, mit einer Größe von rund 1.000 ha der größte See des Leipziger Neuseenlandes.

Mit Erreichen des Endwasserstandes Ende 2013 wird sich nicht nur das umliegende Landschaftsbild grundlegend verändert sondern auch die Stadt Zwenkau zu einem der attraktivsten Standorte für Wohnen, Freizeit und Tourismus im Umland von Leipzig gewandelt haben.

Das aus Ziegelmauerwerk in traditioneller Bauweise erstellte, dreigeschossige Eckgebäude ist voll unterkellert und typisch für Zweck und Zeitpunkt seiner Errichtung.

Gemäß vorliegender Planung werden im Objekt Zwei- und Drei- Raum Wohnungen mit attraktiven Grundrissen entstehen. Im Dachgeschoss steht eine Vier- Raum Wohnung als Eigennutzerwohnung zur Verfügung. Die insgesamt 15 Wohneinheiten werden nach Fertigstellung eine Größe zwischen 48 m<sup>2</sup> und 95 m<sup>2</sup> aufweisen. An der Rückfassade des Hauses werden Balkone errichtet, für zwei der Dachgeschosswohnungen ist jeweils eine Dachloggia geplant.

Das zum Objekt gehörende Grundstück verfügt über eine Größe von 422 m<sup>2</sup>. Im Verbund mit dem Nachbargrundstück Weberstraße 9 bietet sich ausreichend Raum für eine ansprechende Hofgestaltung. Zu der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung Nr. 04 wird ein Sondernutzungsrecht an einem Stück Gartenfläche zugeordnet.

Auf der Grundlage eines Wärmeschutznachweises wird der Baukörper Gebäudehülle und Anlagentechnik des Objektes so modernisieren, dass die entsprechenden Auflagen des KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ erfüllt werden. In diesem Zusammenhang ist auch geplant, das Objekt über eine BHKW-Anlage mit Strom und Wärme zu versorgen.

Die Baugenehmigung zur Sanierung des Objektes ist erteilt. Die Bezugfertigkeit ist für den 31.12.2011 geplant.

Die geplanten Wohneigentumseinheiten sind vorrangig für Investoren geeignet, die die Wohnungen zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Diese Investoren erwerben eine individuelle Kapitalanleger-Eigentumswohnung, die eine langfristige, werthaltige Chance zur Vermögensbildung bietet. Hierfür ist es erforderlich, dass die Erwerber die im Prospekt dargestellten Risiken kennen und vor dem Hintergrund ihrer eigenen, individuellen Situation einschätzen können.

Da es sich bei dem Objekt um ein Baudenkmal handelt, ist es möglich, erhöhte Absetzungen gemäß § 7i EStG (Kapitalanleger) sowie Steuerbegünstigungen gemäß § 10f EStG (Eigennutzer) in Anspruch zu nehmen. Unabdingbare Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass erst nach Abschluss des Kaufvertrages mit den Baumaßnahmen begonnen wird.

Im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ ist es möglich, auf die entsprechenden förderfähigen Maßnahmen einen zinsgünstigen Kredit und Tilgungszuschuss der KfW-Bank zu erhalten. Für die hierfür zu stellenden Anträge und Einreichung der notwendigen Unterlagen ist der Erwerber jedoch selbst verantwortlich.

## KAUFPREISLISTE

WE Nr.	Etage	Zimmer	Wohnfläche m <sup>2**</sup>	Preis /m <sup>2</sup>	WE - Preise EUR	Anteil Grundstück	Anteil Altbausubstanz	Sanierungs - Anteil	kalk. Miete (kalt) EUR	kalk. Miete/ m <sup>2</sup> (kalt) EUR
				EUR		EUR*	EUR*	EUR*	EUR*	EUR
						10 %	10 %	80 %		
1	EG	2ZKB	55,92	2.143	119.837	11.984	11.984	95.869	330	5,90
2	EG	2 ZKB	49,70	2.119	105.314	10.531	10.532	84.251	289	5,82
3	EG	2 ZKB	54,48	2.119	115.443	11.544	11.545	92.354	317	5,82
4	EG	3 ZKB	82,82	2.167	179.471	17.947	17.947	143.577	494	5,96
5	1.OG	2 ZKB	56,31	2.167	122.024	12.202	12.203	97.619	336	5,96
6	1.OG	2 ZKB	49,69	2.143	106.486	10.648	10.649	85.189	293	5,90
7	1.OG	2 ZKB	47,56	2.143	101.921	10.192	10.192	81.537	281	5,90
8	1.OG	3 ZKB	79,62	2.238	178.190	17.819	17.819	142.552	490	6,15
9	2.OG	2 ZKB	58,24	2.190	127.546	12.755	12.755	102.036	351	6,02
10	2.OG	2 ZKB	50,38	2.190	110.332	11.033	11.033	88.266	303	6,02
11	2.OG	2 ZKB	48,27	2.143	103.443	10.344	10.345	82.754	285	5,90
12	2.OG	3 ZKB	77,96	2.238	174.474	17.447	17.447	139.580	480	6,16
13	DG	2 ZKB	59,72	2.276	135.923	13.592	13.593	108.738	373	6,25
14	DG	2 ZKB	55,80	2.143	119.579	11.957	11.958	95.664	329	5,90
15	DG	4 ZKB	95,09	2.238	212.811	21.281	21.281	170.249	586	6,16

\* unverbindliche Schätzwerte

\*\* berechnet nach der II. Berechnungsverordnung, die Anwendung der Wohnflächenverordnung im Rahmen von Mietverhältnissen kann zu geringfügigen Differenzen nach unten bei der Anrechnung von Balkonen, Loggien und Terrassen führen

# LEIPZIG - KANN ES EINEN BESSEREN STANDORT GEBEN?

## *Leipziger Flair*

Leipzig als traditioneller Messe- und Universitätsstandort hat eine klare Signalwirkung in Sachen Wertschöpfung. Ein schier unerschöpfliches Potential an klassischen Immobilien und denkmalgeschützten Objekten verleiht der Stadt unverwechselbares Flair und besondere Lebensqualität.

Dies bestätigt sich auch bei einer EU weiten Umfrage der Europäischen Kommission, welche im Jahr 2007 in 75 Städten der 27 EU-Länder sowie Kroatien und Türkei durchgeführt wurde. Entsprechend dieser Umfrage gehört Leipzig zu den drei lebenswertesten Großstädten Europas. Als beste deutsche Stadt hängt Leipzig die übrigen sechs deutschen Städte wie Berlin, Dortmund, Essen, Hamburg, München und Frankfurt/ Oder ab.





### **Mitten im Grün und viel Grün mittendrin ....**

Gelegen an Pleiße, Parthe und Elster verfügt Leipzig über eine Vielzahl ausgedehnter Parks, die vom Stadtzentrum aus in alle Himmelsrichtungen bis zum Stadtrand führen. Eines der größten Auenwaldgebiete Mitteleuropas zieht sich mitten durch Leipzig und bietet als grüne Lunge seinen Besuchern eine Vielzahl von Möglichkeiten der aktiven Erholung und Entspannung.

Über ein dichtes Netz an Flüssen und Kanälen, welche bereits heute schon zu einer Vielzahl mit dem Boot zu befahren sind, lässt sich Leipzig auch vom Wasser aus entdecken und vermittelt somit immer wieder neue und spannende Eindrücke.

Aber auch der Stadtrand bietet jede Menge Landschaft. Im Süden von Leipzig entwickelt sich in einem atemberaubendem Wandlungsprozess das Leipziger Neuseenland. Auf insgesamt 70 Quadratkilometern entsteht aus den Anfang der 90er Jahre stillgelegten Tagebauen derzeit eine attraktive Seenlandschaft mit vielfältigsten Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die bereits gefluteten Seen, wie der Cospudener See und der Markkleeberger See, verfügen über eine erstklassige Wasserqualität.

Im Leipziger Westen zählt der Kulkwitzer See zu den schönsten Ausflugszielen. Ebenfalls aus den Restlöchern zweier Tagebaugruben entstanden, gehört er heute zu den beliebtesten Badeseen der Region und ist bekannt als eines der besten deutschen Tauchreviere.



### Leipziger Zoo

In Leipzig befindet sich einer der ältesten Zoologischen Gärten unseres Landes. 1878 von Gastwirt Ernst Pinkert auf dem Gelände seines Gasthofes gegründet, hat zur Jahrtausendwende ein neues Kapitel in der Entwicklung des Leipziger Zoos begonnen – der Zoo der Zukunft macht es möglich, die Tiere in ihren natürlichen Lebensräumen zu beobachten und mit allen Sinnen zu begreifen. Pongoland, Löwensavanne „Makasi Simba“, Lippenbärenschlucht, Tiger-Taiga, Kiwara-Savanne und Elefantenanlage „Ganesha Mandir“ laden bereits zum Staunen ein. Eine neue Attraktion, die Riesentropenhalle Godwanaland, soll bis 2011 fertig gebaut sein.

### Kultur hautnah

Leipzig ist eine wahre Kulturoase. Als Bachstadt international bekannt, zieht Leipzig mit dem Bach-Archiv, dem Bach-Museum und natürlich der Thomaskirche als einstige Wirkungsstätte des bedeutenden Musikers Johann Sebastian Bach viele Touristen an.

Der international bekannte Thomanerchor ist in Leipzig beheimatet und verzaubert zu den regelmäßigen Aufführungen der Bachschen Passionen, des Weihnachts-Oratoriums, der h-Moll Messe sowie den wöchentlichen Motetten tausende Besucher der Thomaskirche.

In Leipzig gibt es in über 40 Museen und Theater wahre Kunstschätze zu entdecken. Das Ende 2007 wiedereröffnete GRASSI - Museum für Angewandte Kunst ist eines der bedeutendsten seiner Art in Europa. Das Museum der bildenden Künste Leipzig, seit Dezember 2004 im neu erbauten Bildermuseum, zeigt als Schwerpunkt altdeutsche und altniederländische Kunst und ist regelmäßig Gastgeber der Leipziger Buchmesse.

Leipziger Oper, Musikalische Komödie, Kellertheater, Schauspielhaus und „Neue Szene“ bieten für jeden Kunstgeschmack interessante Inszenierungen an und versprechen abwechslungsreiche Unterhaltung.

### Größter Kopfbahnhof Europas

Als der Leipziger Hauptbahnhof am 1. Oktober 1915 eingeweiht wurde, war er einer der größten Bahnhöfe der Welt: 26 Bahnsteige und 5 Außenbahnsteige. Noch heute einer der größten Kopfbahnhöfe Europas, zieht der Leipziger Hauptbahnhof täglich 150.000 Menschen an, von denen aber nur 90.000 zu den Zügen wollen, denn seit seiner Modernisierung im Jahr 1998 laden die sehenswerten Hauptbahnhof-Promenaden zum Shoppen, Bummeln und Verweilen ein ...



### Bildung auf hohem Niveau

Als Universitätsstandort hat Leipzig einen bedeutenden Ruf. Neben der zweitältesten Universität Deutschlands prägen aber auch traditionsreiche Hochschulen, wie die Hochschule für Technik, Wissenschaft und Kultur, die Hochschule für Grafik und Buchkunst, die Hochschule für Musik und Theater und die älteste Wirtschaftshochschule Deutschlands, das Bild von Leipzig als Stadt der Wissenschaft und Bildung.

### Historische Innenstadt

Das historische Zentrum, das pulsierende Herz der Stadt, besticht durch seine ganz besondere Architektur. Einzigartige Ensemble aus historischen Gebäuden mit viele kleinen Läden, Restaurants und Cafés um und in den berühmten Leipziger Passagen, wie Mädler-Passage, Specks Hof und Barthels Hof, laden zum gemütlichen Flanieren und Verweilen ein.

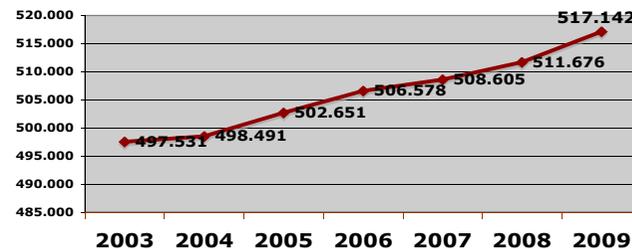


## Boomtown Leipzig



Insofern ist es auch nicht verwunderlich, dass die Bevölkerungsentwicklung Leipzigs seit Jahren durch stetiges Wachstum gekennzeichnet ist. Per 30.09.2009 zählt die Stadt über 517.142 Einwohner

**Bevölkerungsentwicklung Leipzig**



Leipzig ist einer der herausragenden deutschen Wirtschaftsstandorte und bildet den Kern der Wirtschaftsregion Mitteldeutschland.

Als zweitgrößter Wirtschaftsraum nach Berlin dokumentiert Leipzig eindrucksvoll den Aufschwung Ost. Insbesondere die hervorragende Verkehrsanbindung an alle nationalen und internationalen Netze, die dichte Besiedlung, die gut ausgebildeten und motivierten Fachkräfte und die geistig-kulturelle Vielfalt werden von Experten als wesentliche Standortvorteile Leipzigs genannt.

Die **Kaufkraft** (in Mio. Euro) in Leipzig **stieg** in den letzten sechs Jahren leicht an. 2007 wird zum Vorjahr ein Anstieg um 2,8 % pro Kopf ausgewiesen. Die Kaufkraft je Einwohner lag im Jahr 2008 in der Stadt Leipzig bei **15.762 Euro**.

### Aussichtsreiche Wachstumsperspektiven

Die Feri Rating & Research GmbH bewertet die Wirtschaftskraft der Stadt für die kommenden 10 Jahre mit „B+“. Das bedeutet, die Stadt hat ein überdurchschnittliches Investitionspotential bzw. ein unterdurchschnittliches Investitionsrisiko. Leipzig liegt hinsichtlich Wirtschaftskraft im Gesamtranking der 67 bewerteten deutschen Städte auf Rang 17 und ist unter den ostdeutschen Städten führend.

Rund 70 Prozent der im Jahr 2007 von der IW Consult befragten Unternehmer Leipzigs bewerteten ihre Stadt als sehr wirtschaftsfreundlich. Damit liegt Leipzig im Vergleich mit 50 anderen deutschen Großstädten auf Rang vier.

Im Dynamik - Ranking (Veränderungen im Zeitraum 2002-2007) der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) in Kooperation mit der WiWo wurde Leipzig von 50 untersuchten Städten mit 62,7 Punkten auf Platz 2 eingeordnet. Dabei punktete Leipzig vor allem beim Anstieg der Zahl der versicherungspflichtigen Beschäftigten (Platz 1), beim Demographie-Index (Platz 2) und bei der um 1,4 Prozentpunkte gesunkenen Arbeitslosenquote (Platz 7).

### Infrastruktur

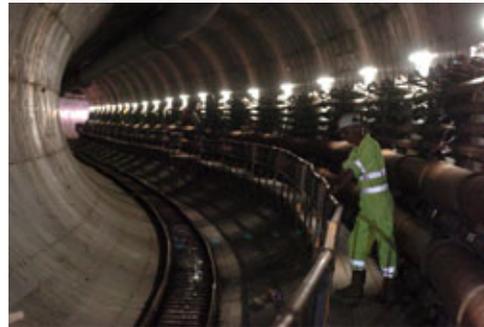
Schon seit Jahrhunderten profitiert Leipzig von seiner zentralen Lage im Netz der transeuropäischen Verkehrswege. Am Schnittpunkt zweier großer Handelsstraßen, Via regia und Via imperii, entstanden, wurde die Stadt durch die Verkehrsströme, die hier jahrhundertlang Waren, Menschen und Ideen zusammenführte, entscheidend geprägt.

Heute schaut Leipzig auf vorausschauend ausgebaute Straßen, Schienenwege und Luftverkehrstrassen, beträchtliche Potentiale, die Leipzig im Rahmen der erweiterten europäischen Union nutzen kann, und damit auf erstklassige Standortqualitäten für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Region.

Der kontinuierliche Ausbau des **Flughafens Leipzig / Halle** öffnet der mitteldeutschen Region ein attraktives und leistungsfähiges Tor zu den globalen Wirtschafts- und Touristikmärkten

Seit 2008 nutzt die Deutsche Post World Net den Flughafen Leipzig / Halle als neues europäisches DHL-Drehkreuz.

Seit Frühjahr 2009 ist Leipzig / Halle Heimatflughafen einer neuen, global agierenden Frachtlinie von DHL und Lufthansa Cargo, der Frachtfluggesellschaft „AeroLogic“, welche mit Betriebsaufnahme vom Start weg zu einer der größten in Europa zählt.



Der künftige **City - Tunnel Leipzig** der Bahn ist die neue Verkehrsader für die ganze Region. Er schließt die Lücke auf der Nord-Süd-Achse zwischen den historisch gewachsenen Kopfbahnhöfen Hauptbahnhof und Bayrischer Bahnhof und sorgt für schnellere Direktverbindungen von und zur Innenstadt aus den benachbarten Wirtschaftsregionen.

