



Leben am Lech



6 Wohnungen | 2 bis 4 Zimmer | 47 qm bis 94 qm | Neubau | KfW55-Standard



Augsburg Lechhausen

Lechhausen liegt im Nordosten von Augsburg und überzeugt mit Vielseitigkeit und diversen Annehmlichkeiten, die ein modernes und zugleich ruhiges Leben in der Stadt angenehm gestalten. Darunter zum Beispiel die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zur Autobahn A8 und Bundesstraße B2. Durch den Stadtteil fließt, wie der Name schon verrät, der Lech - ein Naherholungsgebiet zum Spazieren gehen und Sport treiben mitten in der Stadt (und auch fußläufig vom Objekt erreichbar). Ferner finden sich in Lechhausen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, eine Post, Banken, Ärzte, Rechtsanwälte, auch Schulen, Kindergärten und Kitas. In Lechhausen herrscht immer ein reges Treiben, was auch den Charme des Stadtteils ausmacht. Zugleich gibt es aber auch genügend Raum, um Ruhe zu finden und sich im Grünen zu erholen. Lechhausen eignet sich als Wohnraum für Paare, Singles und Familien.

Kennen lernen...

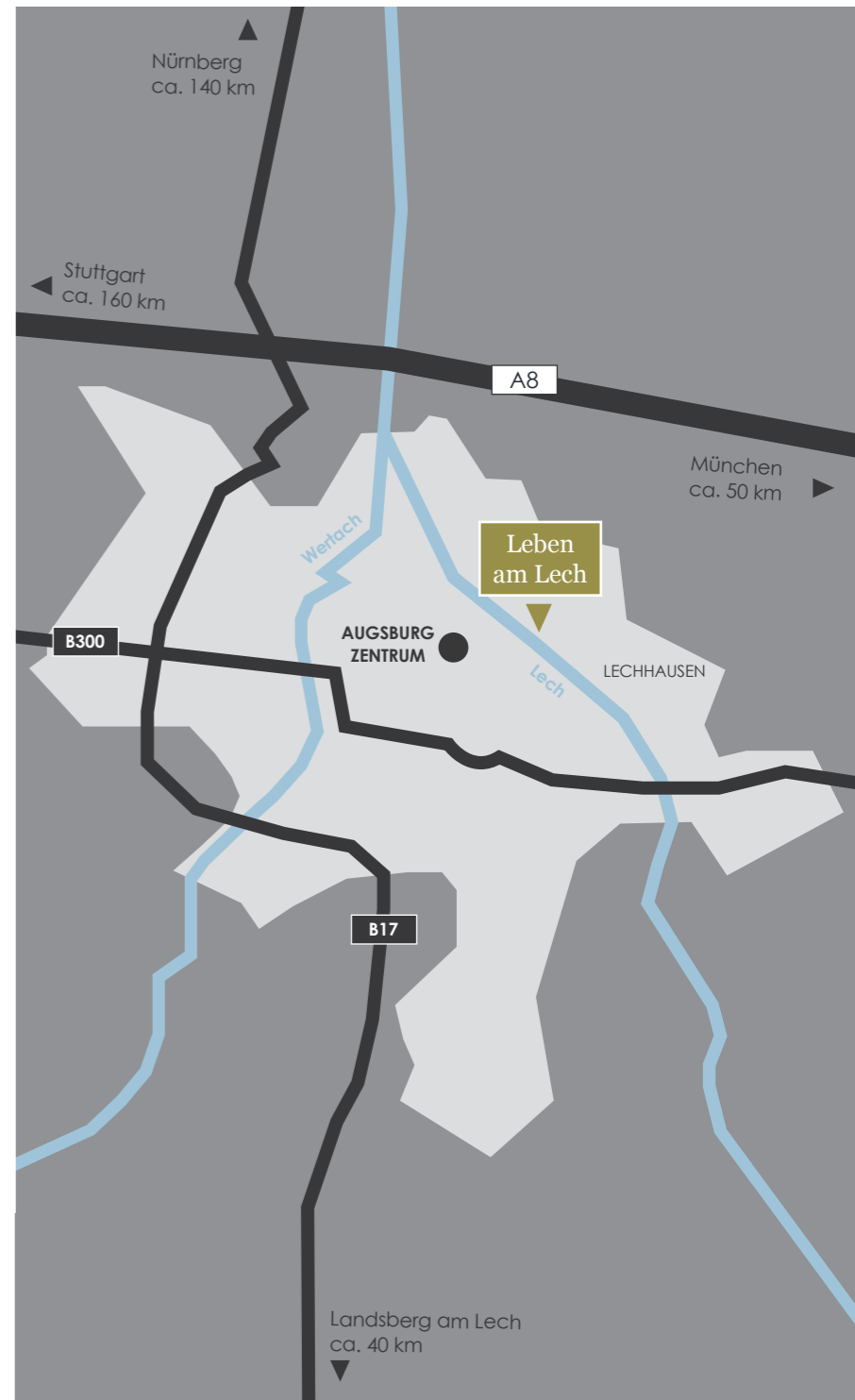
Das 6-Familienhaus „Leben am Lech“ in Augsburg wurde konzipiert, um neuen, städtischen Wohnraum für kleine Familien, Paare und Singles zu schaffen. In einer ruhigen Gegend von Augsburg, nahe dem Lech, entstehen hier eine 4-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten, vier kleinere Etagenwohnungen in den 1. und 2. Obergeschossen, jeweils mit eigenem Balkon sowie eine schöne Dachwohnung mit drei Zimmern und Balkon. Zu den Highlights gehören die moderne Ausstat-

tung mit Fußbodenheizung, dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rolläden, schöne Sanitäreinrichtungen und vieles mehr. Das Haus wird nach den Richtlinien des KfW55 Standards erbaut. Somit handelt es sich um neuen Wohnraum in einem Effizienzhaus, was nicht nur die laufenden Energiekosten senkt, sondern auch die Lebensqualität und den Wert der Immobilie langfristig steigern lässt. Weitere Informationen zu den Vorteilen zum Wohnen in einem Effizienzhaus erfahren Sie auf Seite 7.

