

# BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben

## Wohnen an den Obstwiesen

Neubau von 2 Wohngebäuden  
Heckenstraße 20 a-b  
in 14469 Potsdam

### Vorbemerkungen

Der geplante Neubau der Wohngebäude befindet sich im Ortsteil Bornim.

Die Häuser sind dreigeschossig. Die klassische Formsprache der Gebäude und die Fassadengestaltung erzeugen eine freundliche, ruhige Atmosphäre.

Zur Erschließung der Gebäude wird eine neue Zufahrt mit 9 Parkplätzen (ca. 2,50 x 5,00 m) angelegt.

Die Gebäude sind voll unterkellert. Die Erdgeschosse der Gebäude werden als barrierefreie Wohnungen ausgestattet. Die Häuser werden als moderne Neubauten mit Satteldach, großen Fensterflächen und heller Fassadengestaltung mit dezenten Farbakzenten errichtet.

Bei der Realisierung der Neubauten wird neben der Einhaltung neuester technischer Standards und der Verarbeitung hochwertiger Materialien im Innen- und Außenbereich insbesondere auf ein hohes Maß an Wohnkomfort Wert gelegt. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnungen sowie die zugehörigen Terrassen und Balkone bieten den Bewohnern ausreichend Platz zum Erholen im Grünen abseits des Stadtlärms.

Die einzelnen, gut durchdachten Grundrisse sind entsprechend unterschiedlichster Nutzerbedürfnisse konzipiert und bieten Familien, Paaren und Singles einen Wohn- und Lebensraum, der viel Platz für die Verwirklichung eigener Vorstellungen bietet.

In den Kellern befindet sich jeweils ein Fahrradraum, ein Waschmaschinenraum, sowie Abstellverschlüge, die den Wohnungen zugeordnet sind. Des Weiteren besteht in beiden Gebäuden die Möglichkeit einen zusätzlichen beheizten Kellerraum zu erwerben. Dieser ist dann als Fitnessraum, Hobbyraum oder auch als zusätzlicher Abstellbereich nutzbar.

### Allgemeine Grundlagen

Maßgeblich für Gestaltung und Ausführung sind die Baugenehmigung, die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften, die örtlichen Gepflogenheiten, diese Baubeschreibung sowie die Eingabe-, Werk- und Detailplanung.

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der Wohnflächen VO.

Materialwahl und Dimensionierungen werden entsprechend den statischen Berechnungen vorgenommen. Die jeweils gewählte Ausführung entspricht den Bestimmungen über den Brand-, Wärme- und Schallschutz. Das Gebäude wird in energiesparender Bauweise der EnEV 2016 erbaut.

Geringe Abweichungen in den technischen Einzelheiten sowie Massen und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleichwertiger oder höherer Qualität während der Bauausführungs- und Detailplanung bzw. als Ergebnisse von Ausschreibungen bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen, die durch behördliche Auflagen entstehen bzw. notwendige Änderungen im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung.

### Baubeschreibung:

Die geplante Bebauung besteht aus zwei dreigeschossigen, voll unterkellerten Gebäuden mit jeweils einem Treppenhaus und einem Eingang.

Die Fassaden werden durch Gesimsbänder und Bossen optisch untergegliedert. Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein Satteldach. Die Dachkonstruktion wird traditionell als zimmermannsmäßiger Abbund aus Holzkonstruktion hergestellt. Als Dachdeckung werden

Tondachziegel verwendet. Die Fassade ist weitestgehend symmetrisch gegliedert.

Die Hauseingangstüren sind aus Holz und an die Fassade farblich angepasst.

Die großzügigen Terrassen und Balkone der Gebäude bewirken eine weitere Strukturierung.

Offene Stabstahlgeländer verleihen den Balkonen eine transparente Gesamtwirkung.

Die zahlreichen, unterschiedlich breiten Fensteröffnungen unterstützen diese Erscheinung zusätzlich.

Die Fenstertüren werden mit Dreh-Kipp-Beschlägen versehen.