Leipzig wird von insgesamt **3 Autobahnen** umringt. Am Schkeuditzer Kreuz, dem ältesten Autobahnkreuz Europas und heute moderner Schnittpunkt der Verkehrsachsen von Skandinavien nach Südeuropa und von Paris/Benelux nach Osteuropa treffen die Autobahnen A9 (Nord-Süd / Berlin-München) und A14 (West-Ost / Magdeburg-Dresden-Prag) aufeinander. Die A38 wurde im Jahr 2006 dem öffentlichen Verkehr zur Nutzung übergeben und damit der Autobahnring um Leipzig geschlossen.

### Wirtschaftsstandort

Viele internationale Unternehmen haben das Potential Leipzigs bereits erkannt und investieren hier:

**amazon.de** Der weltgrößte Internet - Einzelhändler **Amazon.de** eröffnete im Herbst 2006 sein neues Logistik-Zentrum in Leipzig.

Die Stadt hat sich aufgrund seiner Flexibilität und seiner Schnelligkeit gegenüber anderen Wettbewerbern durchgesetzt. So wurde z.B. die Baugenehmigung des Logistikzentrums innerhalb von 17 Tagen erteilt. Die Einrichtung wurde Ende 2006 eröffnet und schafft in Spitzenzeiten bis zu 800 Arbeitsplätze.



Das **BMW Werk** Leipzig befindet sich mittlerweile im fünften Produktionsjahr.

Seit Beginn der Serienproduktion verließen bis Mitte 2009 bereits über 500.000 Fahrzeuge das Band. Seit September 2009 läuft die Serienproduktion des neuen BMW X1, welcher exklusiv im BMW Werk Leipzig gefertigt wird. Mit dem Start der Serienfertigung des neuen Modells wurde die Produktion im Leipziger BMW Werk erstmals auf einen Spitzenwert von ca. 730 Fahrzeugen pro Tag erhöht.



**PORSCHE**

Der exklusive Sportwagenhersteller **Porsche** investierte bislang am Standort Leipzig rund 130 Mio. Euro und produziert hier seit Start der Serienfertigung im August 2002 den sportlichen Geländewagen Cayenne mittlerweile in fünf Modelvarianten. Seit 2009 wird auch die vierte Baureihe des Sport Coupés „Panamera“ in Leipzig produziert, hierfür hat Porsche nochmals für neue Produktionshalle und Fertigungsanlagen rund 150 Mio. Euro investiert.



Leipzig bietet für den Luftfrachtverkehr einen uneingeschränkten 24-Stunden Betrieb. **DHL** hat rund 300 Millionen

EURO in seinen neuen Standort investiert und wird bis 2012 rund 3.500 Arbeitsplätze schaffen. Mindestens die gleiche Zahl von zusätzlichen Arbeitsplätzen sind durch Ansiedlung von weiteren Unternehmen im Umfeld zu erwarten.

Durch die Ansiedlung der neuen Frachtfluggesellschaft „AeroLogic“, einem Joint Venture zwischen DHL und **Lufthansa Cargo**, wird Leipzig/Halle als wichtigster Logistikstandort in der Region weiter gestärkt und rund 1.000 weitere Arbeitsplätze entstehen. Lufthansa Cargo investiert in die Errichtung eines Logistikzentrums mit einer Jahreskapazität von 170.000 Tonnen ca. 25 bis 30 Millionen EURO.



### Bio City Leipzig

Biotechnologie und Biomedizin haben in Leipzig hohe Priorität. Dafür steht neben dem ideellen und finanziellen Engagement der Stadt vor allem die Bio City Leipzig. Dieser in 2003 fertig gestellte Industrie- und Forschungskomplex hat eine Fläche von 20.000 qm und beheimatet sowohl Forschungseinrichtungen als auch biotechnologisch orientierte Unternehmen. Ein Viertel der Gesamtfläche wird von dem Biotechnologisch-Biomedizinischen Zentrums der Universität Leipzig genutzt, drei Viertel der Fläche stehen den Unternehmen der Branche zur Verfügung. Fünf Jahre nach Eröffnung der Bio City Leipzig haben derzeit 21 Unternehmen aus Gewerbe und Service hier ihr Domizil und beschäftigen fast 500 Mitarbeiter. Zu den hier ansässigen Unternehmen gehören z.B. Biotectid GmbH, c-Lecta GmbH, Curacyte AG, HAEMAAG, Labor Diagnostik GmbH, sowie die VITA 34 AG. Auch nach Errichtung der eigenen Institutsneubauten in unmittelbarer Nachbarschaft ist das Leipziger Fraunhofer Institut für Zelltherapie und Immunologie weiterhin Teil der Bio City.



### Medienstandort

Die rund 2.100 Medienunternehmen in Leipzig bilden mit 6 Prozent an der Gesamtwirtschaft einen der wichtigsten Wirtschaftszweige der Stadt. Rund 33.700 Menschen sind in der Medienbranche beschäftigt, rund 11.900 arbeiten als freie Mitarbeiter in den hier ansässigen Unternehmen. Im Juli 2000 eröffnete der MDR in Leipzig eine der modernsten, komplett digitalisierten Sendezentralen Deutschlands. Mit rund 2.000 fest angestellten und vielen freien Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist der MDR unter den Medienunternehmen nicht nur der größte Arbeitgeber im Osten Deutschlands, sondern auch einer der gefragtesten.



### Leipziger Messe

Die Leipziger Messe ist eine der ältesten Messen der Welt, zugleich gilt sie als eine der jüngsten und modernsten. Der Neubau der Messe war in den neuen Bundesländern eines der größten Investitionsprojekte. Erfolgreiche Messethemen sind in Leipzig unter anderem Auto und Mobilität, Bücher und Medien sowie Bauen und Denkmalpflege, Umwelt, Medizin und Konsumgüter.



### Energiestandort

Leipzig etabliert sich als bedeutender Energiestandort. Zahlreiche Unternehmen, Versorger und Dienstleister des gesamten Energiesektors und der Energietechnik sind in der Stadt und der Region tätig. So ist die European Energy Exchange AG, der einzige Börsenhandelsplatz für Strom und inzwischen auch für Gas in Deutschland, in Leipzig ansässig. Einer der zehn bedeutendsten Gasgroßhändler Europas, die Verbundnetz Gas AG, die als dynamischer Wettbewerber 16 Prozent des deutschen Erdgasmarktes versorgt, hat ebenfalls ihren Firmensitz in Leipzig.

Das Deutsche Biomasse - Forschungs - Zentrum hat am 1. Januar 2008 seine Arbeit hier in Leipzig aufgenommen.

## ZWENKAU AM SEE

*Kleinod am Südrand von Leipzig*



Nur ca. 15 km vom Leipziger Stadtzentrum entfernt, eingebettet in die Leipziger Tieflandsbucht und inmitten einer Region, die seit 1990 einen Landschaftswandel vollzieht, der in seiner Intensität und Dimension nahezu einmalig ist auf dem europäischen Kontinent, befindet sich die Kleinstadt Zwenkau. Hier spüren Sie den Aufbruch in eine neue Zukunft, lassen Sie sich von modernster Landschaftsplanung und Stadtgestaltung am Wasser begeistern.

## Entwicklung

Die Stadt Zwenkau ist eine der ältesten Städte Sachsens, als slawische Siedlung wurde die Stadt 974 erstmals urkundlich erwähnt.

Im Schatten des aufstrebenden Leipzig entwickelte sich Zwenkau jedoch nur langsam. Erst nach dem Siebenjährigen Krieg erlebte die Stadt einen gewerblichen Aufschwung und die Bevölkerung verfünffachte sich in weniger als 100 Jahren.

Ab dem 20. Jahrhundert wurde das Schicksal der Stadt von mächtigen, unter dem Leipziger und Zwenkauer Elsterland liegenden Kohleflözen bestimmt.

Durch das einst nordöstlich an die Stadt angrenzende Waldgebiet „Harth“ war Zwenkau noch bis in die Zeit des Zweiten Weltkrieges hinein ein beliebtes Ausflugsziel der Leipziger Großstadtbevölkerung. Doch bald verschlangen mächtige Bagger erst die Nadelwälder der „Harth“, danach die nördlichsten Siedlungen der Stadt und große Teile des für diese Region charakteristischen Auenwalds.

So verlor die Stadt ab Mitte der fünfziger Jahre immer mehr an Attraktivität.

Doch mit der Vision, die Stadt Zwenkau zu einem sächsischen Seebad zu entwickeln, wurde eine Erfolgsgeschichte eingeleitet, die schon heute viele junge Familien Zwenkau neu als Lebensmittelpunkt wählen lies.

Die Stadt Zwenkau erstreckt sich gemeinsam mit seinen Ortsteilen über eine Fläche von rund 4.600 Hektar und verfügt heute über rund 9.000 Einwohner, Tendenz steigend ...



## Historisches Flair

Zwenkau hat auch im Ortskern einiges an Attraktivität zu bieten. So wurden die Stadtkirche und das Rathaus sowie das einzige original erhaltene barocke Bürgerhaus am Markt umfassend saniert, der ehemalige Bahnhof und das historische Rathaus unter Wiederherstellung und Rekonstruktion des historischen Bestandes zu hochwertigen Wohnanlagen umgebaut, und auch das Haus Rabe, ein 1930 im „Bauhausstil“ errichtetes Wohnhaus von internationalem Rang erstrahlt wieder in neuem Glanz.



## Lebensgefühl

In der Großstadt arbeiten und im Grünen Wohnen. Gerade junge Familien genießen immer mehr die Möglichkeiten, den stressigen Arbeitsalltag durch ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld zu kompensieren.

Zwenkau bietet schon heute eine Infrastruktur zum Wohlfühlen. Zahlreich vorhandene Kindertagesstätten, eine Grundschule und Gymnasien im Umkreis, ausreichend Einkaufsmöglichkeiten sowie eine gute Verkehrsanbindung.

Über die zweispurige B2 ist Leipzig in ca. 15 Autominuten zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr, insbesondere die Buslinien, sind gut entwickelt und an den Nahverkehrsbund der Stadt Leipzig angeschlossen, wodurch Anschlüsse an den Fernbahnverkehr am Hauptbahnhof Leipzig und an den Luftverkehr am Flughafen Leipzig / Halle gewährleistet sind.

Ca. 10 Kilometer entfernt liegt der Autobahnanschluss an die neu erbaute Bundesautobahn A 38.

### Mitten drin im Neuseenland

Einmal umgeben von Abbruchhalden, mächtigen Kohlebaggern und einer unwirklichen Kippenlandschaft vollzieht sich im Südraum von Leipzig seit dem Jahr 1990 rings um Zwenkau ein Landschaftswandel, der in seiner Intensität und Dimension in Europa seinesgleichen sucht.

Aus ehemaligen Kohlegruben entstanden und entstehen im Südraum von Leipzig 12 Seen, die teilweise über Kanäle und Schleusen miteinander und über die Flüsse Pleiße und Weiße Elster mit dem Stadtgebiet von Leipzig verbunden sind. Insgesamt ist mit dem Leipziger Neuseenland eine Wasserfläche von rund 7.000 ha und ein Gewässernetz mit einer Länge von 225 km im Entstehen.



Masterplan Zwenkauer See

### Zwenkauer See

Direkt angrenzend an die Stadt Zwenkau entsteht mit dem Zwenkauer See der zukünftig größte See des Leipziger Neuseenlandes, ein knapp 1.000 ha großes Highlight, auf das sich Wassersportler, Erholungssuchende, Radfahrer und natürlich die zukünftigen Anwohner freuen können.

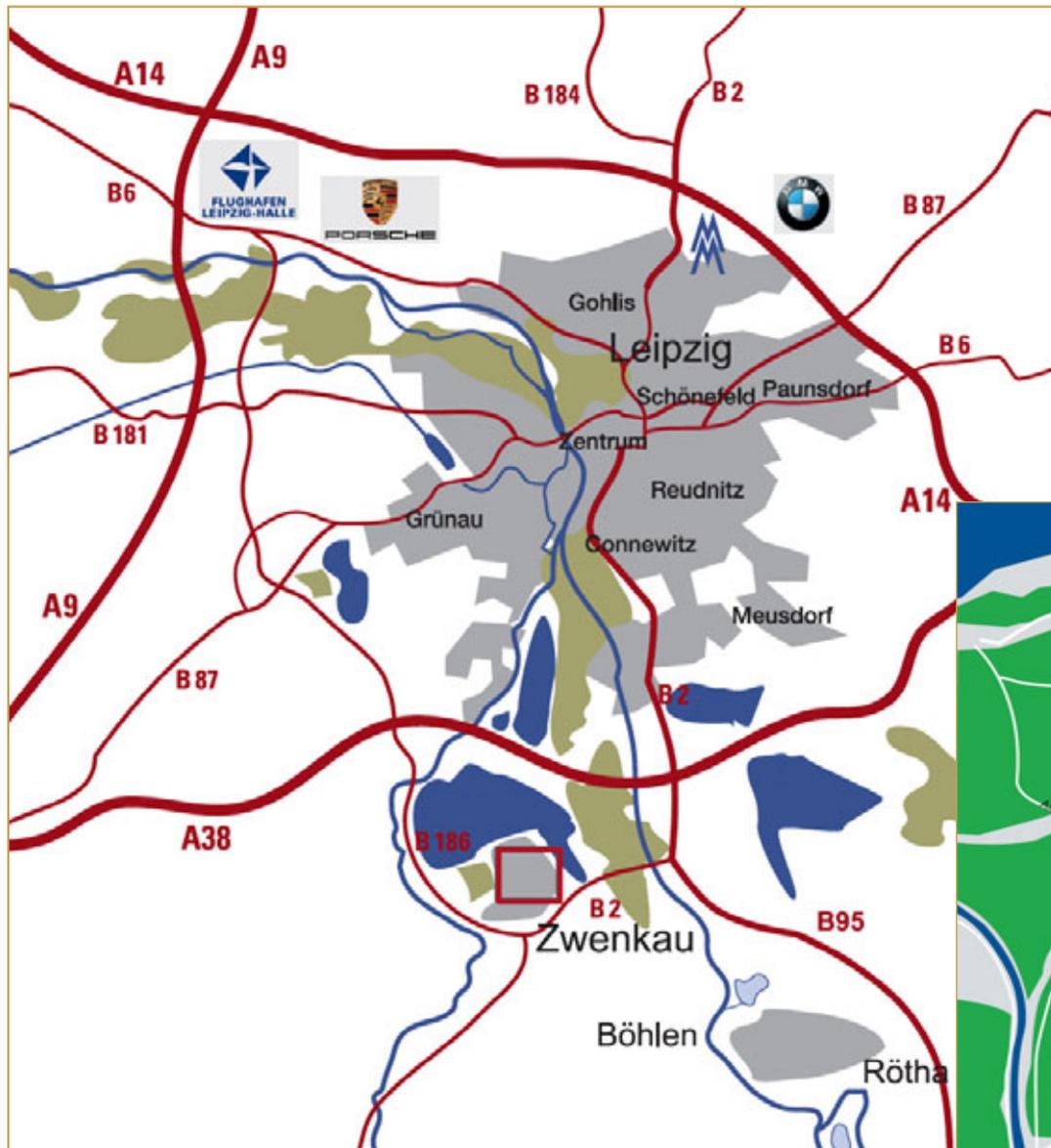
Der bis Ende 2013 geflutete See wird ein Garant für eine aktive Freizeitgestaltung und Erholung sein und bringt ein maritimes Lebensgefühl nach Zwenkau.



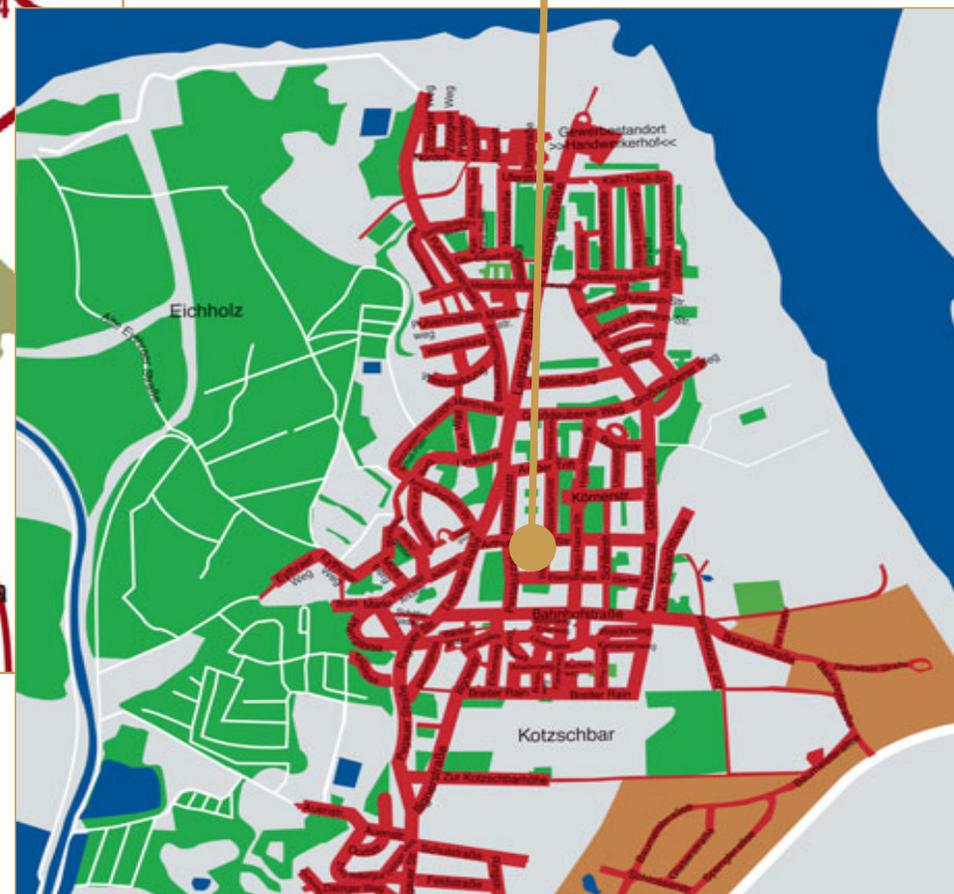
Visionen zum Kap Zwenkau

### Kap Zwenkau - eine Stadt wächst an den See

Das Herzstück und eine der Hauptattraktionen des Zwenkauer Sees, der bereits fertig gestellte Zwenkauer Hafen, die größte Hafenanlage in der künstlichen Seenlandschaft Mitteldeutschland, befindet sich derzeit noch ca. 18 m über dem gegenwärtigen Wasserstand. Aber schon bald wird man hier Hafenflair und Seefeeling mit Uferpromenaden, Parkanlagen, Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und einen imposanten Yachthafen mit über 160 Boots- und Liegeplätzen genießen können.