Das Objekt „Leben am Lech“ wird alle Ihre Ansprüche erfüllen. Bei der Planung und der Durchführung soll hoher Lebensstandard in der Stadt zu einem vielversprechenden Quadratmeterpreis geschaffen werden.

Dürfen wir Sie überzeugen? Lernen Sie den Neubau kennen.





Lage

Die Wartenburger Straße 21 liegt in einer ruhigen Wohngegend von Augsburg-Lechhausen. Insbesondere ist die Wohnlage so beliebt, da in nur 2 Minuten fußläufig der Lech und das wunderschöne, beliebte Naherholungsgebiet erreichbar ist. Das neue 6-Familienhaus befindet sich in guter Nachbarschaft, Einfamilien- und ebenfalls kleinere Mehrfamilienhäuser mit Gärten säumen die kleinen, verkehrsberuhigten Straßen. Dennoch kann die B2 und die Autobahnauffahrt zur A8 in nur wenigen Minuten mit

dem Auto erreicht werden. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind in Augsburg-Lechhausen gut vernetzt. Die nächste Straßenbahnhaltestelle in der Blücherstraße ist zu Fuß in rund 3 Minuten zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich auch ein schöner REWE-Supermarkt, eine Bank, eine Schule, Restaurants und diverse andere Einkaufsmöglichkeiten. Das Gewerbegebiet mit großen Geschäften und Ketten ist ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt.

Zusammenfassend: Das Objekt befindet sich in einer sehr beschaulichen Wohngegend mitten in Augsburg mit absoluter Nähe zum beliebten Lech und seinem vielen Grün. Kombiniert mit einer perfekten Verkehrsanbindung, außerdem einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem tollen Freizeitangebot.





DAS OBJEKT - LEBEN IN EINEM EFFIZIENZHAUS

Beste Qualität in KfW55 Standard

Wird ein Neubau nach dem KfW55 Standard erbaut, ist das komplette Objekt oder auch die einzelnen Wohnungen förderfähig. Die KfW hat unterschiedliche Standards entwickelt, die sich in der Höhe der Förderung unterscheiden. Einer davon ist das Effizienzhaus 55, wobei die Zahl 55 hierbei für den prozentualen Energieverbrauch im Vergleich zu einem normalen Neubau steht. Mit der Investition in ein solches Immobilienobjekt können Sie demnach nur gewinnen:

Förderung + Wertsteigerung Immobilie + Bessere Wohnqualität

Maßnahmen für KfW55 Effizienzhaus:

- Holzpellet-, Biomasseheizung oder Wärmepumpe (Objekt „Leben am Lech“ erhält eine Wärmepumpe)
- Solaranlage für Trinkwassererwärmung
- Außenwanddämmung
- Dachdämmung und Fenster mit Dreifachverglasung und Spezialrahmen

Objekt „Leben am Lech“

Modernes Flair, gut geschnittene Grundrisse, helle Räume, eine überschaubare Anzahl an Nachbarn und allerlei Komfort - das zeichnet das Neubauprojekt „Leben am Lech“ mitten in Augsburg aus.

„Leben am Lech“ verfügt über 6 Wohnungen:

1 x 4 Zimmer + Küche, Bad, 4 x 2 Zimmer + Küche, Bad sowie 1 x 3 Zimmer + Küche, Bad. Lassen Sie sich von der schönen, weißen Badezimmerausstattung mit Waschtisch, Toilette, Dusche und Badewanne begeistern (je-

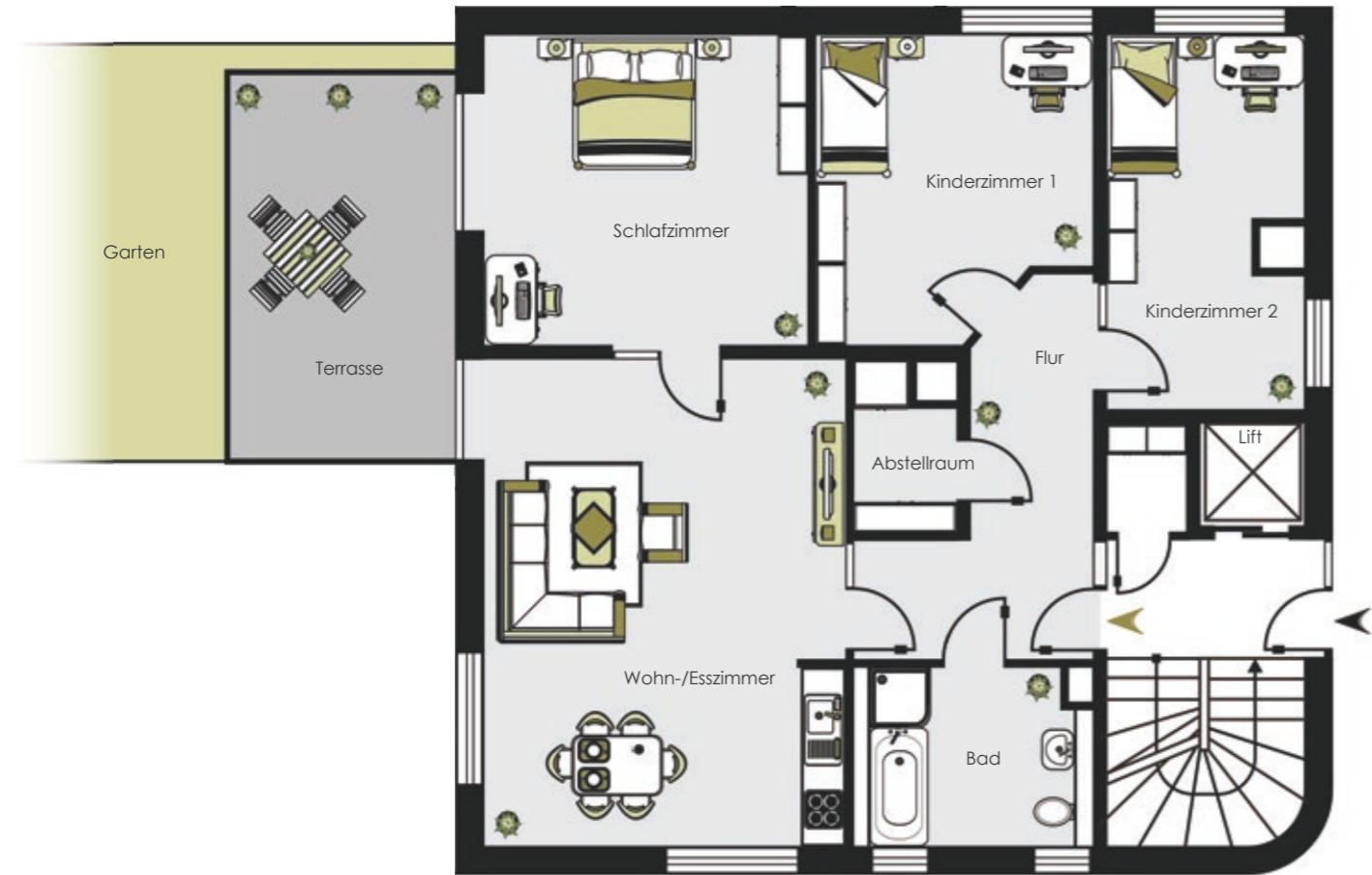
des Bad hat im Übrigen auch ein Fenster). Genießen Sie die Ruhe und ein wenig Sonne auf Ihrem eigenen Balkon oder Ihrer Terrasse/Ihrem Garten in der Erdgeschosswohnung. Natürlich verfügt jede Immobilie auch über ein eigenes Kellerabteil. Profitieren Sie letztendlich auch durch die hohe Qualität der Ausführung sowie den baulichen Maßnahmen bezüglich den Anforderungen des KfW-Standards 55. Dadurch halten sich die Nebenkosten zukünftig auch in Grenzen.