Objekt Weberstraße 11



# DAS OBJEKT





## GRUNDRISSE



## Erdgeschoss



WE 01	55,92 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,67 m <sup>2</sup>
Küche	8,06 m <sup>2</sup>
Bad	5,87 m <sup>2</sup>
Flur	5,33 m <sup>2</sup>
Balkon	1,57 m <sup>2</sup>

WE 02	49,70 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,47 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,61 m <sup>2</sup>
Küche	6,44 m <sup>2</sup>
Bad	5,17 m <sup>2</sup>
Flur	3,01 m <sup>2</sup>

WE 03	54,48 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,04 m <sup>2</sup>
Küche	5,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Flur	4,30 m <sup>2</sup>
Loggia	3,45 m <sup>2</sup>

WE 04	82,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,72 m <sup>2</sup>
Kind	9,04 m <sup>2</sup>
Küche	21,14 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
Flur	8,24 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss



### WE 05 56,31 m<sup>2</sup>

Wohnen	23,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,67 m <sup>2</sup>
Küche	8,25 m <sup>2</sup>
Bad	5,87 m <sup>2</sup>
Flur	5,45 m <sup>2</sup>
Balkon	1,57 m <sup>2</sup>

### WE 06 49,69 m<sup>2</sup>

Wohnen	20,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,54 m <sup>2</sup>
Küche	6,40 m <sup>2</sup>
Bad	5,16 m <sup>2</sup>
Flur	3,03 m <sup>2</sup>

### WE 07 47,56 m<sup>2</sup>

Wohnen	18,30 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,83 m <sup>2</sup>
Küche	5,95 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Flur	4,35 m <sup>2</sup>

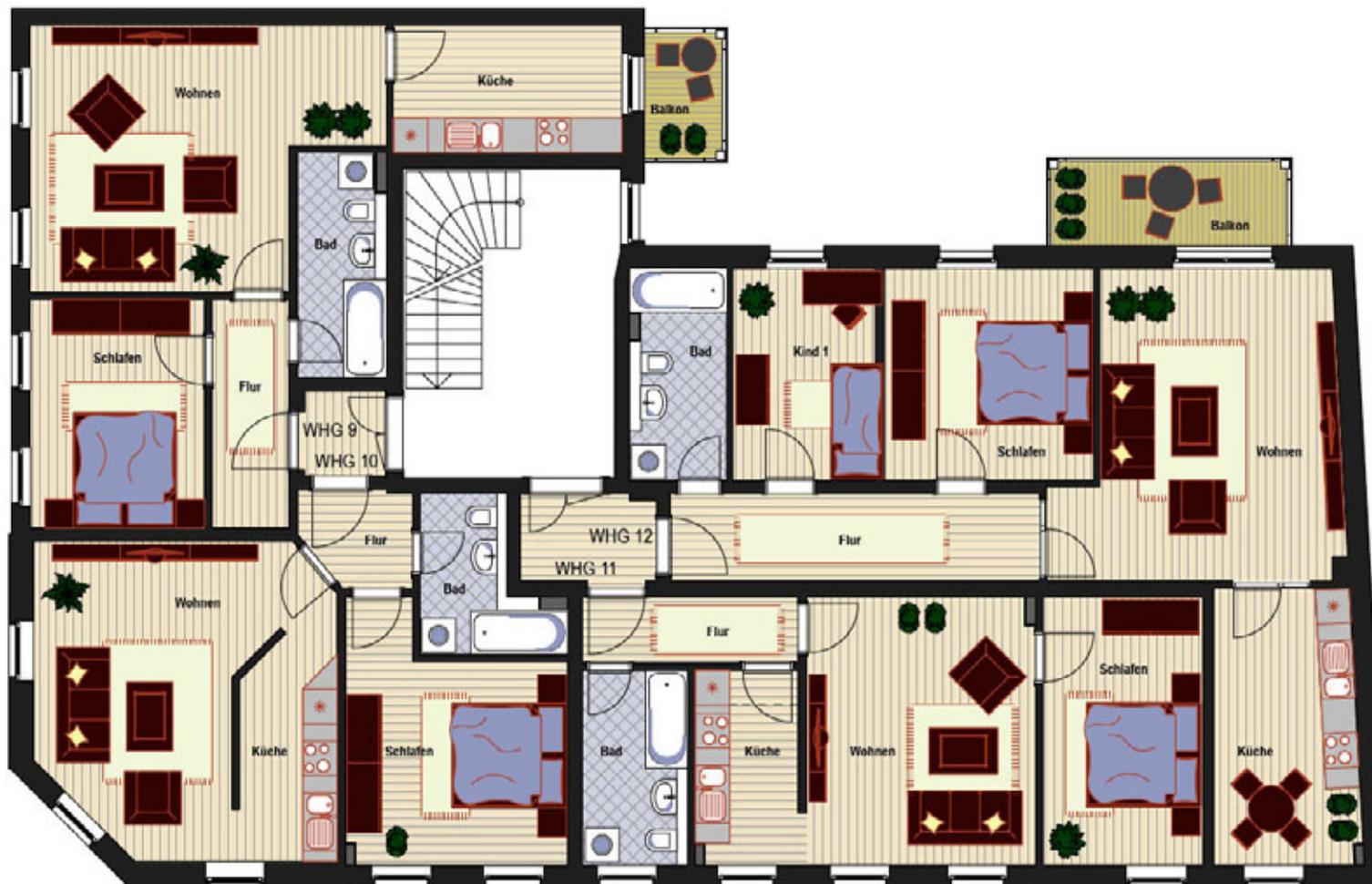
### WE 08 79,62 m<sup>2</sup>

Wohnen	23,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,30 m <sup>2</sup>
Kind	9,19 m <sup>2</sup>
Küche	11,78 m <sup>2</sup>
Bad	6,06 m <sup>2</sup>
Flur	9,67 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,91 m <sup>2</sup>





## 2. Obergeschoss



<b>WE 09</b>	<b>58,24 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	24,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,03 m <sup>2</sup>
Küche	8,89 m <sup>2</sup>
Bad	5,90 m <sup>2</sup>
Flur	5,33 m <sup>2</sup>
Balkon	1,57 m <sup>2</sup>

<b>WE 10</b>	<b>50,38 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	20,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Küche	6,46 m <sup>2</sup>
Bad	5,20 m <sup>2</sup>
Flur	3,04 m <sup>2</sup>

<b>WE 11</b>	<b>48,27 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	18,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,02 m <sup>2</sup>
Küche	6,02 m <sup>2</sup>
Bad	6,27 m <sup>2</sup>
Flur	4,35 m <sup>2</sup>

<b>WE 12</b>	<b>77,96 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	24,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,48 m <sup>2</sup>
Kind	9,19 m <sup>2</sup>
Küche	11,93 m <sup>2</sup>
Bad	6,15 m <sup>2</sup>
Flur	9,82 m <sup>2</sup>
Balkon	3,15 m <sup>2</sup>



## Dachgeschoss

**WE 13** 59,72 m<sup>2</sup>

Wohnen	26,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,46 m <sup>2</sup>
Küche	7,72 m <sup>2</sup>
Bad	4,97 m <sup>2</sup>
Flur	5,57 m <sup>2</sup>
Loggia	3,95 m <sup>2</sup>

**WE 14** 55,80 m<sup>2</sup>

Wohnen	19,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,81 m <sup>2</sup>
Küche	6,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,38 m <sup>2</sup>
Flur	6,67 m <sup>2</sup>

**WE 15** 95,09 m<sup>2</sup>

Wohnen	27,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,37 m <sup>2</sup>
Kind	13,88 m <sup>2</sup>
Kind	8,26 m <sup>2</sup>
Küche	10,59 m <sup>2</sup>
Bad	5,68 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	3,07 m <sup>2</sup>
Flur	8,84 m <sup>2</sup>
Loggia	4,43 m <sup>2</sup>







Freiflächenplan



# BAUBESCHREIBUNG



## A Allgemeine Angaben

- 1 Flächenberechnung
- 2 Gutachten

## B Technische Angaben

- 1 Hausanschlüsse
- 2 Heizung
- 3 Sanitär
- 4 Elektro

## C Bauwerk

- 1 Dach
- 2 Fassaden
- 3 Fenster
- 4 Balkone
- 5 Treppenhaus
- 6 Keller
- 7 Wohnungen

## D Sonstige Ausstattung

Allgemeine wichtige Hinweise





## A Allgemeine Angaben

Das Projekt sieht die umfassende und denkmalgerechte Sanierung eines markanten gründerzeitlichen Eckgebäudes in guter Wohnlage in Zwenkau vor. Diese Stadt am Südrand von Leipzig, dem sogenannten Neuseenland, befindet sich derzeit in einer Phase der umfassenden Neuausrichtung und Entwicklung zur See- und Hafenstadt am Zwenkauer See, einem gefluteten Tagebaurestloch.

Die Bauausführungen erfolgen nach den anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik und unterliegen in allen Teilen den gültigen technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/C), den geltenden Schallschutzbedingungen mit den Einschränkungen für Bestandsbauten und der Wärmeschutzverordnung neuester Fassung, sofern in dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist. Für den besonderen Einzelfall, dass die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik auf Grund der besonderen Spezifik des historischen Gebäudes mit vertretbarem Aufwand nicht möglich oder sinnvoll sein sollte, wird versucht, mit anderen Maßnahmen dem Zweck der Regelung möglichst nahe zu kommen.

Im Zuge der Sanierung und dem Umbau des historischen Bestandes ist vorgesehen, entsprechend der vorliegenden Planung, zeitgemäße Wohnungen in hoher Qualität einzubauen.

### 1 Flächenberechnung

Die Wohnflächen werden vom beauftragten Architekten auf Grundlage der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen“ (II. Berechnungsverordnung) ermittelt.

### 2 Gutachten

In dem vorhandenen Altbau werden umfangreiche Bestandsuntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse direkt in die Ausführungs- und Detailplanung sowie die Bauausführung einfließen. Dabei wird angestrebt, die Anforderungen der zuständigen Ämter, wie auch der Statik und der sonstigen technischen Bedingungen miteinander möglichst weitgehend in Einklang zu bringen. Es wird eine detaillierte Bestandsaufnahme gefertigt, auf deren Basis die Verkaufs- und Genehmigungsplanung erstellt wird bzw. wurde.

Der Verkäufer beauftragt einen erfahrenen Tragwerksplaner mit der Anfertigung der statischen Berechnungen, die von einem zugelassenen Prüfstatiker geprüft werden. Der beauftragte Fachingenieur erstellt parallel die erforderlichen Nachweise zum Schallschutz und zum vorbeugenden baulichen Brandschutz der Bauteile.

Ein Gebäudeenergieberater erstellt im Auftrag des Bauträgers einen Wärmeschutznachweis, in dem die zur Einhaltung der aktuellen Vorschriften erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Wärmeschutz und zur Erreichung einer wirtschaftlichen Gesamtenergiebilanz des Gebäudes benannt werden.

Der Bauträger wird diese Vorschläge auf wirtschaftliche Umsetzbarkeit prüfen und diese unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten des Bestandes so umsetzen, dass hinsichtlich der energetisch relevanten Sachverhalte eine optimale Gesamtbilanz erreicht wird.

Weiterhin wird ein anerkannter Sachverständiger für Holz- und Bautenschutz mit der Beurteilung aller Bauteile der vorhandenen Gebäudes hinsichtlich Nässe, biotischer Schäden, Pilze und Insekten beauftragt. Der vorhandene Hausschwamm in den Geschosdecken, dem Dachgebälk und dem Mauerwerk wird unter Anleitung von erfahrenen Sachverständigen saniert. Befallene Holzteile werden entfernt, das betroffene Mauerwerk wird mittels Abflammen und Injektage sach- und fachgerecht saniert.

Die Baumaßnahme wird durch ein öffentlich anerkanntes, unabhängiges Sachverständigenunternehmen (z.B. TÜV oder DEKRA) im Sinne eines baubegleitenden Qualitätscontrollings überwacht und zertifiziert.

Der zuständige Gutachter führt angemeldete und unangemeldete Baustellenbegehungen durch, protokolliert den Bauzustand, erstellt Bautenstandsberichte zur Feststellung der Fälligkeit der Kaufpreistraten gem. MaBV und stellt die Abnahmefähigkeit jeder einzelnen Wohnung und des Gemeinschaftseigentums fest.

## B Technische Angaben

### 1 Hausanschlüsse

#### • Heizung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels externer Wärmelieferung auf Basis eines Contracting-Vertrages. Die Erzeugung der Wärme übernimmt ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches vom Contractor (Energiedienstleister) im benachbarten Gebäude Weberstraße 9 errichtet wird. Alle für den Betrieb erforderlichen Anschlussleitungen und Absperrventile am Übergabepunkt werden vom Verkäufer erstellt.

#### • Wasser

Der notwendige Hausanschluss für die Trinkwasserversorgung aller Wohnungen wird hinsichtlich seines Zustandes geprüft und ggf. neu hergestellt. Es wird ein zentraler Trinkwasserfilter installiert, der rückspülbar ist.

#### • Strom / Telefon

Die Hausanschlüsse werden durch den jeweiligen Versorger geprüft und sofern für die zukünftige Nutzung erforderlich, entsprechend der geltenden Vorschriften und Verordnungen erneuert.

Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt ebenfalls auf Basis eines Contracting – Vertrages. Der Energiedienstleister bietet den vom BHKW erzeugten Strom an und ergänzt diesen bedarfsweise durch zugekauften Strom.

#### • Regenwasser

Die Entwässerungen aller Dach-, Balkon- und Terrassenflächen werden in ein Abwasserleitungssystem geführt und in das städtisch vorhandene Mischsystem eingebunden.

#### • Abwasser

Die Entwässerungsleitungen der Fallstränge werden aus heißwasserbeständigen und schallgedämmten Rohren, Material SML oder gleichwertig, neu hergestellt. Waagerechte Verbindungen innerhalb von Wohnungen werden mit HT-Rohren ausgeführt.

Die vorhandenen Grundleitungen werden mittels Kamerabefahrung überprüft und bei nicht vorhandener Eignung, Beschädigung oder Defekt fachgerecht neu hergestellt.



## 2 Heizung

- Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über ein im Nachbargebäude Weberstraße 9 installiertes Blockheizkraftwerk (BHKW), in Verbindung mit einer Gas-Brennwertheizung für die Lastspitzen. Die Warmwasserbereitung erfolgt gleichermaßen über diese Anlage. Die Vorhaltung des Warmwassers erfolgt über einen zentralen Pufferspeicher, der für beide Gebäude ausreichend bemessen ist.

Eine solche Anlage gewährleistet einen optimalen und umweltfreundlichen Energieeinsatz für dieses Objekt.

Die Anlage wird im Rahmen eines Contracting- Vertrages von einem Energiedienstleister errichtet, betrieben und unterhalten. Gegenüber dem Energiedienstleister werden vom Eigentümer die notwendigen Rechte bzgl. Zugang und Nutzung des „Heizraumes“ und der technischen Anlage des Gebäudes eingeräumt und grundbuchlich gesichert.

Der Energiedienstleister liefert neben der Wärme für Heizung und Warmwasser auch den Strom für alle Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum. Er wird den Strom für das Gebäude und die Wohnungen auf Grundlage des abzuschließenden Contractingvertrages stets günstiger als ein vergleichbarer Marktpreis anbieten bzw. abrechnen. Die Wärmelieferung erfolgt zu ortsüblichen Konditionen.

Der Energiedienstleister nutzt das bei ihm vorhandene Know-how, um die beschriebene technische BHKW- Anlage vertragsgemäß und entsprechend der gültigen Vorschriften zum Vorteil der Eigentümer und Bewohner des Objektes zu errichten und zu betreiben. Er ist parallel bestrebt, staatliche Förderungen und Zulagen für diese ökologisch sinnvolle Energieanwendung zu erhalten und refinanziert sich in erster Linie über diese Möglichkeiten.

Die Leistung der Heizanlage, der Heizkörper und der Warmwasserbereitung wird entsprechend der Wärmebedarfsermittlung des Energieberaters dimensioniert. Die Installation erfolgt entsprechend der Vorschriften und den geltenden Regeln der Technik.

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt über einen zentralen Außentemperaturfühler und ein umfangreiches Regelmenü für verschiedene automatische Schaltprogramme.

Die Verlegung aller Versorgungsleitungen in den Wohnungen erfolgt unter Putz bzw. verdeckt im Fußboden bzw. innerhalb von Versorgungsschächten. Als Leitungsmaterial kommen Kupferleitungen oder / und Kunststoffsystemlösungen zum Einsatz.

- Abrechnung

Die Heizkostenabrechnung erfolgt wohnungsweise zentral über Wärmemengenzähler oder über Einzelmessgeräte an den Heizkörpern.

Wärme- und Wasserzähler werden bei einer entsprechenden Fachfirma zu günstigen Konditionen gemietet. Die Vergabeentscheidung dazu wird in Absprache mit der Hausverwaltung oder von dieser getroffen.

- Heizkörper

Sämtliche Zuleitungen zu den Einzelheizkörpern innerhalb von Wohnungen werden unter Putz bzw. verdeckt geführt. Das Objekt wird in allen zu beheizenden Räumen mit weiß endlackierten Plattenheizkörpern eines deutschen Herstellers und entsprechenden Thermostatventilen ausgestattet.

Heizkörper in Bädern sind als Handtuchrockner ausgeführt.

### 3 Sanitär

- Frischwasserleitungen

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden komplett erneuert und nach Empfehlung des Wasserversorgers aus Kunststoff-(PE) oder Edelstahlrohren hergestellt. Die Wasserversorgung der Wohnungen erfolgt über Steigestränge, die hinsichtlich Größe und Lage abschließend in der Detailplanung des Fachingenieurs für die Heizungs- und Sanitärtechnik festgelegt werden.

Alle Wohnungen werden mit Absperrventilen und gemieteten Zählern für Warm- und Kaltwasser ausgerüstet.

- Abwasserleitungen

Für die Abwasserleitungen in Kellern und die senkrechten Leitungen in den Versorgungsschächten kommen schalldämmende Rohre, Material SML oder vergleichbare, zugelassene Kunststoffausführungen, zum Einsatz. Verrohrungen innerhalb von Wohnungen werden in HT-Rohr ausgeführt.

Die Verlegung erfolgt grundsätzlich innerhalb von Schächten und Verkofferungen, die Entwässerungsleitungen für Küchenspülen werden je nach baulichen Gegebenheiten ggf. auch auf Putz (bei montierter Küche nicht sichtbar) verlegt.

- Sanitärobjekte / Armaturen

Duschen werden mit Duschtrennungen ausgestattet. Besitzt die Wohnung keine separate Dusche, wird eine Duschtrennwand auf der Badewanne montiert. Die Installation der Wannen erfolgt im schall- und wärmedämmenden Wannenträger (Kaldewei od. glw.).

Die Porzellanwaschtische eines deutschen Markenherstellers (Keramag oder glw.) in den Bädern sind mind. 60 cm breit und mit Exzenderstopfen versehen.

Die Zulauf-Armaturen sind deutsche Markenfabrikate (Fabr. Grohe od. glw.) als Einhebelmischer.

Die WC-Becken eines deutschen Markenherstellers (Keramag oder glw.) sind wandhängend als Tiefspüler in Vorwandmontage (Geberit o. glw.) mit Kunststoffstuhlsitz in schwerer Ausführung ausgeführt. Die WC-Spülung besitzt eine Spar-Funktion.

Die Ausstattung von kleinen Gäste- oder Duscbädern erfolgt analog. Die Ausstattung von separaten WC- Räumen erfolgt wie bei Duscbädern, jedoch mit kleinerem Waschtisch gleicher Bauart und ohne Handtuchheizkörper.

Die in den Planunterlagen dargestellte Art und Anordnung der Sanitärobjekte ist verbindlich. Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten.

- Anschluss einer Spülmaschine und Waschmaschine

Ein Waschmaschinenanschluss ist je Wohnung 1x im Bad vorgesehen, alternativ im Gäste – WC oder Duscbad.

In den Küchen ist der Anschluss einer Spülmaschine möglich.

- Lüftung der Innenbäder/ Innen - WC

Alle innenliegenden Sanitärräume erhalten eine elektromechanisch gesteuerte Entlüftung über einen Deckeneinbaulüfter in zugelassener Bau- und Einbauart. Die Schaltung erfolgt kombiniert mit dem Lichtschalter.





#### 4 Elektro

An geeigneten, zentralen Stellen im Keller oder in Nebenräumen werden die Stromzähler der Wohnungen in Zählerschränken angeordnet. Die Installation der Zähler erfolgt auf der Grundlage von Einzelverträgen mit den Nutzern bzw. Mietern. Wenn zum Termin der Abnahme der Wohnung der Nutzer noch nicht bekannt sein sollte, bzw. von diesem noch kein Vertrag mit dem Versorger geschlossen wurde, erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Käufer ggf. ohne Zählerinrichtung.

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung der Bestimmungen der VDE und gemäß DIN 18012, 18015 sowie der Richtlinien der Deutschen Bundespost FTZ 713 TV 1 als Unterputzmontage (außer Keller) ausgeführt.

Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und Kabelfernsehen oder alternativ eine Satellitenanlage vorbereitet und mit den entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet. Auch die Schlafräume erhalten eine Telefon- und Kabelanschlussmöglichkeit. Die Nutzung erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit den Versorgern.

Die Elektroinstallationen wird in allen Bereichen vollständig erneuert, die Ausstattung der Wohnungen erfolgt auf Grundlage der im Folgenden dargestellten Forderungen der DIN 18015-2.

	DIN 18015 - 2
<b>Telefon</b>	je Wohnung 1 Anschluss
<b>TV-Anschluss</b>	bis zu 3 Aufenthaltsräume, mindestens 1 Anschluss
	bis zu 4 Aufenthaltsräume, mindestens 2 Anschlüsse
	mehr als 4 Aufenthaltsräume, mindestens 3 Anschlüsse
<b>Bad</b>	2 Steckdosen, 2 Auslässe Licht
	1 Auslass Lüfter bei Bädern ohne Fenster
	1 Anschluss Waschmaschine (je Wohnung)
	1 Steckdose (Heizgerät / Trockner)
<b>Küche</b>	5 Steckdosen
	2 Auslässe Licht
	1 Auslass Dunstabzug
	1 Anschluss Herd
	1 Steckdose Kühlschrank
<b>Diele / Flur</b>	1 Steckdose, 1 Auslass
<b>Wohnraum</b> 12 bis 20 qm über 20 qm	4 Steckdosen, 1 Auslass 5 Steckdosen, 2 Auslässe
<b>Zimmer</b> bis 8 qm 8 bis 12 qm 12 bis 20 qm	2 Steckdosen, 1 Auslass 3 Steckdosen, 1 Auslass 4 Steckdosen, 1 Auslass
<b>Balkon / Loggia</b>	1 Steckdose, 1 Auslass
<b>Kellerabteil</b>	1 Steckdose, 1 Auslass

Es werden Steckdosen und Flächenschalter eines namhaften Qualitätsherstellers (JUNG o. glw.), Farbton reinweiß verwendet.

Die Nutzung von Telekommunikations- und TV-Kabelanschlüssen erfolgt über Einzelverträge der Bewohner mit dem Versorger.

Im Treppenhaus werden Wand- oder Deckenleuchten nach gestalterischer Abstimmung angeordnet, die über Schalter oder Bewegungsmelder und einen Treppenhaus-Zeitschalter gesteuert werden. Neben jeder Wohnungseingangstür wird ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld installiert. Im Bereich des Hauseinganges wird ein hochwertiges Klingeltableau angeordnet.

Es wird eine moderne Gegensprechanlage (RITTO oder glw.) eingesetzt. Diese besitzt eine Ruftonunterscheidung und ermöglicht die elektrische Betätigung des Türöffners an der Haustüranlage.

## C Bauwerk

### 1 Dach

Das Gebäude besitzt eine gut erhaltene Satteldachkonstruktion. Die tragenden Dachbauteile werden hinsichtlich Zustand und Tragfähigkeit überprüft, insbesondere werden sie in die Holzschutztechnische Untersuchung einbezogen. Es wird davon ausgegangen, dass die Dachbauteile gem. Vorgaben

des Statikers in wesentlichen Teilen erneuert oder verstärkt werden. Dabei werden die sich aus der Planung ergebenden statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen berücksichtigt und umgesetzt.

Im Dachbereich werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes Wohnräume für Dachgeschosswohnungen geschaffen. Stützen, Kehlbalcken und andere statische Bauteile werden nach Möglichkeit in den Ausbau integriert.

Die Dacheindeckung wird vollständig erneuert, die Art der Ausführung erfolgt nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde.

Die Dachkonstruktion wird mit Wärmedämmungen, die in ihrer Stärke mindestens den Anforderungen der derzeit geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen und mit einer Dampfbremse versehen. Die Ausführung dieser Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage entsprechender Berechnungen und Nachweise des beauftragten Fachingenieurs bzw. Energieberaters.

Die Dachrinnen sind aus Titanzink halbrund mit Einführungsstützen zum Fallrohr ausgeführt. Die Fallrohre sind ebenfalls aus Titanzink mit einem entsprechenden Standrohr mit Reinigungsöffnung im Sockelbereich ausgeführt.

Die Fallstränge der inneren Entwässerungsleitungen erhalten, wie die innen liegenden Bäder, eine durch das Dach nach außen geführte Be- bzw. Entlüftung. Zum Gebäude gehörige Brandwände werden auf ihrer Oberseite mit einer Titanzinkblechabdeckung dauerhaft geschützt.



### 2 Fassaden

Die Fassaden werden nach den Maßgaben der Baugenehmigung saniert. Dabei wird die Detailgestaltung von Schmuck- und Gliederungselementen sowie von Öffnungen für Türen und Fenster mit dem Denkmalamt bzw. den zuständigen Ämtern abgestimmt. Die Farbgebung der historischen Fassaden sowie die Gestaltung und Gliederung der Fenster richtet sich im Regelfall nach den Vorgaben des historischen Bestandes bzw. der historischen Bauakte.

Auf den Fensterbrüstungen und allen größeren Vorsprüngen werden Abdeckungen mit Tropfkante aus Titanzink angebracht, soweit vom Denkmalamt keine abweichenden Festlegungen dazu getroffen werden.

Die Ausführung des Wärmeschutzes der Außenwandflächen erfolgt auf Grundlage des Wärmeschutznachweises, der von dem beauftragten Fachingenieur bzw. Energieberater erstellt wird. Soweit für bestimmte Fassaden- und Fassadenbereiche



außen liegende Dämmungen aus gestalterischen Gründen oder wegen des Denkmalschutzes nicht in Frage kommen, werden diese Außenwände innenseitig mit geeigneten Materialien nach Vorgabe gedämmt.

Hinsichtlich der Einhaltung aller Regeln der geltenden Energieeinsparverordnung oder der einschlägigen DIN-Norm (für Neubauten) werden unter Umständen Kompromisse erforderlich. Etwaige Nachteile bestimmter vorhandener Bauteile werden durch Verbesserung der Dämmung an anderen Bauteilen (z.B. Fenster, Dach) in Bezug auf die Gesamtwärmebilanz kompensiert. Bezogen auf jedes Einzelbauteil werden die aktuellen Vorschriften jedoch nicht in jedem Fall erreichbar sein. Dies gilt z.B. für die bestehenden historischen Hauseingangs- und Hoftüren, die soweit möglich erhalten und von einem Fachbetrieb nach restauratorischen Aspekten überarbeitet werden.

In Bereichen der Gebäudezugänge wird vom Bauträger in geeigneter Art und Weise ein Firmenlogo in der Größe von max. 15 x 20 cm montiert oder in das jeweilige Klingeltableau neben dem Hauseingang integriert.

### 3 Fenster

Verwendet werden lackierte Holz-Isolierglasfenster mit je mindestens einem Dreh-Kippflügel, Beschlägen für Einhandbedienung und Gummilippendichtung. Die Verglasung besitzt einen U-Wert von max. 1,1. Die Gesamtkonstruktion der Fenster der Wohnungen erreicht einen U-Wert von max. 1,4.

Es handelt sich damit um einen vergleichsweise sehr guten Wärmeschutz. Für die Balkontüren kommen Fenstertüren in der beschriebenen Bauart zum Einsatz.

Der Fenstereinbau erfolgt ggf. auch abweichend von den geltenden DIN Vorschriften unter Verwendung von geeignetem Montageschaum, wobei gleichermaßen auf die korrekte und vorschriftsmäßige winddichte Verklebung der Fenster mit dem Bauwerk geachtet wird. Diese Art der Ausführung ist auch nach mehrheitlicher Auffassung der baubegleitenden Sachverständigen insbesondere bei der Sanierung von Altbauten die für den Erwerber und Nutzer der Wohnung (gegenüber DIN) vorteilhaftere Lösung.

Als Griffoliven für Fenster und Balkontüren werden Modelle der Fa. Hoppe, Typ Brest, in Aluminium oder glw. verwendet. Die Fenster schließen innen (außer in Bädern) mit einer Natursteinfensterbank ab.

Im Treppenhaus werden ggf. vorhandene, historisch wertvolle Fenster erhalten und aufgearbeitet oder in einer dem historischen Bestand entsprechenden Gliederung komplett erneuert.

### 4 Balkone

Soweit planerisch vorgesehen, werden neue Balkonanlagen aus verzinkten Stahlkonstruktionen errichtet. Die Brüstungen sind mind. 90 cm hoch und werden vorbehaltlich der Zustimmung der Denkmalbehörde mit einer senkrechten Holzbeplankung versehen.



Die Böden der Balkone erhalten eine wasserdichte Wanne mit Gefälle und eine integrierte Entwässerungsrinne mit eingebundenem Ablauf. Die Nutzböden bestehen aus kesseldruckimprägnierten Holzlattenrosten mit rutschhemmender Oberfläche.

### 5 Treppenhaus

Das historische Treppenhaus wird in einer repräsentativen Gestaltung, die sich nach Möglichkeit an noch erkennbaren historischen Vorgaben orientiert, restauriert.

Fehlende Boden- und Wandfliesen werden nachgefertigt, soweit dies zum Erhalt des Gesamteindrucks erforderlich ist. Sofern andere Materialien sinnvoll und zulässig sind, kann auch Feinsteinzeug oder Naturstein zum Einsatz kommen. Die Treppenanlage einschließlich Geländer und Handläufe wird überarbeitet, ggf. ergänzt und die Oberfläche neu versiegelt.



Die bestehenden historischen Wohnungseingangstüren werden erhalten und von einem Fachbetrieb nach restauratorischen Aspekten überarbeitet. Soweit diese nach der vorliegenden Planung weiterhin als Wohnungseingangstüren dienen, werden Maßnahmen vorgesehen bzw. eingearbeitet, die den Brand- und Schallschutz sowie den Einbruchschutz verbessern, den heutigen Stand der Bautechnik (DIN) jedoch nicht erreichen werden.

Alle weiteren Wohnungstüren werden als neue, den üblichen Anforderungen an den Brand-, Schall- und Einbruchschutz entsprechende, Türelemente hergestellt und eingebaut.

### 6 Keller

Es erfolgen Mauerwerksabdichtungen durch vertikale und horizontale Sperrungen, soweit solche nicht vorhanden oder nicht mehr funktionsfähig sind. Neue horizontale Sperrungen



werden in Abhängigkeit von den konkreten Umständen im Injektage- oder im Sägeverfahren und vertikale Sperrungen als Bitumendickbeschichtung ausgeführt.

In Abhängigkeit von den im Boden anstehenden hydrogeologischen Gegebenheiten und der vorhandenen Baukonstruktion des Bestandes werden die für Neubauten geltenden aktuellen DIN-Normen mit angemessenem Aufwand nicht in jedem Fall zu erfüllen sein. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung werden ggf. spezifische bauliche Lösungen erarbeitet und umgesetzt, die den entsprechenden Normen und Regeln der Technik möglichst nahe kommen.

Es wird darüber hinaus ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Austrocknung eines durchfeuchteten Kellermauerwerkes auch nach fachgerecht erfolgter Trockenlegung ein sehr langfristiger Prozess ist, der sich über mehrere Jahre hinzieht. Es wird daher unvermeidbar sein, dass die Kellerwände auch zum Zeitpunkt der Abnahme noch einen erhöhten Feuchtegehalt (mit stetig sinkender Tendenz) aufweisen.