Highlights zusammengefasst:

- Neubau nach KfW55 Standard
- Ausgezeichnete Lage
- Nur 200 Meter vom Lech entfernt
- Kunststoffenster (3-fachverglasung)
- Fliesen/Natursteinboden
- Bad mit Fenster
- Fußbodenheizung
- Terrasse oder Balkon
- Wohnung Erdgeschoss mit Garten
- Stellplätze auf dem Grundstück
- Lift



Grundriss Erdgeschoss



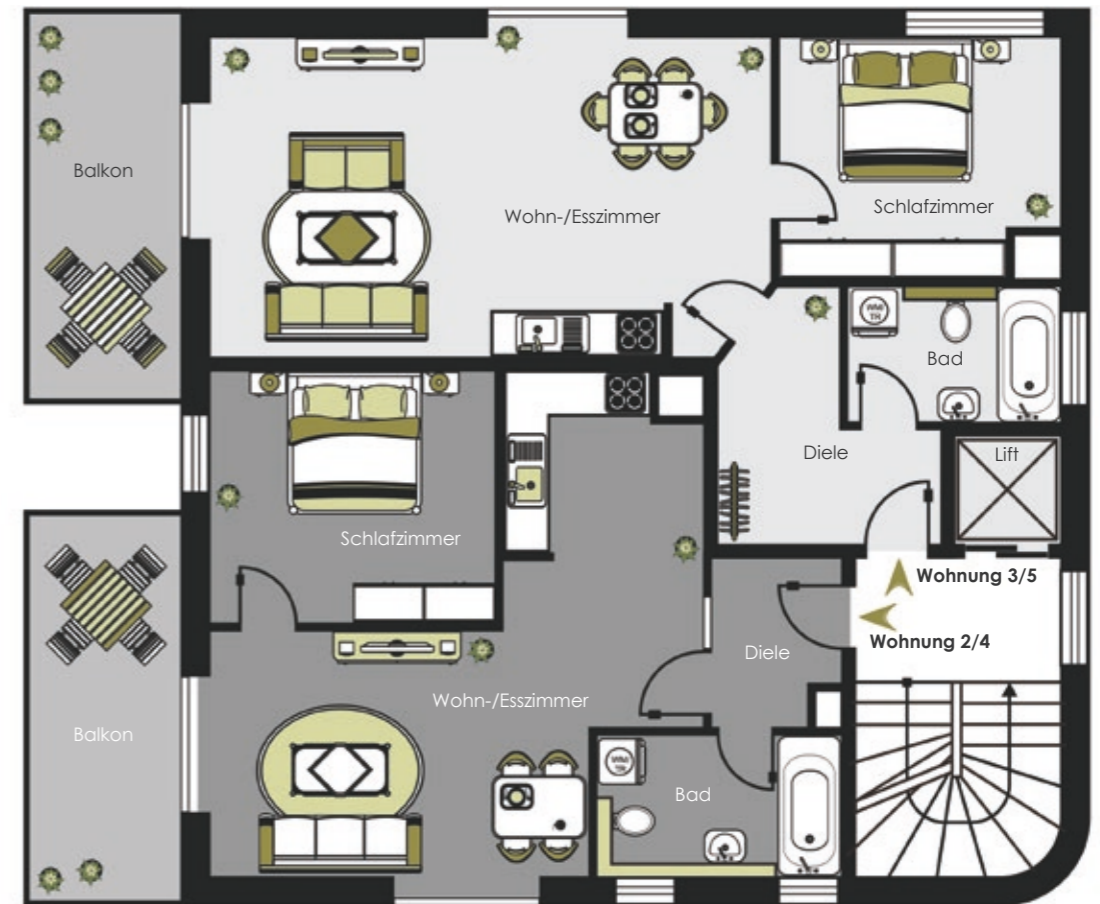
Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	29,49 qm
Schlafzimmer	17,30 qm
Kinderzimmer 1	12,85 qm
Kinderzimmer 2	11,69 qm
Bad	5,88 qm
Abstellraum	2,44 qm
Diele	9,34 qm
Terrasse	5,00 qm (1/3)
GESAMT:	93,99 qm