Kellerböden erhalten, sofern nicht bereits vorhanden, einen Betonestrich auf Bestandsboden und neu verlegter Folie.

Wände und Decken werden sandgestrahlt und als sichtbares Ziegelmauerwerk belassen, ggf. auch bereichsweise neu verputzt. Die Kellerfenster werden erneuert.

Die absperrbaren Kellerabteile werden als eine die Luftzirkulation fördernde, offene und verzinkte Metallkonstruktion ausgeführt.



## 7 Wohnungen

Bestandswände bestehen aus Ziegelmauerwerk, teilweise in Form so genannter Bundwände mit Holzstielen und Riegeln. Neue tragende Wände werden aus Mauerwerk hergestellt, nicht tragende Wände im Trockenbauverfahren.

- Wand- und Deckenbeläge / Beschichtungen

Die Wandoberflächen werden mit Raufasertapete (ERFURT od. glw.) versehen. Die Decken werden gespachtelt und wie die Wände mit einem 2-fachen Dispersionsfarbanstrich in weiß beschichtet.

Die Bäder werden etwa türhoch gefliest. Die exakte Höhe ergibt sich aus den Höhen der vorhandenen Gegebenheiten, z.B. Vorwandkonstruktionen und den verwendeten Fliesen. Wände, an denen sich keine Installationsgegenstände befinden, werden aus gestalterischen und auch aus bauphysikalischen Gründen nicht gefliest, sondern, wie die Wandbereiche über den Fliesen glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Verfliesung der Wände der kleinen Gäste- oder Duschbäder wird abweichend von den Bädern (außerhalb von Duschbereichen) in ca. 1,20 m Höhe ausgeführt.

Die Küchen werden mit einem Fliesenspiegel im Bereich der planerisch vorgesehenen Arbeitsplatte versehen.

Der Materialpreis für die verwendeten Fliesen orientiert sich bei 18,-EUR/qm im Mittel als ausgezeichneter Händlerpreis (inkl. MwSt).

- Fußböden und Beläge

Die Geschossdecken bestehen aus Holzbalkendecken oder neu hergestellten Ziegel- bzw. Betondecken.

Alle Deckenkonstruktionen erhalten einen Estrich auf Trittschalldämmung, die Türbereiche werden nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt. Die Stärke des Fußbodenaufbaus beträgt 5-10 cm.

Trotz dieser Maßnahmen können mit den Holzbalkendecken des Bestandes die für Neubauten aktuell gültigen Vorschriften zum Schallschutz, wie auch die hinsichtlich der zulässigen Schwingungen bzw. Durchbiegungen, nicht eingehalten werden.

Sofern die Decke nach unten an einen unbeheizten Raum (Keller) oder das Erdreich angrenzt, wird zusätzlich eine Wärmedämmung eingebaut. Der Fußbodenaufbau erhöht sich entsprechend.

Die Böden der Wohn- und Schlafräume sowie Dielen und Wohnküchen werden mit hochwertig versiegeltem Einzelstab-Fertigparkettboden versehen. Als Holzart kommt Eiche oder Buche zum Einsatz. Auch die Sockelleisten und eventuelle Türschwellen bestehen aus entsprechendem Holz.

Für kleinere Küchen und Eingangsbereiche ist ein Fliesenbelag mit elegant-dunklen Fliesen vorgesehen. Optional kann (bei Einigung vor Baubeginn kostenneutral) auch hier die Verlegung von Parkett, wie in den Wohn- und Schlafräumen, vereinbart werden.

In den Bädern, Gäste - WC's und Duschbädern werden ebenfalls elegant-dunkle Bodenfliesen verlegt.

- Wohnungsinnentüren / Zimmertüren

Alle Zimmertüren werden erneuert, sie bestehen aus Röhrenspantürblättern mit Weißlackoberfläche. Die jeweilige Türbreite und Aufschlagrichtung ergibt sich aus der Planung bzw. der vorgesehenen Nutzung der Räume.

Als Drückergarnituren werden geradlinige Modelle aus Edelstahl verwendet.

- Schließanlage

Alle Wohnungseingangstüren sowie Hauseingangs- und Nebentüren werden mit jeweils einem Profilzylinder versehen, der in eine Schließanlage integriert ist.

## D Sonstige Ausstattung

- Küchen

Die Montage einer Einbauküche kann auf Wunsch nach gemeinsamer Abstimmung optional gegen Aufpreis erfolgen.

- Briefkastenanlage

Es werden nutzerfreundliche Briefkästen (Fabrikat Renz o. glw.) im Treppenhaus oder auch im Bereich des Hauszugangs montiert. Farbe und Gestaltung wird vom Architekten im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Treppenhauses bzw. der Außenanlage festgelegt

- Freiflächen

Die Außenanlage wird nach einem Konzept und der Planung der beauftragten Architekten erstellt.

Es ist vorgesehen, möglichst viele Materialien des historischen Bestandes (z.B. das Pflastermaterial) wieder zu verwenden und den Versiegelungsgrad der Flächen möglichst gering zu halten.

An einem geeigneten Standort werden Abstellflächen für Mülltonnen angeordnet und mit Sichtschutzelementen bzw. einer Pergola abgetrennt.





### Allgemeine wichtige Hinweise

Nicht alle geltenden technischen Regeln und Vorschriften, die für einen Neubau gelten, können bei der Sanierung eines Altbaus eingehalten werden. Dazu gehören u.a. die geltenden Schallschutzanforderungen. Diesbezüglich wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Schallschutz nach Beiblatt 2, DIN 4109, oder der Schallschutzstufe II, VDI 4100, nicht vereinbart ist. Der Schallschutz wird nach dem gesetzlichen Mindeststandard entsprechend DIN 4109 errichtet. In Fällen, wo dies wegen spezieller, gegebener Bestandssituationen am historischen Altbau nicht erreichbar ist, wird mit geeigneten Maßnahmen versucht, den Anforderung dieser DIN Vorschrift möglichst nahe zu kommen.

Technische Verbesserungen oder Abweichungen von den in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, soweit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität und Güte des Materials bedeuten. Dies trifft auch zu für Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen sowie für Änderungen, die aus technischen oder behördlichen Auflagen notwendig werden.

Die in Zeichnungen und Berechnungen angegebenen Maße oder Größen sind Richtwerte, die sich in Abhängigkeit von der Art der Ausführung noch geringfügig ändern können. Soweit sich im Rahmen der Bauausführung Grundrissoptimierungen anbieten, werden diese bautechnisch realisiert.

In den Planunterlagen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände (auch in Küchen und Bädern) stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Alle Leistungen gemäß dieser Baubeschreibung verstehen sich vorbehaltlich einer behördlichen Genehmigung. Änderungen durch Auflagen der Behörden und Ämter bleiben daher vorbehalten. Dies gilt insbesondere für Forderungen der Denkmalschutzbehörde und der örtlichen Baubehörde.

Leipzig, den 30.07.2010



# BAUBEGLEITENDE QUALITÄTSKONTROLLE

Ein unabhängiger Sachverständiger (TÜV oder DEKRA) führt während der Sanierung des Objektes ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch.

Im Rahmen dieser baubegleitenden Qualitätssicherung begeht der Sachverständige während der Bauausführung turnusmäßig die Baustelle. Dabei wird er die Konformität der Bauausführung mit der erteilten Baugenehmigung, dem Nachweis nach EnEV, dem Schallschutznachweis, dem Prüfbericht zum baulichen Brandschutz sowie der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauvorhabens überprüfen. Nach jeder Begehung wird ein schriftlicher Bericht erstellt, der die gutachterlichen Feststellungen enthält und wichtige Details erforderlichenfalls fotografisch dokumentiert.

Sofern der Baufortschritt es zulässt, wird die Beseitigung festgestellter Mängel im Zuge der nächsten Begehung kontrolliert und dokumentiert. Vorgesehen sind insgesamt ca. 10 Baustellenbegehungen.

Ferner begleitet der Sachverständige den Auftraggeber bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums zwischen WEG und AG im Beisein eines Vertreters der Hausverwaltung und erstellt ein entsprechendes Abnahmeprotokoll. Hierbei erfolgt eine Feststellung des bautechnischen Zustandes sowie visuell erkennbarer Baumängel und -schäden.

Optional kann der Sachverständige auch mit der rechtsgeschäftlichen Abnahme des Sondereigentums beauftragt werden.

Nach positivem Ergebnis der Schlussbegehung erfolgt durch den Sachverständigen die Zertifizierung „Freiwilliges Bau Controlling“ für das gegenständliche Bauobjekt.



z.B. Zertifikat des TÜV – Süd „Freiwilliges TÜV Bau Controlling“ Objekt Gottschedstraße 25 in Leipzig

## ENERGIEEFFIZIENT SANIEREN

### *Unser Beitrag - Ihr Vorteil*

Umwelt- und Klimaschutz gehört zu den zentralen Themen der heutigen Zeit. Klimawandel und fortschreitende globale Erwärmung lassen uns innehalten, zwingen uns zum Nachdenken - zum Umdenken?

Unser Planet steht am Anfang einer Entwicklung, die noch in diesem Jahrhundert ganze Landstriche unbewohnbar machen könnte. Treibhausgase, freigesetzt durch menschliche Aktivitäten, verändern das Klima der Erde und gefährden damit unsere Lebensgrundlagen.

Eine ganz wesentliche Rolle spielt hierbei die stetige Zunahme der  $\text{CO}_2$  - Konzentration in unserer Atmosphäre, welche in etwa zu drei Viertel durch die Verbrennung fossiler Energieträger verursacht wird.

Die Bekämpfung des globalen Klimawandels geht uns alle an. Ob die Erde sich weiter erwärmt oder nicht, hängt von unserem Verhalten ab. Unser künftiges Klima wird davon mitbestimmt, wie viel Kohlendioxid wir auch weiterhin ausstoßen.



#### **Doch was können wir, was kann jeder einzelne tun?**

Der Energieverbrauch der privaten Haushalte spielt bei der  $\text{CO}_2$  Emission keine unwesentliche Rolle.

Allein ca. 13 % der  $\text{CO}_2$  Emissionen in Deutschland werden durch private Haushalte verursacht, zu 90 % im Altbausektor. Nahezu ein Drittel der Endenergie wird allein für die Gebäudeheizung verbraucht.

Die Identifizierung von Möglichkeiten zur Energieeinsparung und Erreichung eines Niedrigenergiestandards auch bei der Sanierung von Bestandsbauten hilft also nicht nur, die jährlichen Energiekosten wesentlich zu senken und den Wohnkomfort merklich zu erhöhen, sondern trägt auch mit einer 30%igen Senkung der  $\text{CO}_2$  Emission zum Klimaschutz bei.

Eine interessante Aufgabe und zukunftssträchtige Herausforderung, der wir uns gern stellen wollen.



## Was bedeutet das nun konkret?

Ein Sachverständiger (zugelassener Gebäudeenergieberater) erstellt im Auftrag des Bauträgers einen Wärmeschutznachweis, in dem die zur Einhaltung der aktuellen Vorschriften erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Wärmeschutz und zur Erreichung einer wirtschaftlichen Gesamtenergiebilanz des Gebäudes benannt werden. Ziel dabei ist, Gebäudehülle und Anlagentechnik so zu modernisieren, dass das Gebäude den Anforderungen an das in der jeweils gültigen EnEV festgelegten Referenzgebäude entspricht. Der Bauträger prüft diese Vorschläge auf wirtschaftliche Umsetzbarkeit und setzt diese unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten des Bestandes so um, dass hinsichtlich der energetisch relevanten Sachverhalte eine optimale Gesamtbilanz erreicht wird.

Nebenstehend abgebildeter Energieausweis zum Objekt spiegelt beispielhaft den errechneten Energiebedarf des Hauses nach Sanierung und Umsetzung der im Energieberatungsbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudehülle und der Anlagentechnik wider.

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.07.2020
1

**Gebäude**

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Adresse	Weberstraße 9/11, 04442 Zwenkau
Gebäudeart	Projektion nach energetischer Sanierung
Baujahr Gebäude	1900
Baujahr Anlagentechnik	2010
Anzahl Wohnungen	22
Gebäudeoberfläche (P <sub>g</sub> )	2.241 m <sup>2</sup>
Erneuerbare Energien	
Lüftung	

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudemutze nach der EnEV, die sich in der Regel von dem allgemeinen Wärmeflusskoeffizienten unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte stellen überragende Vergleiche bei möglichen Effizienzsteigerungen - siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Erforderliche Beleg-/Verfahrensdurchführung:  Eigentümer  Ausbilder

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Regelungen im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

**Matthias Müller**  
Energieberatung Preis!  
Im Laiche 9/1  
73527 Schwäbisch Gmünd

22.07.2010

Datum: Unterschrift des Ausstellers

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
2

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen: 4,3 [kg/m<sup>2</sup>/a]

Endenergiebedarf: 61 kWh/m<sup>2</sup>/a

Primärenergiebedarf: 47 kWh/m<sup>2</sup>/a

Gesamtenergieeffizienz: 0,91

Anforderungen gemäß EnEV:		Für Energiebedarfsberechnungen	
Primärenergiebedarf	10 Wert: 47 kWh/m <sup>2</sup> /a	Anforderungswert	78 kWh/m <sup>2</sup> /a
Energetische Qualität der Gebäudehülle K <sub>v</sub>	10 Wert: 0,47 W/m <sup>2</sup> /K	Anforderungswert	0,91 W/m <sup>2</sup> /K

**Endenergiebedarf**

Energieträger	Wärme	Wärmepumpe	Wärmepumpe	Gesamt in kWh/m <sup>2</sup> /a
Gas	15,4	0,0	0,0	15,4
Heiz-/Fernwärme	28,1	17,2	0,0	45,3
Strom	0,0	0,0	0,5	0,5

**Ersatzmaßnahmen**

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EnEV:

Die von 75 Liter/häufigen Anforderungenwerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EnEV:

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % unterschritten.

Primärenergiebedarf:  kWh/m<sup>2</sup>/a

Transmissionskoeffizient K<sub>v</sub>:  W/m<sup>2</sup>/K

Wärmehäufiger Anforderungswert:  W/m<sup>2</sup>/K

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere unter standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemutze (P<sub>g</sub>).

## Neben Energieeinsparung und Klimaschutz bedeutet dies aber auch :

- ✓ eine deutliche Wertsteigerung des Gebäudes
- ✓ Wegfall der Schimmelproblematik
- ✓ gesundes Wohnen
- ✓ deutlich besserer Standard im Vergleich zur angrenzenden Bebauung

- ✓ ein wesentlich verbessertes Raumklima
- ✓ bessere Wohnqualität für Allergiker
- ✓ durch niedrigen Wärmebedarf wirken sich Energiepreiserhöhungen weniger aus
- ✓ höheres Mietsteigerungspotential auf Grund niedrigerer Nebenkosten (2. Miete)

Die **energieeffiziente Sanierung** eines alten Gebäudes umfasst immer zwei Aspekte: die Verbesserung der thermischen Hülle und die Modernisierung der Anlagentechnik. Beide Maßnahmen zusammengefasst ergeben dann gegenüber dem Status Quo eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs und damit die merkliche Einsparung der Kosten für Heizung, Warmwasser und ggf. Strom.

#### Verbesserung der thermischen Hülle

Ungedämmte Mauerwerke alter Gebäude haben i. d. R. schlechte Dämmeigenschaften. So ist z. B. die Dämmwirkung von 90 cm Ziegel die gleiche wie von 2 cm Styropor. Deshalb werden alle Teile des Gebäudes, die Kontakt mit der kalten Außenluft haben, zusätzlich mit modernen Materialien gedämmt. Neben der Dämmung der Außenwände, der obersten Geschossdecke bzw. des Daches und der Kellerdecke wird großes Augenmerk auf die Vermeidung bzw. zusätzliche Dämmung der sog. Wärmebrücken gelegt.

Häufig verbieten die Auflagen der Denkmalschutzämter an den straßenseitigen Fassaden optische Veränderungen durch Anbringen einer zusätzlichen Dämmschicht vorzunehmen. Auch in diesen Fällen werden geeignete Alternativen gesucht, z. B. eine Dämmung auf der Innenseite des Mauerwerkes anzubringen.