Gesamtübersicht:



Grundrisse 1. und 2. Obergeschoss



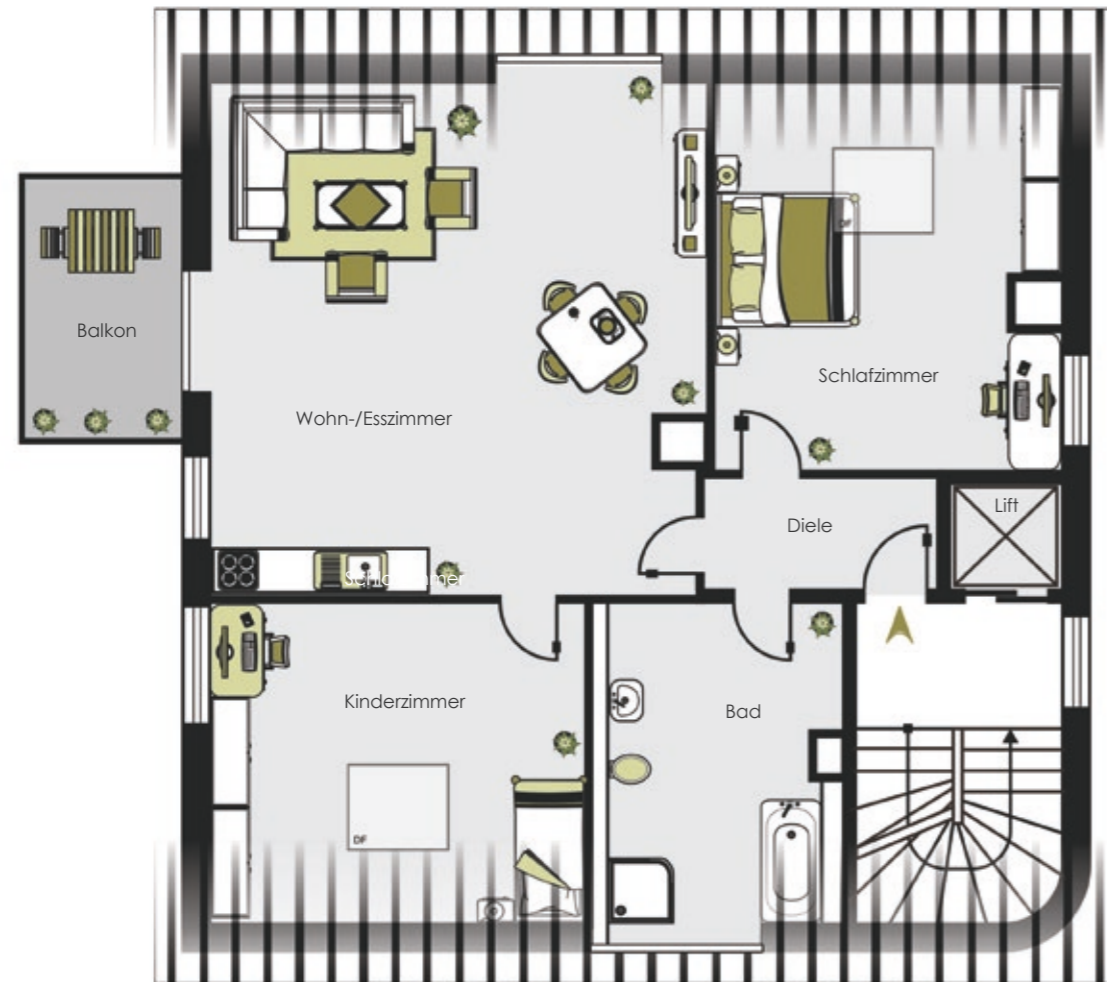
Wohnfläche Wohnung 3/5:

Wohn-/Esszimmer	28,13 qm
Schlafzimmer	10,13 qm
Bad	4,22 qm
Diele	6,07 qm
Balkon	5,00 qm (1/2)
GESAMT:	53,55 qm

Wohnfläche Wohnung 2/4:

Wohn-/Esszimmer	23,73 qm
Schlafzimmer	10,86 qm
Bad	4,67 qm
Diele	3,11 qm
Balkon	5,00 qm (1/2)
GESAMT:	47,37 qm

Grundriss Dachgeschoss

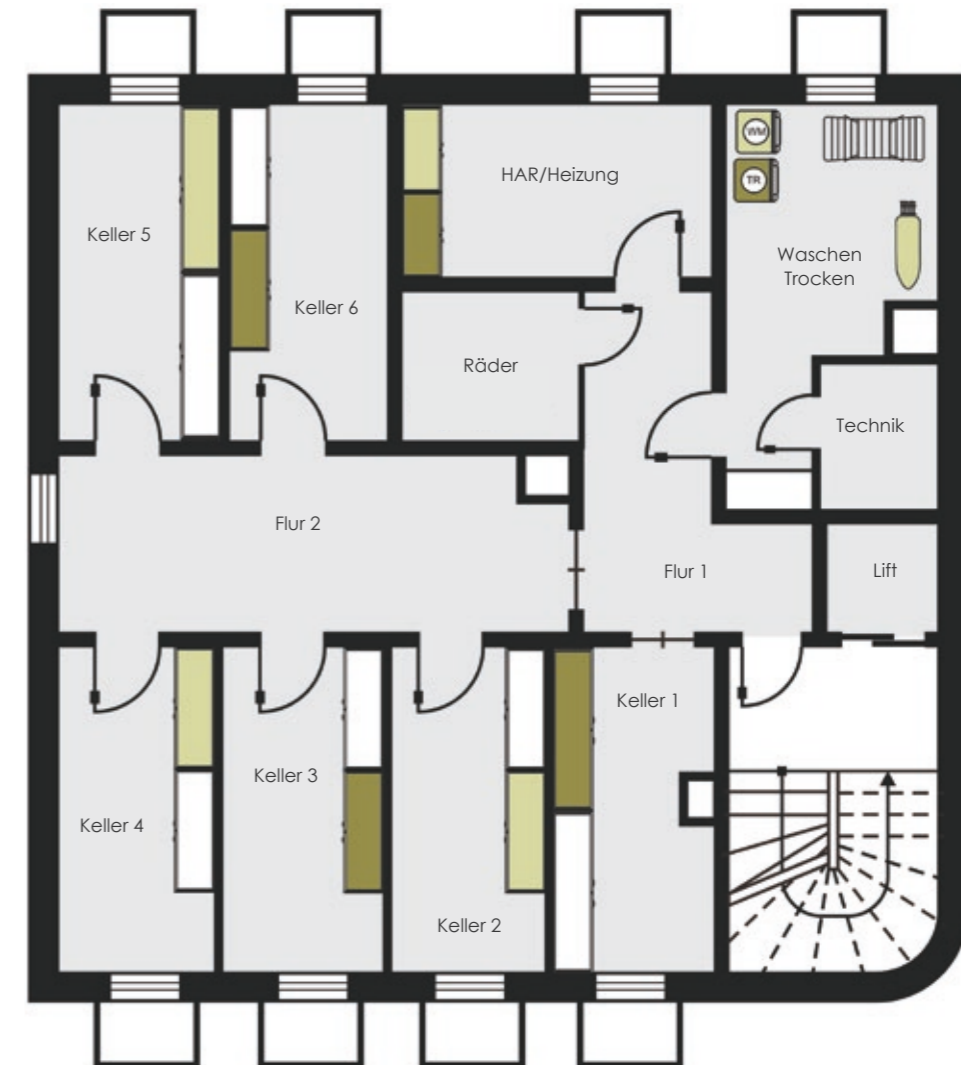


Wohnfläche:

Wohn-/Esszimmer	36,65 qm
Schlafzimmer	16,13 qm
Kinderzimmer	13,85 qm
Bad	9,84 qm
Diele	3,78 qm
Balkon	3,48 qm (1/2)

GESAMT: 83,73 qm

Grundriss Untergeschoss



Nutzflächen:

Keller 1	7,23 qm
Keller 2	7,49 qm
Keller 3	7,49 qm
Keller 4	7,47 qm
Keller 5	7,68 qm
Keller 6	7,70 qm
HAR/Heizung	7,40 qm
Waschen/Trocken	8,99 qm
Räder	3,47 qm
Flur 1	7,62 qm
Flur 2	12,31 qm

Baubeschreibung

Allgemein

Alle Arbeiten werden so ausgeführt, dass KfW 55 Standard dadurch erreicht wird.

Erdarbeiten

Abtragen des Oberbodens im Baufeld und seitlich lagern auf dem Grundstück. Gelände nach Plänen auf die erforderlichen Höhen abheben, Baugrube ausheben und überschüssiges Erdmaterial seitlich lagern, Bodenklassen 4-6. Fundamentaushub entsprechend den Statikplänen, Bodenklasse 4-6. Es wird von einem möglichen Sohldruck von 200 kN/m2 ausgegangen. Sondergründungen sind im Festpreis nicht enthalten. Einfüllen der Arbeitsräume mit Erdmaterial bis zum bestehenden Gelände.

Kanalisation

Abwasserleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes werden als PVC-Rohre in den notwendigen Durchmessern ausgeführt. Ringsumlaufende Drainage DN 100 in perforiertem PVC-Rohr mit Filtervlies und Kiesummantelung. Im Festpreis sind 2 Spülschächte enthalten. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Kontrollschacht auf dem Grundstück.

Wände Untergeschoss

Außenwände aus doppelhäuptigem Schalbeton 24 cm stark, Armierung nach statischen Erfordernissen. Innenseitig glatt, streichfertig. An der Außenwand im Bereich des Erdreichs Bitumendickbeschichtung. Anbringen einer Perimeterdämmung 120/035 bis auf Deckenhöhe. Davor Noppenbahn bis auf Geländehöhe. Die Innenwände im UG werden in Hochlochziegeln ausgeführt.

Erd-, Ober - und Dachgeschoss

Die Außenwände werden aus 36,5 cm starken Ziegeln TV08 gemauert. Die Treppenhausinnenwände und auch die Wohnungstrennwände werden mit Planfüllziegeln hergestellt. Tragende Innenwände in den Wohngeschossen werden aus Hochlochziegeln gemauert, ebenso die nichttragenden Innenwände. Ausführung in Planziegel.

Untergeschossboden

Bodenplatte aus Ortbeton ca. 12 cm auf Kiesfilterschicht, einschl. PE-Folie. Die Bodenplatte erhält eine Bewehrung nach statischer Berechnung. Fugenblech im Übergang von Bodenplatte und Außenwand als zusätzlicher Schutz der Arbeitsfuge gegen Feuchtigkeit.

Decken

Stahlbetonelementdecken über UG, EG und OG, entsprechend den statischen Unterlagen mit glatten, tapezierfähigen Unterseiten. Die Decken schließen an den Stirnseiten mit einer Wärmedämmung ab. Die Decke über dem Dachgeschoss wird als Holzbalkendecke ausgeführt.

Dachkonstruktion

Dachstuhl als Pfettendach aus Nadelholz in zimmermannsmäßiger Konstruktion, Dimensionierung nach statischen bzw. wärmeschutztechnischen Erfordernissen
Dachdeckung mit

BRAAS Harzer Pfanne. Farbe nach Vorschrift der Baubehörde. Dachüberstände an den Traufen und Ortgängen nach den Architektenplänen. Wärmedämmung nach DIN 4108 mit Mineralfaserplatten, darunter Dampfsperre. Das Dach erhält eine diffusionsoffene Unterspannbahn, im Bereich des Dachvorsprunges wird das Gesims verschalt.