#### Modernisierung der Anlagentechnik

##### Blockheizkraftwerk

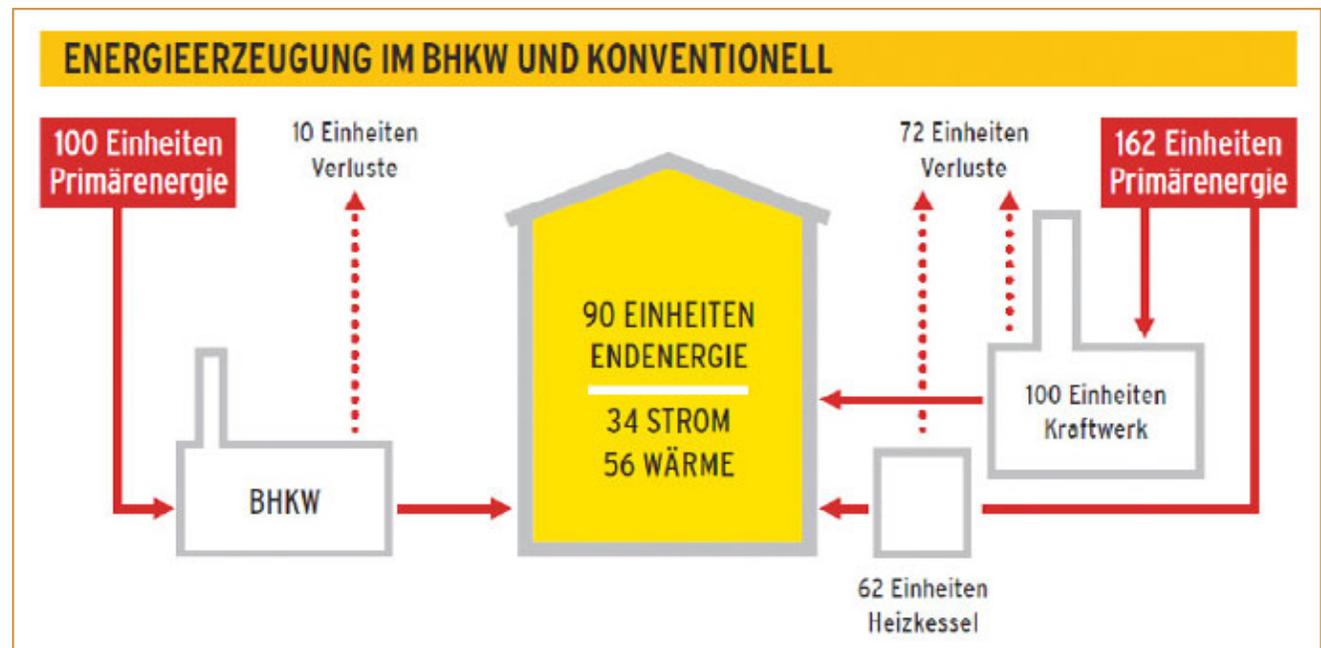
Ein Blockheizkraftwerk ist eine dezentrale, mit einer Verbrennungsmaschine angetriebene Anlage, die Strom erzeugt und die entstehende Abwärme nutzt. Beim Betrieb eines BHKW fallen Strom und Wärme gleichzeitig, d.h. gekoppelt an.

Das Prinzip der Wärme - Kraft - Kopplung war in der Vergangenheit nur den großen Anlagen vorbehalten. Durch Weiterentwicklung dieser Technik ist es heute möglich, solche energiesparenden Heizungsanlagen auch für kleinere MFH einzusetzen.

##### Kraft- Wärme- Kopplung spart Geld und Energie

Wird Strom und Wärme in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) gleichzeitig erzeugt, spart man Brennstoff und entlastet die Umwelt. Bei herkömmlicher Erzeugung in einem Kraftwerk mit Kohle, Erdgas, Öl oder einem anderen Energieträger wird ein Generator angetrieben.

Dabei entsteht auch Wärme, die oft nicht weiter genutzt wird. Nur etwa 37 % der in Kondensationskraftwerken eingesetzten Energie wird tatsächlich in Strom verwandelt. Der Rest geht als Abwärme verloren.



Im vorliegenden Fall kommen ein oder ggf. mehrere moderne Blockheizkraftwerke (BHKW) in Verbindung mit einer Gas-Brennwertheizung für die Lastspitzen zum Einsatz.

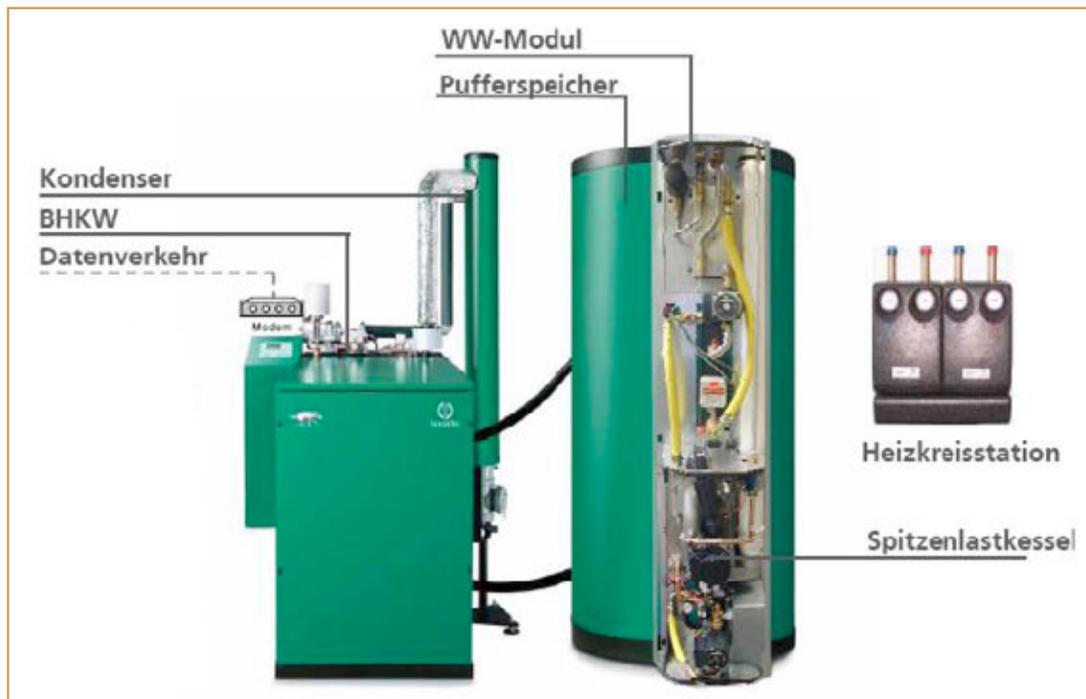
Normalen Verbrauch unterstellt, wird das BHKW ca. 70 % des Stroms und ca. 80 % der Wärme für Heizung und Trinkwassererwärmung erzeugen. Die Spitzen in der Wärme- und Warmwasserversorgung werden durch die umweltfreundliche Gas-Brennwertheizung abgedeckt, zusätzlich benötigter Strom wird vom örtlichen Stromanbieter zugekauft.

Die Anlage wird im Rahmen eines Contracting - Vertrages von einem Energiedienstleister errichtet, betrieben und (über eine Laufzeit von 10 Jahren) unterhalten.

Der Energiedienstleister liefert neben der Wärme für Heizung und Warmwasser auch den Strom für alle Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum. Der ggf. überflüssige Strom wird in das örtliche Stromnetz eingespeist.

Der Energiedienstleister wird den Strom für das Gebäude und die Wohnungen auf Grundlage eines abzuschließenden Contractingvertrages stets günstiger als ein vergleichbarer Marktpreis anbieten bzw. abrechnen. Die Wärmelieferung erfolgt zu ortsüblichen Konditionen.

Die staatlichen Förderungen für diese Anlage kommen dem Energiedienstleister zugute.





### Energieeffizient Sanieren zahlt sich aus!

Der Staat fördert die energieeffiziente Sanierung von Wohngebäuden durch zinsverbilligte Darlehen. Dabei gilt: je energieeffizienter das Gebäude nach der Sanierung, desto höher die Förderung. Dabei werden alle Maßnahmen gefördert, die zur Erreichung eines KfW-Effizienzhaus beitragen.

Der Verkäufer wird die in dem Wärmeschutznachweis vorgeschlagenen Maßnahmen zur Erreichung der staatlichen Förderung durch Darlehen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) aus dem Programm 151 für das KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV<sub>2009</sub>) umsetzen. Dies sind insbesondere:

#### Thermische Hülle

- ✓ Innendämmung an den Fassaden mit Klinkerverblendung außen
- ✓ Wärmedämmverbundsystem an den geputzten Fassaden
- ✓ Dämmung der Kellerdecke zu den Wohnungen
- ✓ Dämmung des Dachbereiches und der Dachterrassen bzw. Loggien
- ✓ Dämmung der Gaubenseitenwände und -dächer
- ✓ Ausmauern der Heizkörpernischen mit Poroton
- ✓ Wärmebrückendämmungen
- ✓ Neue Fenster (U-Wert im Mittel 1,3)

#### Anlagentechnik

- ✓ Einbau einer BHKW - Anlage

**Vater Staat belohnt diese außergewöhnliche Sanierung, wenn der energetische Standard des in der EnEV<sub>2009</sub> festgelegten Referenzgebäudes erreicht wird**

#### **Programm 151 „Energieeffizient Sanieren“ KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV<sub>2009</sub>) zinsverbilligtes KfW - Darlehen\* von bis zu 75 000 EUR (Förderhöchstbetrag)**

Zinssatz z.B. 2,37 % eff. - 20 Jahre Laufzeit -10 Jahre fest - 12 Monate bereitstellungszinsfrei - bis zu 3 tilgungsfreie Anlaufjahre

#### **Tilgungszuschuss 5,0 % auf das KfW-Darlehen**

ca. 3-6 Monate nach Prüfung und Bestätigung des Sachverständigen (Energieberater) über die planmäßige Maßnahmendurchführung

\* Gültig ab 01.07.2010 - Konditionen und Kriterien können sich ändern!

Aktuelle Konditionen jeweils gemäß der Veröffentlichung der KfW auf [www.kfw.de](http://www.kfw.de)



## Energieeffizient Sanieren (KfW-Programm 151)

### Sanierung zum „KfW – Effizienzhaus“ (EnEV<sub>2009</sub>)

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei bestehenden Wohngebäuden .

Im Förderprogramm 151 erhält der Erwerber langfristig zinsgünstige Kredite in Höhe von bis zu 75.000 EUR pro Wohneinheit auf die förderfähigen Maßnahmen. Der Zinssatz wird in den ersten 10 Jahren der Kreditlaufzeit aus Bundesmitteln verbilligt.

Der Zinssatz ist fest für die Zeit der ersten 10 Jahre der Kreditlaufzeit; vor Ende der Zinsbindungsfrist unterbreitet die KfW der durchleitenden Bank ein Prolongationsangebot auf der Basis der dann aktuellen Marktzinsen.

Zusätzlich zu den zinsgünstigen Krediten wird bei der Sanierung eines Gebäudes zum KfW-Effizienzhaus ein Teil der Darlehenschuld (Tilgungszuschuss) erlassen.

Je energieeffizienter der Wohnraum nach der Sanierung ist, desto weniger zahlen Sie vom Darlehen zurück. In Abhängigkeit von den erzielten Energiewerten des sanierten Objekts gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss zwischen 2,5 und 12,5 % des Kreditbetrages.

Der Tilgungszuschuss wird gewährt, wenn das Erreichen des angestrebten KfW-Effizienzhaus Standards sowie die fachgerechte Durchführung der Maßnahmen durch den Sachverständigen nachgewiesen wird.

Die Maßnahmen sowie das angestrebte energetische Niveau sind mit Antragstellung durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

Der Erwerber entscheidet, ob er bei der Finanzierung ein Darlehen der KfW berücksichtigen will.

Für die Ausarbeitung der dafür notwendigen Unterlagen und Erstellung der Anträge und Bescheinigungen zu Krediten und Tilgungszuschüssen aus den Programmen der KfW ist der Energieberater vom Erwerber direkt zu beauftragen. Die diesbezüglich anfallende Gebühr in Höhe von ca. **500 EUR** trägt der Erwerber und rechnet direkt mit dem Energieberater ab. (siehe hierzu auch S.07 und S.62 - Hinweise zu § 15b EStG).

KfW-Darlehen können grundsätzlich nur über die endfinanzierende Bank/Sparkasse beantragt werden. Die Förderrichtlinien, Programme und Konditionen der KfW können sich ändern.

**Für die Gewährung der KfW - Mittel zeichnet sich der Verkäufer nicht verantwortlich und übernimmt diesbezüglich auch keine Haftung.**



## RECHTLICHE GRUNDLAGEN



Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen, als Folge des Kaufes tritt der Erwerber in die Grundlagenurkunde, die Teilungserklärung und den dann bereits geschlossenen WEG - Verwaltervertrag ein, optional besteht die Möglichkeit des Abschlusses eines Erstvermietungs- und eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages. Diese Verträge werden im Folgenden erläutert.

### I. Kaufvertrag

#### 1. Angebot

Der Erwerber unterbreitet der L-Konzept Leipzig GmbH (im folgenden Verkäufer genannt) ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages über eine noch zu sanierende Eigentumswohnung. An dieses Angebot ist der Erwerber vier Wochen ab Beurkundung gebunden. Nach Ablauf dieser Frist kann das Angebot widerrufen werden, es sei denn, der Verkäufer hat es bereits angenommen. Mit der Annahme kommt ein wirksamer Kaufvertrag zu Stande.

#### 2. Grundbuch und Kaufobjekt

Der Verkäufer ist Eigentümer des Grundstücks Weberstraße 11 in Zwenkau, verzeichnet im Grundbuch des AG Borna von Zwenkau, Blatt 372, Flurstück 171/2 mit einer Größe von ca. 422 m<sup>2</sup>. Am 27.05.2009 sind folgende Belastungen im Grundbuch verzeichnet:

Abt. II: lastenfrei

Abt. III: lastenfrei

Der Verkäufer kann zur Vorfinanzierung der Baukosten Grundpfandrechte bestellen, der Anspruch des Käufers auf lastenfreies Eigentum bleibt unberührt.

Der Verkäufer wird eine Teilungserklärung errichten und das Objekt nach WEG aufteilen. Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt.

Kaufgegenständlich ist jeweils das Sondereigentum an einer im Objekt gelegenen Wohnung nebst ideellem Miteigentumsanteil am Grundstück. Das Objekt ist unsaniert, weshalb der Verkäufer im Vertrag eine Sanierungsverpflichtung übernimmt. Er schuldet damit die fertig hergestellte Immobilie.

Die Wohnfläche des Kaufobjektes ist im Kaufvertrag bezeichnet und wurde nach der 2. Berechnungsverordnung ermittelt. Als Beschaffenheit wird eine um 3 % geringere Fläche vereinbart. Erst wenn diese unterschritten wird, erfolgt ein Ausgleich.

#### 3. Kaufpreis und Zahlungsverzug

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes einschließlich aller Sanierungsarbeiten. Im Kaufpreis sind des weiteren die Kosten von Marketing und Vertrieb sowie die der Erstvermietungs- und einer Vertriebsprovision in jedem Einzelfall unterscheiden kann, muss deren konkrete Höhe bei Interesse beim Verkäufer nachgefragt werden.

Im Vertrag erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden, Altbausubstanz und Sanierung. Diese Aufteilung beruht auf Erfahrungswerten des Verkäufers, die Finanzverwaltung ist an diese Aufteilung nicht gebunden. Wenn eine andere Aufteilung erfolgt, kann der Erwerber daraus keine Rechte herleiten. Gleiches gilt für die förderfähigen Sanierungskosten im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus 100 (EnEV<sub>2009</sub>).



Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Er ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen. Ferner ist Voraussetzung für die Fälligkeit die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers und die Sicherung der Lastenfreistellung. Unabhängig von der Erfüllung dieser Voraussetzungen kann der Verkäufer die Fälligkeit herstellen, in dem er dem Erwerber eine Bankbürgschaft nach §§ 2 und 7 MaBV in Höhe der verlangten Zahlung stellt, diese sichert etwaige Rückzahlungsansprüche des Erwerbers ab. Unabhängig davon hat der Verkäufer als Fälligkeitsvoraussetzung eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises zu stellen, diese kann durch Bankbürgschaft oder Einbehalt von der ersten Rate erbracht werden.

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, gerät er in Verzug und schuldet Verzugszinsen i.H.v. 5%-punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB. Ferner kann der Verkäufer, da der Käufer sich zuvor unter selbige unterworfen hat, die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Käufers betreiben, ohne dass es eines vorherigen Gerichtsverfahrens bedarf.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind Grund- und Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Finanzierung einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, Kosten der Finanzierungsvermittlung und eine Makleraußenprovision.

Hinsichtlich der Kaufpreisfinanzierung erteilt der Verkäufer dem Käufer Vollmacht zur Grundstücksbelastung, sofern sichergestellt ist, dass die finanzierten Mittel zur Kaufpreiszahlung verwendet werden.

#### **4. Sanierung**

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Sanierung des Gebäudes und Herstellung der Außenanlagen nach den Vorgaben der Baubeschreibung. Das Objekt ist ein Baudenkmal. Aufgrund der historischen Bausubstanz werden jedoch die für Neubauwohnungen geltenden Normen unterschritten. Änderungen an Planung und Ausführung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren.

Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nur in engem Rahmen und nach vorheriger, schriftlicher Genehmigung des Verkäufers möglich.

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Herstellung der Bezugsfertigkeit bis zum 31.12.2011, alle weiteren Leistungen sind bis 6 Monate nach Bezugsfertigkeit zu erbringen. Behinderungen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, insbesondere höhere Gewalt, sowie Zahlungsverzug des Käufers, verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung bzw. des Verzuges.

Während der Sanierung erfolgt ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch einen unabhängigen Sachverständigen, z.B. des TÜV oder der DEKRA.