Flaschnerarbeiten

Vorgehängte Halbrunde Dachrinnen und Fallrohre in Titanzink ausgeführt. Anschluss an die Hausentwässerung über Standrohre.

Fenster

Im UG kommen Kunststoffenster mit Isolierverglasung zur Ausführung. An den Fenstern, die nicht durch Abböschchen des Geländes freigelegt werden können, werden Betonlichtschächte samt Abdeckrosten montiert. In den Wohngeschossen Kunststoffenster mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen. Farbe weiß. Fenster ab 1,50 m Breite werden zweifügelig ausgeführt. Alle Fenster und Türen erhalten einen Drehkippsbeschlag. Im Wohnbereich mit 3-Scheibenisolierverglasung. Die Fenster in Bad und WC erhalten eine Strukturverglasung. Fenstersimse außen aus Aluminium, natur eloxiert. Fenstersimse innen aus Jura Marmor gelb, 20 mm. Dachflächenfenster sind nicht enthalten.

Rollläden

Die Fenster in den Wohngeschossen erhalten massive Ziegelrollladenkästen, raumseitig geschlossen. Die Rollläden bestehen aus einem mit Lüftungsschlitzen versehenen Kunststoffprofil Farbe weiss.

Treppen

Treppen aus Stahlbeton mit aufbetonierten Keilstufen, Belag Granit, Rosa Beta. An den Wandanschlüssen Sockelplatten. Geländer als Stahlkonstruktion, schalltechnisch von angrenzenden Bauteilen getrennt.

Estrich

Im Wohnbereich EG bis DG wird auf einer Dämmung ein schwimmender Estrich eingebracht. Ein umlaufender Randstreifen verhindert Schallübertragungen. Stärke nach DIN 4108 bzw. 4109.Ausführung Fliessestrich, Fabr. Knauf FE 50 o. gleichwertig. In den Kellerräumen, Fliessestrich auf Abdichtungsbahn und Dämmung, entspr. EnEV-Berechnung.

Bodenbeläge

Die Böden im WC, Bad und Küche werden gefliest. Im Festpreis sind Fliesen bis zu einem Quadratmeterpreis von 60,00 Euro/qm fertig verlegt enthalten. Bodenbeläge in allen anderen Wohnräumen sind frei wählbar bis zu einem Quadratmeterpreis von 35,00 €/qm einschließlich Sockel. Im UG wird kein Belag eingebaut.

Fliesenarbeiten

Folgende Wände sind gefliest vorgesehen:

- WC im Nassbereich bis 1,2 m hoch

- Bad über der Wanne und Bereich Dusche bis 2 m hoch

Im Festpreis enthalten sind Fliesen bis zu einem Quadratmeterpreis von 63,00 Euro/qm fertig verlegt und verfugt. Die Böden sind in den Bodenbelägen mit enthalten.

Türen

Die Haustüranlage wird in Aluminium ausgeführt.

Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten eine Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylinder. Die Innentüren bestehen aus furnierten Holzelementen CPL Ahorn oder weiß lackiert. Türen im UG werden als ZK Türen in weiß pulverbeschichtet (RAL 9002) montiert. Heizraum und Treppenhaustüren entsprechend den baupolizeilichen Vorschriften. Alle Türen mit Buntbartschlössern und je einem Schlüssel.

Wand-/Deckenverkleidung

In den Wohngeschossen 15 mm Kalkgipsputz mit gefilterter Oberfläche an den Wänden streichfertig. Im UG werden alle gemauerten Wände verputzt. Die Betonwände und Decken bleiben unverputzt. Die Decken in den Wohngeschossen werden an den Plattenstössen gespachtelt. Die Decken und Schrägen im DG werden mit Rigipsplatten auf Unterkonstruktion verkleidet und an den Stößen verspachtelt.

Malerarbeiten

Wände und Decken in den Wohngeschossen und im Keller werden weiß gestrichen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE und örtlichen EVU-Vorschriften ausgeführt. In jeder Wohnung wird ein Unterputzverteilerkasten mit den Sicherungsautomaten für die Wohnung eingebaut. Der Zählerschrank mit Zähler­tafel und allen erforderlichen Abgängen sowie Hauptsicherung wird im UG montiert. Für die allgemeine Beleuchtung wird ein separater Zähler installiert. Alle Schalter und Steckdosen werden mit dem Bauherrn auf der Baustelle festgelegt. Im Festpreis sind keine Beleuchtungskörper enthalten.

Kellerräume

1 Deckenbrennstelle

Kellerflur

1 Ausschaltleitung, Steckdose unter Schalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung Keller/Waschraum, 1 Deckenbrennstelle, 1 zus. Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner Heizraum/Technik, 1 Deckenbrennstelle, 1 Einzelsteckdose, 1 Heizungshauptschalter mit Kontrolllampe
1 Drehstromsteckdose 16 A

Wohn- und Esszimmer

2 Deckenbrennstellen, 1 Serienschaltung, 1 Steckdose unter Schalter, 8 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Leerdose für Antenne und Internet

Diele/Flur

1 Deckenbrennstelle, 1 Tasterschaltung mit 4 Drückern
2 Steckdosen

Bad

1 Wandbrennstelle, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltleitung, 1 Steckdose unter Schalter, 2 Steckdosen, 1 Dusch- und Badewannenerdung

Schlafzimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose unter Schalter, 2 Doppelsteckdosen
Kinderzimmer und sonstige Wohnräume, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltleitung, 1 Steckdose unter Schalter, 3 Doppelsteckdosen, 1 Leerdose für Antenne und Internet

Gäste WC

1 Wandbrennstelle

Küche/Speis

1 Ausschaltleitung, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltleitung, 1 Steckdose unter Schalter, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für Dunstabzug, 1 Steckdose für Spülmaschine
5 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluss (Drehstrom), 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltleitung, 1 Steckdose unter Schalter

Hauseingang

1 elektr. Türöffner, 1 Taster neben Haustür, 1 Brennstelle neben der Haustür, 1 Brennstelle im Zugang zum Haus
1 Klingelknopf, 1 Sprechanlage

Terrasse/Balkon

1 Aussensteckdose mit Kontrollschalter, 1 Wandbrennstelle
1 Ausschaltleitung, Die Terrasse der EG-Wohnung wird mit Betonplatten 40/40/5 nach Mustervorlage belegt.

Balkon

Die Balkone werden vom Gebäude durch den Einbau von Isokörben thermisch getrennt. Als Belag werden Granitplatten in Splittbett verlegt. Die Geländer sind feuerverzinkt.

Fassade

Alle Außenwände über dem Erdreich werden verputzt. Der Sockel, mit Zementputz, wird gefilzt und gestrichen. Über dem Sockel wird ein mineralischer Edelputz 3 mm in gescheibter Struktur angebracht. Einmaliger Ausgleichsanstrich. Farbe weiß oder heller Ton (PRG I).

Sanitäre Installation

Zentrale Warmwasserbereitung für Küche und Bad mit zentralbeheiztem Brauchwasserspeicher im Untergeschoss. Leitungsführung im UG sichtbar an Decke oder Wand. In den Wohngeschossen verdeckte Leitungsführung in Wand oder Decke. Abflussleitungen aus NG-Rohren, in den Wohngeschossen unter Putz geführt. Entlüftung über Dach.

Einrichtungsgegenstände

Badewannen, Duschwannen, Waschtische, Spülklosetts und Handwaschbecken nach Anzahl wie in den Planunterlagen eingezeichnet. Die Lage kann sich technisch bedingt ändern. Im Preis enthalten sind Sanitärgegenstände in den Farben weiß.

Badewanne

Acryleinbauwanne 170/75 cm Saniform von Kaldewei, kompl. mit Ablaufgarnitur, Einhand-Wannenfüll und Brausebatterie 1/2``, UP-Einbau (Hansamix od. gleichwertig). Wanneneinlauf und Handbrause mit 125 cm Schlauch und Aufhängemuschel.

Duschwanne
Acryleinbaubrausewanne 90/90/15 cm mit Hansamix-Einhebel-Brausebatterie, Wandeinbau Brausegarnitur mit Wandrohr 110 cm. Kabine mit Eckeinstieg Waschtisch Waschtisch PRIMA aus Kristallporzellan, 60 cm mit Hansamix-Einlochbatterie.

WC
Klosettanlage, wandhängend als Tiefspülklosett PRIMA mit Sitz und Deckel, UP-Spülkasten mit Revisionsplatte

Handwaschbecken
Handwaschbecken SANIBEL aus Kristallporzellan 40/32 mit Wandschnellschlussventil

Küche
Anschluss für Spüle und Spülmaschine wird vorgesehen, der Anschluss erfolgt bauseitig

Waschmaschine/Waschkeller
Je ein Waschmaschinenanschluss pro Wohnung wird im UG installiert
1 Ausgussbecken aus Kunststoff

Garten
1 Entnahmestelle für Kaltwasser, abschließbar

Heizungsanlage
Es wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgeführt die modulierend arbeitet. Die Wärmeregelung erfolgt mittels einer elektronischen Außentemperatursteuerung, einschl. Nachttemperaturabsenkung. Die Rohrleitungen werden in der Dämmschicht zwischen Rohdecke und Estrich geführt. Sämtliche Rohrleitungen sind wärmegedämmt. In allen Wohnräumen kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung mit mehreren getrennten Heizkreisen. Die Regelung erfolgt über Raumthermostate.

Angebotsvorbehalt

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Die Grundrissbeispiele sind nicht maßstabsgetreu. Technische Änderungen und nicht wesentlich verminderte Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der in diesem Exposé gemachten Angaben kann auf Grund von eventuellen Druck oder Schreibfehlern nicht gegeben werden. Prospekthersteller, -herausgeber und Anbieter des Objektes haften weder für die Richtigkeit von wirtschaftlichen und steuerlichen Prognosen, noch werden daraus erwachsende Ziele des Interessenten Geschäftsgrundlage des Angebotes. Das Exposé wurde auf Grundlage der genehmigten Bestandspläne erstellt. Für Änderungen in der Bauausführung kann keine Gewähr übernommen werden.

Hinweis
Die im Prospekt dargestellten 3D Bilder sind nur beispielhafte Bilder und stellen nicht die reale Umsetzung des Bauprojektes dar, das Gleiche gilt für die dargestellten Farbgebungen des Bauprojektes.

Veräußerer des Grundstücks:	Bauunternehmer:
Herr Ludwig Albert Kribelbauer	Thorwart-Wille GmbH
Schlossanger 14 a	Bachstraße 3
86179 Augsburg	73497 Tannhausen

Außenanlage
Die Zugänge und Stellplätze werden mit Betonverbundsteinpflaster bzw. mit Rasengittersteinen befestigt. Die verbleibende Grundstücksfläche wird planiert, bepflanzt oder mit Rasen eingesät. Die Arbeitsräume, Auffüllungen und Rohrleitungsgräben auf dem Grundstück sind nachträglichen Setzungen unterworfen. Für Absenkungen in diesen Bereichen kann keine kostenlose Behebung und Nachbesserung gefordert werden.

Änderungen
Maßgebend für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung. Die Angaben der Baubeschreibung haben Vorrang vor den Darstellungen in den Plänen. Die in den Plänen evtl. eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Desgleichen die zeichnerisch dargestellte Außenanlage. Mitzuliefernde oder fest einzubauende Einrichtungen müssen Bestandteil dieser Baubeschreibung sein. Änderungen aufgrund von technischen Notwendigkeiten und Behördenauflagen bleiben vorbehalten. Massliche Abweichungen gegenüber den Eingabeplänen, die sich aus konstruktiven Gründen ergeben, bleiben vorbehalten.