#### **5. Abnahme und Besitz- / Nutzen- / Lastenübergang, Eigentumswechsel**

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des Sondereigentums durch den Käufer. Er wird hierzu mit einer Frist von mindestens 14 Tagen eingeladen.

Will er nicht selbst erscheinen, kann der Käufer den Sachverständigen, der bereits das baubegleitende Qualitätscontrolling übernommen hat, mit der Abnahme beauftragen.

Erscheint der Erwerber nicht und hat auch niemanden bevollmächtigt, so erteilt er bereits im Kaufvertrag dem Sachverständigen Vollmacht, ihn bei der Abnahme zu vertreten. Die Kosten hierfür betragen 298,00 EUR inkl. MwSt. und sind vom Käufer zu tragen.

Bei der Abnahme wird ein Protokoll erstellt, in welches sämtliche, auch streitige, Mängel aufgenommen werden.

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Verwalter, unterstützt von dem unabhängigen Sachverständigen, der das baubegleitende Qualitätscontrolling im Objekt durchgeführt hat. Der Käufer bevollmächtigt den Verwalter bereits jetzt, Abnahme zu erklären, sofern der Sachverständige eine solche Empfehlung ausspricht.

Anerkannte Restarbeiten und Mängel hat der Verkäufer unverzüglich auszuführen bzw. zu beseitigen.

Mit Abnahme des Sondereigentums und Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreisraten gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Vertragsgegenstandes. Gleichzeitig tritt der Erwerber ab diesem

Zeitpunkt in alle Rechte und Pflichten aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ein und ist verpflichtet, Hausgelder zu entrichten. Ebenso hat er die Erschließungskosten für Maßnahmen zu tragen, mit deren Durchführung ab dem Tage der Beurkundung begonnen wurde.

Das vollständige Eigentum geht erst mit Umschreibung des Grundbuches auf den Käufer über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbssteuer.

### 6. Mängelrechte

Für Mängel an Grund und Boden sowie von der Sanierung unberührt gebliebene Altbausubstanz werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen.

Für mangelhafte Bauleistungen gilt das Gewährleistungsrecht des BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre bei Arbeiten am Gebäude und beginnt mit der Abnahme. Zur effektiveren Durchsetzung der Gewährleistungsrechte bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer, die dem Verkäufer gegen die am Bau Beteiligten zustehenden Gewährleistungsansprüche unmittelbar gegen diese Firmen im Namen des Verkäufers geltend zu machen.

Zur Sicherheit tritt der Verkäufer dem Käufer diese Ansprüche bereits im Kaufvertrag aufschiebend bedingt - für den Fall der Insolvenz oder fruchtloser Fristsetzung - ab. Daneben ist der Kaufgegenstand frei von Rechtsmängeln zu übergeben.

Für vom Käufer verfolgte steuerliche Zwecke übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung.

### 7. Dienstbarkeiten / BHKW / Contracting für Wärme und Strom

Im Keller des Nachbargebäudes Weberstraße 9 wird ein Blockheizkraftwerk errichtet, welches der Versorgung des Objektes mit Wärme, Warmwasser und Strom dient.

Dieses wird vom Contractor, der LK Verwaltungs GmbH, auf eigene Kosten errichtet und betrieben. Während der Dauer des ebenfalls abgeschlossenen Contractingvertrages bleibt die Anlage im Eigentum des Contractors, nach Vertragsende kann die Anlage zum Verkehrswert von der WEG gemeinsam mit dem Eigentümer des Nachbarhauses Weberstraße 9 erworben werden. Dem Contractor wird der dazu erforderliche Raum kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Das Recht des Contractors zur Errichtung und zum Betrieb der BHKW - Anlage wird durch eine in Abteilung II des Grundbuches einzutragende Dienstbarkeit abgesichert. Während der Dauer des Vertrages ist es dem Eigentümer nicht möglich, von einem anderen Vertragspartner Wärme und Strom zu beziehen.

Die Vertragslaufzeit beträgt zunächst 10 Jahre. Der Contractor verpflichtet sich dabei, Strom mindestens 1 ct / kWh günstiger anzubieten als der Standardtarif des örtlichen Versorgers, die Wärmeversorgung erfolgt zu den Konditionen, zu welchen der nächstliegende Fernwärmeversorger ein vergleichbares Objekt versorgen würde, hier gilt eingangs der Tarif „Wärme21. komfort“ der Stadtwerke Leipzig.

Im Gegenzug stehen etwaige Fördermittel dem Contractor zu, ebenso die Vergütung für überschüssigen Strom, welcher ins Netz eingespeist wird.

Unabhängig vom Contracting ist durch eine weitere Dienstbar-

keit sichergestellt, dass die Eigentümer des hier angebotenen Objektes die im Nachbarhaus Weberstraße 9 errichtete Heizanlage mitbenutzen dürfen.

In diesem Zusammenhang wird auch eine weitere Dienstbarkeit eingetragen. Die L-KONZEPT Leipzig GmbH erhält das Recht, am Objekt dauerhaft und unentgeltlich eine Wandtafel mit Firmenlogo anzubringen.

### 8. Vollmachten

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, auch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung zu ändern, sofern nachteilige Auswirkungen auf den Käufer bzw. dessen Sondereigentum nicht zu besorgen sind. Diese Vollmacht hat der Käufer an seine Rechtsnachfolger weiter zu geben.

Ferner bevollmächtigt der Käufer den Verkäufer zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten, sofern diese sich im Zuge der Vertragsdurchführung als notwendig erweisen. Ferner erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, um den Vollzug des Vertrages sicher zu stellen.

### II. Grundlagenurkunde, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

Für das Vertragsobjekt wird eine notarielle Grundlagenurkunde errichtet. Diese enthält die Teilungserklärung, die Gemeinschaftsordnung, die Baubeschreibung und Ausführungen zum BHKW. In die in der Urkunde enthaltenen Regelungen tritt der Erwerber mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, spätestens mit der Eintragung im Grundbuch ein.



In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Sondereigentums definiert und voneinander abgegrenzt. Die Gemeinschaftsordnung regelt das Miteinander der Eigentümer. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Objektes niedergelegt (sog. Hausgeld), wobei für etwaige Rückstände im Falle des Verkaufes auch ein Erwerber zu haften hätte.

### III. Verwalterverträge

Mit Besitz, Nutzen und Lastenübergang tritt der Erwerber in den Verwaltungsvertrag für das Gemeinschaftseigentum ein, ferner schließt er einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag (mit Ausnahme der Eigennutzer).

#### 1. WEG - Verwaltervertrag

Die Firma KKS Leipziger Immobilienservice GmbH (KKS) wird zum ersten WEG Verwalter für 2 Jahre bestellt. Mit ihr wird ein Verwaltervertrag geschlossen, welcher eine Laufzeit von 2 Jahren hat. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Vertrag, der Teilungserklärung und dem WEG. Er hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des Objektes einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel sicherzustellen. Der Verwalter erhält dafür eine monatliche Gebühr von 19,04 EUR je Einheit incl. derzeitiger gesetzl. Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten. Dem Verwalter werden umfassende Vollmachten erteilt, seine Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

#### 2. Sondereigentumsverwaltungsvertrag

Ist der Investor kein Selbstnutzer und nimmt daher die Erstvermietungsgarantie in Anspruch, schließt er gleichzeitig mit dieser einen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum mit der KKS Leipziger Immobilienservice GmbH (KKS) ab und erteilt dieser umfassend Vollmacht. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 2 Jahren. Während dieser Zeit übernimmt der Verwalter die Betreuung der Wohnung in Bezug auf bestehende Mietverhältnisse, d.h. er zieht die Mieten ein, rechnet Betriebskosten ab, nimmt Mängel der Mieter auf und sorgt für deren Abstimmung. Die Gebühr für die SE-Verwaltung beträgt monatlich 16,66 EUR je Einheit einschl. derzeitiger gesetzl. Umsatzsteuer. Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten. Die Haftung des Verwalters ist beschränkt.

#### IV. Erstvermietungsgarantie

Der Erwerber schließt -sofern er das Objekt nicht eigennutzgleichzeitig mit Abschluss des Kaufvertrages einen Erstvermietungsgarantievertrag mit der Verkäuferin. Nach diesem steht der Garant ab dem 4. auf den Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten folgenden Monat für eine erfolgreiche Vermietung ein. Dabei zahlt der Garant die Garantiemiete bis Erstvermietung der Einheit. Erfolgt die Vermietung mindestens zum garantierten Mietzins und besteht das Mietverhältnis 12 Monate, wird der Garant von der Leistung frei. Endet das Mietverhältnis eher, hat der Garant einen Ersatzmieter zu stellen. Die Garantie endet in diesem Fall, wenn insgesamt Mietverhältnisse über 12 Monate vermittelt wurden. Erfolgt die Vermietung unterhalb der Garantiemiete, gleicht der Garant die Differenz als Schaden für

die Dauer von höchstens 24 Monaten ab Beginn der Garantiezeit aus.

Der Garantiebeginn verschiebt sich, wenn der Erwerber mit Zahlungen auf den Kaufpreis in Verzug gerät.

Erfolgt die Vermietung höher als der garantierte Mietzins, steht der Überschuss für die Dauer von 12 Monaten dem Garantiegeber zu.

Hält der Käufer die Wohnung nicht in einem vermietbaren Zustand oder werden Mietverhältnisse auf Grund Verschulden des Käufers beendet, wird der Garant von der Leistung frei.

Die Garantie bezieht sich auf die Netto-Kaltmiete. Der Käufer hat daher fällige Hausgelder an die Verwaltung zu zahlen, im Gegenzug zahlt der Garant die von ihm vereinnahmten Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter an den Erwerber aus.

Bei Abschluss des Erstvermietungsgarantievertrages ist der Abschluss eines SEV-Vertrages mit einem vom Verkäufer benannten Verwaltungsunternehmens obligatorisch. Zur Durchführung des Vertrages erteilt der Käufer dem Garant umfassende Vollmachten, so dass der Garant gleich einem Vermieter agieren kann. Zusätzlich tritt ihm der Käufer alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis für die Dauer der Garantie ab.

## STEUERLICHE GRUNDLAGEN



Das Gebäude Weberstraße 11 in Zwenkau ist ein Baudenkmal. Somit sind erhöhte Absetzungen gemäß § 7i und § 10f EStG für den Erwerber oder Eigennutzer der Immobilie möglich.

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb in diesem Objekt nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt.

### A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

#### 1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern eine Absicht zur Einkünfteerzielung vorliegt. Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen. Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt.

Der Prognosezeitraum beträgt grundsätzlich 30 Jahre, sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist. Einzelheiten werden ausführlich im Schreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 08.10.2004 geregelt.

Nach vorstehendem Schreiben wird die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt. Beträgt demnach bei einer langfristigen Vermietung der Mietzins mindestens 75 % der ortsüblichen Marktmiete, ist grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen.

Liegt der vereinbarte Mietzins zwischen 56 % und 75% der ortsüblichen Mieten, ist die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose zu überprüfen.

Bei einer positiven Prognose ist das Vorliegen einer solchen Absicht zu bejahen. Andernfalls ist die Vermietungstätigkeit in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Der unentgeltliche Teil ist steuerlich nicht relevant. Die entsprechenden anteiligen Werbungskosten können insoweit nicht abgezogen werden. Gleiches gilt, wenn der Mietzins unabhängig von der Überschussprognose weniger als 56 % der orts-üblichen Mieten beträgt (§ 21 Abs. 2 EStG).

Beteiligt sich der Erwerber / Vermieter beim Erwerb bzw. Vermietung an Gesellschaften, Gemeinschaften oder ähnlichen Modellen, bei denen die Erzielung steuerlicher Vorteile im Vordergrund steht (sog. Verlustzuweisungsgesellschaften im Sinne des § 2 b EStG), können die Verluste hieraus mit anderen positiven steuerlichen Einkünften nicht verrechnet werden.

Der Tatbestand einer Verlustzuweisungsgesellschaft wird durch die Finanzverwaltung dann regelmäßig nicht geprüft, wenn nach der Ergebnisvorschau die kumulierten Verluste in der Verlustphase insgesamt 50% des nach dem Betriebskonzept auch in dieser Phase aufzubringenden Kapitals nicht übersteigen. Andernfalls ist eine mehrstufige Prüfung (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 22.08.2001) durchzuführen.



Mit Initiative des Gesetzgebers vom 22.11.2005 wurde bereits rückwirkend zum 11.11.2005 der § 15 b EStG eingeführt, welcher den § 2b faktisch ersetzen soll und eine relative Verlustzuweisungsbeschränkung für steuerliche Anfangsverluste einführt, soweit diese über einen Betrag von 10% des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals der Investition hinausgehen. Der Gesetzgeber hat in seiner Gesetzesbegründung Investitionen in Eigentumswohnungen mit einer Förderung gemäß § 7 i / h EStG ausdrücklich von dem Wirkungsbereich des § 15 b EStG ausgenommen, soweit diesbezügliche keine „modellhafte“ Gestaltung gegeben ist.

Soweit zur Modellhaftigkeit die bereits im Hinblick auf den § 2 b bekannte Definition heranzuziehen ist, kann die entsprechend schädliche Wirkung einer modellhaften Gestaltung voraussichtlich vermieden werden, soweit der Prospektherausgeber den gewöhnlichen Erwerb einer Eigentumswohnung in den Vordergrund seiner Hinweise und Aussagen stellt, die offensive Bewerbung von steuerlichen Vorteilen unterbleibt und das Angebot an Nebenleistungen freibleibend ist und auf das notwendige und übliche, insbesondere zur Objektverwaltung und Bewirtschaftung notwendige Maß beschränkt bleibt. Ferner ist Voraussetzung für die Anwendung des § 15 b EStG, dass durch die Zusatz- oder Nebenleistung ein Steuerstundungseffekt entsteht, werden die Nebenleistungen also unentgeltlich erbracht, greift die Verlustabzugsbeschränkung nicht.

Diese Ansicht vertritt auch das BMF in seinem Anwendungsschreiben vom 17.07.2007.

Im Gegensatz dazu besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass, **sobald der Investor zum Beispiel Gebühren für die Finanzierungsvermittlung oder für den Energieberater zahlt und diese als Werbungskosten geltend gemacht werden, die gesamte Anlage als modellhaft eingestuft wird und auf sie §15 b EStG angewandt werden kann**, was eine Verlustverrechnungsbeschränkung zur Folge hat.

Da es sich bei vorstehendem dennoch um eine erst kürzlich eingeführte gesetzliche Neuregelung handelt, liegt eine gefestigte Praxis der Finanzverwaltung oder einschlägige Rechtsprechung noch nicht vor. Die Ausführungen stellen daher eine Interpretation der Prospektherausgeberin dar, für die wegen der noch nicht abschließend geklärten Rechtslage keine Gewähr übernommen werden kann.

Daher und wegen einer im Einzelfall etwa vorhandenen besonderen investiven Konstellation des Erwerbers, welche sich auf die Anwendung des § 15 b EStG auswirken kann, wird eine gesonderte steuerliche Beratung hiermit ausdrücklich anempfohlen.

## **2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb**

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerrelevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) handelt. Eine private Vermögensverwaltung liegt dann vor, wenn der Investor eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermietet (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung).

Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn hinsichtlich der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden.

Werden innerhalb von 5 Jahren mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird (sog. Drei-Objekt-Grenze), da nicht mehr die Substanznutzung, sondern die Substanzwertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern.

Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zur Zeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- noch der Gewerbesteuer. Des Weiteren ist eine Veräußerung der Immobilie unabhängig von der Behaltensdauer einkommen- und gewerbesteuerpflichtig. Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist ein Veräußerungsgewinn nur dann einkommensteuerpflichtig, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen

Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

### 3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-) Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Einnahmenüberschussrechnung).

Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

### 4. Verlustrechnung

Verluste, die im Veranlagungszeitraum nicht ausgeglichen werden können, sind bis zu einem Betrag von 511.500 Euro (bei zusammen veranlagten Ehegatten bis zu einem Betrag von 1.023.000 Euro) auf den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zurückzutragen (Verlustrücktrag). Ist die Verlustverrechnung mit den Vorjahreseinkünften nicht möglich oder nicht ausreichend, so ist die Verlustverrechnung in einem dem Veranlagungsjahr folgenden Veranlagungszeitraum bis zu einem Sockelbetrag von 1 Mio. Euro (bei zusammen veranlagten Ehegatten bis zu 2 Mio. Euro) voll verrechenbar. Darüber hinaus kann bis zu einer Höhe von 60 % mit

den verbleibenden positiven Einkünften des Vorjahrs verrechnet werden (§ 10d EStG). Der Restbetrag von 40 % kann, mit den gleichen Einschränkungen, in den Folgejahren verrechnet werden.

### 5. Steuerliche Behandlung von privaten Veräußerungsgewinnen

Soweit der Erwerber die Immobilie im Rahmen der Verwaltung seines privaten Vermögens erwirbt und bewirtschaftet, ist nach aktuell herrschender Gesetzeslage ein Veräußerungsgewinn dann steuerlich unbeachtlich, wenn die Immobilien frühestens nach Ablauf von 10 Jahren seit der Anschaffung veräußert wird.