Sonderwünsche
Änderungen und Sonderwünsche gegenüber dieser Baubeschreibung sind möglich und können durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen. Die Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der Genehmigung. Die dabei entstehenden Mehrkosten sind vom Erwerber zu tragen.

Chancen und Risiken

1. Allgemeines
Das vorliegende Exposé wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Erfüllung der mit dem Erwerb einer Wohnung verbundenen wirtschaftlichen, steuerlichen und sonstigen Ziele übernommen werden. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis können sowohl die Rentabilität als auch die Verwertbarkeit dieser Kapitalanlage beeinflussen.

2. Wertzuwachs
Eigentumswohnungen in Deutschland haben in der Vergangenheit im Durchschnitt einen Wertzuwachs erfahren, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag. Trotzdem kann keine Garantie für eine künftige Wertsteigerung sowie die Wiederveräußerung der Immobilien übernommen werden. Allgemein gilt für Immobilieninvestitionen, dass, abhängig von allgemeinen Konjunktur- und Wirtschaftsschwankungen, Wertverluste nicht auszuschließen sind. Dies gilt insbesondere bei kurzfristigem Wiederverkauf im vermieteten Zustand, da die angefallenen Kaufnebenkosten wie Notar und Grundbuch, Maklergebühren, Disagio etc. nur durch höhere Verkaufspreise wieder ausgeglichen werden können. Erfahrungsgemäß steigen Wohnungen langfristig mit der Inflationsrate im Preis und sind deshalb eine der sichersten Anlageformen.

3. Fungibilität
Eigentumswohnungen sind im Gegensatz zu Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds grundsätzlich im Rahmen eines existierenden Immobilienmarktes frei handelbar. Allgemein gilt, dass unter bestimmten Umständen eine Veräußerung nicht kurzfristig erfolgen kann. Zudem schwanken die Verkaufserlöse abhängig von Vermietungszustand (langfristig oder kurzfristig vermietet) und Konjunkturzyklen. Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist generell als mittel und langfristiges Engagement zu betrachten und nicht für Anleger empfehlenswert, die auf sehr kurzfristige Verfügbarkeit der investierten Gelder angewiesen sind.

4. Steuerliche Risiken
Steuerliche Angaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Exposéerstellung bestehenden gesetzlichen Regelungen. Für zukünftige Änderungen wird keine Haftung übernommen. Die individuelle Situation des Erwerbers ist sinnvollerweise mit dem Steuerberater zu besprechen.

5. Finanzierung
Die Konditionen, zu denen die Endfinanzierung aufgenommen wird, können von denen in einer Musterberechnung angenommenen Konditionen nach oben oder unten abweichen und zur Erhöhung oder Senkung der Belastung bzw. der Überschüsse führen. Nach Ablauf der Zinsfestschreibung können ebenfalls höhere oder niedrigere Zinsen für die Fremdmittel anfallen, mit entsprechenden Folgen für die Liquidität. Auch durch Veränderung der Einkommensverhältnisse kön-

nen sich in späteren Jahren die Finanzierungskosten senken oder erhöhen, da sich in Abhängigkeit vom Steuersatz eine unterschiedlich hohe Einkommensersparnis ergibt.

6. Hausverwaltung
Für die langfristige Werthaltigkeit der Wohnanlage ist die Qualität der Hausverwaltung von entscheidender Bedeutung. Diese muss sicherstellen, dass die Anlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da ansonsten deren Werthaltigkeit gefährdet ist. Insbesondere hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter und Eigennutzer das Hausgeld regelmäßig bezahlen, da ansonsten Gläubiger wegen einer Forderung gegen die Gemeinschaft die Eintragung vonZwangshypotheken beantragen können. Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls auszutauschen bzw. abzumahnen. Die Kosten für die Hausverwaltung können in Zukunft mehr oder weniger steigen als kalkuliert; mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Liquidität der Anleger.

7. Mieten
In der Vergangenheit war die Mietentwicklung stark an die Inflation gekoppelt. Dies ist aber keine Garantie, dass die Mietentwicklung im Allgemeinen und am Standort im Besonderen immer positiv verlaufen muss.

8. Instandsetzung
Zur Finanzierung von Instandsetzungen legt die Eigentümergemeinschaft eine Instandhaltungsrücklage fest. Erfahrungsgemäß sind durch technische Neuerungen und steigende Ansprüche der Mieter in gewissen Zeiträumen größere Erneuerungsmaßnahmen sinnvoll. Auch Verschleißbauteile wie z. B. Fenster, Türen und Fallrohre müssen dann häufig ersetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Immobilie jedoch in den meisten Fällen ganz oder weitgehend entschuldet und die laufenden Mieteinnahmen sind meist so hoch, dass auch diese Maßnahmen ohne größere wirtschaftliche Probleme bewältigt werden können. Diese Objektinformationen sind für Personen unterschiedlichsten Kenntnisstandes gedacht. Es können Angaben fehlen und Sachverhalte unerwähnt geblieben sein, die Einzelne als wesentlich betrachten. Aus diesem Grund sind zukünftige Erwerber angehalten, sich eigenverantwortlich über ihr Investitionsvorhaben zu informieren. Ist der Erwerber nicht in der Lage, die ihm angebotene Investition entsprechend zu beurteilen, sollte er sowohl steuerliche, rechtliche als auch wirtschaftliche Berater hinzuziehen, die ihn auf einen geeigneten Sachstand bringen. Alle hieraus erforderlichen Auskünfte oder Informationen, die als kaufentscheidend erachtet werden, stehen dem Erwerber auf Anfrage zur Verfügung.

Stand: November 2016

Ihr Kontakt zu uns:



DAS WIRTSCHAFTSFORUM
Kolednjak & Kollegen GmbH & Co. KG
Döllgast-Strasse 12, 86199 Augsburg

Telefon: 0821/ 439 72 62, Telefax: 0821/ 439 72 64
e-Mail: info@das-wirtschaftsforum.de, Internet: www.das-wirtschaftsforum.de