### 6. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

#### 6.1. Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, Disagio, Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Kosten der Instandhaltung, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Auszahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen (ohne die Umsatzsteuer) für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungs-

kosten), ansonsten i.d.R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten.

#### 6.2. Disagio

Disagio ist die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens. Im Rahmen der Überschussermittlung ist das Disagio im Zeitpunkt der Zahlung oder des Einbehalts als Werbungskosten zu erfassen. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vor verlagert werden.

Die Vereinbarung eines Disagios ist nach Meinung der Finanzverwaltung als marktüblich anzusehen (5. „Bauherren-Erlass“) und damit sofort abzugsfähig, wenn es für einen Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren bis zu 5% der Darlehenssumme beträgt und wenn es nicht mehr als drei Monate vor einer mindestens 30 % igen Teilzahlung des Bruttodarlehens geleistet wird.

Seit einer Neuregelung des § 11 EStG zum 1.1.2005 ist es nach einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2005 (OFD München S 2259-1 St 41) **ab dem 1.1.2006** gesetzlich geregelt, das ein Disagio bei einer Zinsbindungsfrist von mehr als 5 Jahren nicht mehr sofort abzugsfähig, sondern auf die Laufzeit des Darlehens gleichmäßig zu verteilen ist. Dies steht im Widerspruch zu den Regelungen des 5. Bauherren-Erlasses, so dass bis zur Klärung des Sachverhaltes lediglich eine Festschreibung von genau 5 Jahren als steuerlich relativ sicher erscheint.

Die tatsächliche Aufarbeitung dieser gegenläufigen Regelungslage durch die Finanzverwaltung bleibt somit abzuwarten. Zumindest alle abweichenden Konstellationen beinhalten das Risiko, dass ein Disagio über die Fest-



schreibungszeit des Darlehens zu verteilen ist und keine sofortige Abzugsfähigkeit mehr gegeben ist.

### 6.3 Lineare Abschreibung

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Wurde das Gebäude vor dem 1.1.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5 %. Der Abschreibungssatz für das Objekt **Weberstraße 11** beträgt **2,5 %** auf den Wert der Altbausubstanz der Gebäude.

### 6.4. Erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG

Für den Teil der Anschaffungskosten, welcher auf die Sanierung eines Baudenkmals entfällt, kann eine erhöhte Abschreibung im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu **9%** und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu **7%** der Herstellungskosten alternativ zur linearen Abschreibung von 2,5% in Anspruch genommen werden (§7i EStG – Denkmal-AfA).

Zuschüsse der öffentlichen Hand können die Abschreibungsbemessungsgrundlage mindern. Die erhöhte Abschreibung setzt voraus, dass mit den durchzuführenden Sanierungsarbeiten erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird und eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Behörde vorliegt. Zweckmäßigerweise wird vor Beginn der Baumaßnahme eine vorläufige Bescheinigung von der zuständigen Behörde eingeholt.

Da das Finanzamt nach Maßgabe des Abschnittes 83 b Abs. 3 Einkommensteuerrichtlinien in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich gegebenenfalls zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den steuerlich begünstigten Aufwendungen Abweichungen ergeben. Unter Umständen kann eine geänderte Bewertung durch das Finanzamt sogar dazu führen, dass überhaupt keine erhöhte Abschreibung in Anspruch genommen werden kann.

Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden.

### 7. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer- Vorauszahlungsverfahren (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte (§ 39a Abs. 1 Nr. 5 b EStG) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen.

Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs.3 Satz 8 und 9 EStG).

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt (§ 39 a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

## B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

### 1. Sonderausgaben

Bei einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie kann der Eigennutzer nach § 10f Einkommensteuergesetz die Sanierungskosten im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu **9 %** wie Sonderausgaben abziehen soweit alle Formerfordernisse des § 7i Einkommensteuergesetz erfüllt sind (u. a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung einer zuständigen Behörde).

Dies gilt nur, soweit die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagegesetz einbezogen wurden.

Voraussetzung ist, dass erst nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit den Sanierungsarbeiten begonnen wird.

Eine Nachholung von nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich.

Der Sonderausgabenabzug wird nur insoweit gewährt, wie in dem jeweiligen Kalenderjahr die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird und die Sanierungsaufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage für die Eigenheimzulage einbezogen worden sind (§ 10f Abs. 1 Satz 2 EStG).

Die Steuervergünstigung nach § 10f EStG kann nur einmal gewährt werden. Bei Ehegatten können diese insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

## 2. Haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Eigennutzer kann Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von höchstens 20 Prozent des Arbeitslohns, höchstens jedoch 1.200 Euro steuermindernd geltend machen (§ 35a Abs. 3 EStG).

Der leistende Unternehmer muss hierfür eine schriftliche Rechnung stellen und die Zahlung der Rechnung muss durch eine Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmens erfolgen. Begünstigte Leistungen sind dabei zum Beispiel Gartenpflegearbeiten (z.B. Rasenmähen, Heckenschneiden), aber auch Umzugsdienstleistungen oder Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten.

## 3. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.7. entsprechend.

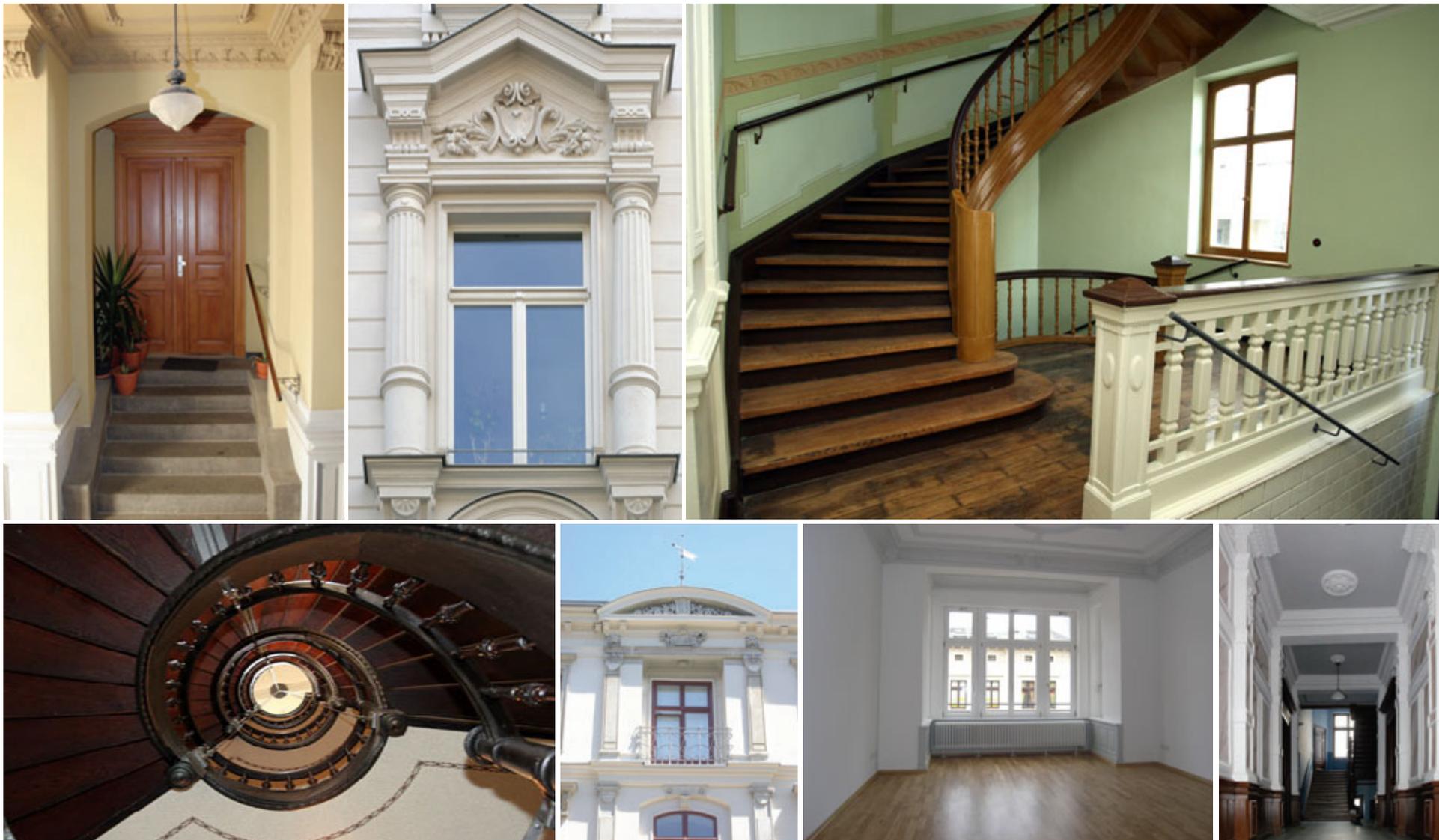
## C. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. Zur Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Investitionsentscheidung wird daher durch einen potenziellen Investor möglicherweise der Rat einer mit seinen persönlichen Verhältnissen vertrauten Person eingeholt. Mit diesem persönlichen Berater des Investors werden in der Regel auch später anstehende Entscheidungen wie eine Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder eine Veräußerung der Immobilie und den sich daraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen besprochen.

Die Einschaltung eines steuerlichen Beraters bzw. die Inanspruchnahme von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Veranlagung sowie den steuerlichen Auswirkungen einer Immobilieninvestition ist generell mit Kosten und Auslagen verbunden, welche vom Erwerber zu tragen sind.

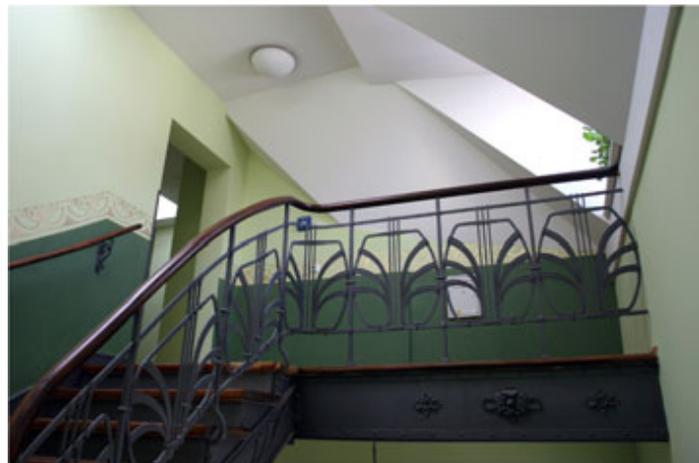


# UNSERE REFERENZEN



**Leipzig - Gohlis**

Prellerstraße 42 / 44  
Möckernsche Straße 35  
Reginenstraße 11  
Fechnerstraße 14  
Wilhelm- Plesse- Straße 15a  
Daumierstraße 13  
Wiederitzscher Straße 14  
Wiederitzscher Straße 15  
Wiederitzscher Straße 16





**Leipzig - Zentrum / West**  
Gottschedstraße 17  
Gottschedstraße 21  
Gottschedstraße 23  
Gottschedstraße 25  
Lessingstraße 13  
Lessingstraße 26  
Thomasiusstraße 22  
Gustav- Adolf- Straße 47a



**Leipzig - Schleußig**

Alfred - Frank - Str. 11/14  
Brockhausstraße 28  
Industriestraße 10

**Leipzig - Südvorstadt**

Körnerplatz 3 - 3a  
Shakespearestraße 9  
Schenkendorfstraße 23  
Emilienstraße 22





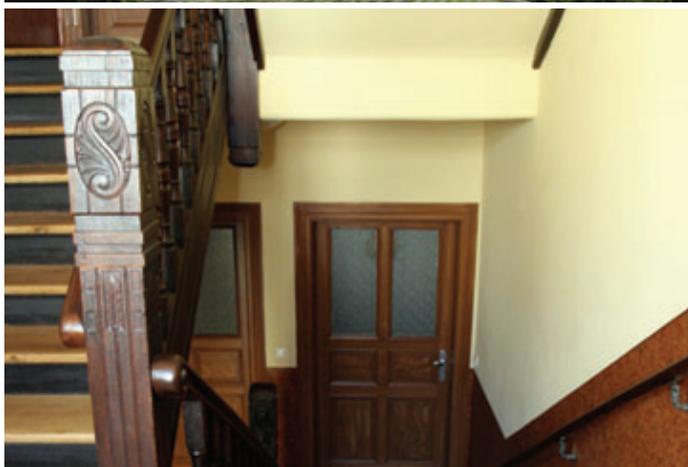
**Leipzig - Zentrum/Nord**  
Erich-Weinert-Straße 8

**Leipzig - Möckern**  
Faradaystraße 29

**Leipzig - Lützschena**  
An der Schäferei 18

**Leipzig - Lindenau**  
Merseburgerstraße 57

**Leipzig - Schönefeld**  
Ploßstraße 44  
Ploßstraße 46



## IHR VERTRAGSPARTNER

**Verkäufer, Initiator, Prospektherausgeber, Mietgarant,  
Bauträger**

L-KONZEPT Leipzig GmbH  
Emil- Fuchs- Str. 4, 04105 Leipzig

Amtsgericht Leipzig, HRA 11683  
Tag der Ersteintragung 02.10.1997  
Geschäftsführer: Raphael Schön, Frank Kammerer

**Kontakt, Ansprechpartner**

Sylvia Schmidt  
Tel. 0341 26984-33, sylvia.schmidt@l-konzept.de

Jeannette Wang-Köhler  
Tel. 0341 26984-34, jeannette.wang@l-konzept.de

**Energiedienstleister / Contractor \***

LK Verwaltungs GmbH  
Emil- Fuchs- Straße 4, 04105 Leipzig

**Architekt**

Schilling Architekt  
Goldschmidtstraße 16, 04103 Leipzig

**Energieberater**

Energieberatung Stefan Preiß  
Im Laichle 9/1, 73527 Schwäbisch Gmünd

**Technische Qualitätskontrolle, Schlussabnahme**

unabhängiger Sachverständiger (z.B. TÜV oder DEKRA)

**Hausverwaltung**

KKS Leipziger Immobilienservice GmbH  
Gohliser Str. 7 in 04105 Leipzig

**Bilder (S. 15-25, S. 51)**

punctum

**Bilder Leipzig / Referenzobjekte (S.15-20 / S.45, S.66-70)**

Silvio Bürger

\* Zwischen Verkäufer und Energiedienstleister bestehen wirtschaftliche und personelle Verflechtungen



## HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Die in diesem Prospekt enthaltenen Informationen und Angaben wurden mit großer Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zusammengestellt und klären nach Auffassung des Herausgebers über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände auf, Richtigkeit und Vollständigkeit kann der Prospekt jedoch nur zum Zeitpunkt der jeweiligen Herausgabe für sich in Anspruch nehmen und Irrtümer nicht ausschließen. Zwischen Herausgabe des Prospektes und Erwerb der Wohnung können sowohl in tatsächlicher als auch in (steuer)rechtlicher Hinsicht Veränderungen eintreten, für die der Herausgeber keine Verantwortung übernehmen kann.

Sofern im Prospekt Illustrationen oder Pläne dargestellt sind, handelt es sich um unverbindliche Vorschläge und Muster, Gültigkeit erlangt letztlich nur die von der zuständigen Behörde genehmigte Planung. Aufgrund wechselnder Anforderungen sowie wegen der weit reichenden Vollmachten kann sich diese selbst während der Bauausführung ändern. Den jeweils aktuellen Stand kann der Erwerber beim Herausgeber oder Bauträger anfordern.

Da die bestimmenden Faktoren vom Herausgeber nicht beeinflusst werden können, wird für die angegebenen Verwaltungs-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten der Immobilie sowie die bezweckten steuerlichen Erfolge keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche im Prospekt genannten Personen und Gesellschaften in Bezug auf Herausgeber und Verkäufer / Bauträger keinerlei Vertrauenswerbung in Anspruch nehmen.

Der Prospekt stellt die im Wesentlichen vollständigen Angaben des Verkäufers zur Investition dar. Über diesen hinausgehende Erläuterungen oder gar Zusagen erfolgen ausschließlich durch den Verkäufer. Zu über den Prospekt hinausgehende oder davon abweichende Angaben sind keinerlei Dritte, insbesondere nicht mit dem Vertrieb befasste Personen berechtigt. Für falsche Angaben dieser wird eine Haftung ausschließlich dann übernommen, wenn deren Angaben auf ein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten der Herausgeberin zurückzuführen sind.

Mit dem Prospekt bzw. im zeitlichen Zusammenhang wird dem Interessenten eine Vertragssammlung ausgehändigt. Der Prospekt ist nur gemeinsam mit dieser vollständig. Auch diese Vertragsmuster können Veränderungen unterliegen, letztendlich maßgebend und verbindlich sind die beim Notar geschlossenen Verträge.

Der Prospektaufbau orientiert sich am IDW S4 Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand 18.05.2006), enthaltene Texte sind urheberrechtlich geschützt.

Der Prospekt wurde im August 2010 erstellt und herausgegeben.