So entsteht ein in sich harmonisches und gleichzeitig abwechslungsreiches Gesamtkonzept, das sich in seiner schlichten transparenten Wirkung gut in die natürliche Umgebung einfügt.

Die Gebäude beherbergen jeweils 9 Wohneinheiten.

Von den Treppenhäusern ausgehend werden je Etage drei Wohneinheiten erschlossen.

### **Gebäudekonstruktion:**

#### **Fundamentierung, Sohlplatte**

Fundamente und Sohlplatte werden entsprechend Statik in Ortbeton mit Bewehrung erstellt. Die Abdichtarbeiten gegen aufsteigende Erdfeuchtigkeit erfolgen gem. DIN 18533. In das Fundament wird umlaufend ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl gelegt.

#### **Keller**

Die Keller werden in Stahlbetonbauweise als „Weisse Wanne“ gemäß WU-Richtlinie hergestellt.

#### **Geschosswände**

Die Gebäude werden in konventioneller Bauweise errichtet. Außen- und tragende Innenwände sowie Wohnungstrennwände werden den statischen und wärmeschutztechnischen Berechnungen entsprechend aus Mauerwerk sowie im Dachgeschoss partiell als Leichtbauwand hergestellt. Sie erhalten materialabhängig einen Fassaden-Vollwärmeschutz und Anstrich.

Nicht tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen werden als Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung entsprechend Herstellerrichtlinie hergestellt. Die Wärmeisolierung des gesamten Gebäudekomplexes entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016.

#### **Geschossdecken**

Die Geschossdecken werden entsprechend statischer und brandschutztechnischer Vorgaben aus Stahlbeton

C25/30 mit einer Feuerwiderstandsdauer F90 ausgegibt.

#### **Balkone**

Die Balkonkonstruktionen werden nach statischen Berechnungen als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Die Geländer werden transparent in feuerverzinkter Stahlkonstruktion hergestellt. Die Brüstungshöhe liegt bei 90 cm. Entwässerung und Notüberläufe werden gemäß den DIN-Vorschriften in Zinkblech ausgeführt.

#### **Dachkonstruktion**

Die Dachkonstruktion besteht aus einem zimmermannsmäßig abgebindenem Dachstuhl aus Holz nach Statik.

Zwischen den Sparren liegt die Wärmedämmung entsprechend wärmeschutztechnischer Vorgaben.

#### **Dachentwässerung**

Die Entwässerung des Daches erfolgt über außenliegende Dachrinnen und Wasserfangkästen mit angeschlossenen Fallrohren aus Titanzink.

#### **Treppenhäuser**

Die Treppenhäuser werden gemäß brandschutztechnischen und statischen Vorgaben aus Mauerwerk errichtet. Die Geschosstreppen werden schallentkoppelt aus Stahlbeton hergestellt. Die Beläge der Treppenläufe und -podeste werden aus widerstandsfähigen Fliesen, ebenso die dazugehörigen Sockelbereiche, hergestellt. Die Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion ausgeführt.

Die Wände des Treppenhauses erhalten einen Diamantgipsputz und scheuerbeständige Anstriche in ansprechenden Farbtönen, die Treppenuntersichten und Deckenflächen werden dazu passend farblich behandelt.

Die Treppenhäuser erhalten eine zeitrelaisgesteuerte Beleuchtung, bestehend pro Geschoss aus Wand- oder Deckenlampe im Bereich der Wohnungseingangstüren. Zur Rauchableitung werden RWAs (Rauch-Wärme-Abzugs-Anlage) in die Dachfläche integriert.

#### **Fassade**

Das Gebäude wird farblich in freundlichen Ockertönen konzipiert. Durch Gesimsbänder und die zuvor beschriebenen farblichen Akzente wird eine moderne, abwechslungsreiche Fassadenwirkung erzeugt. Die Fenster und Balkontüren erhalten Fensterfaschen (Umrahmungen) die farblich von der Hauptfassade abgesetzt sind.

Des Weiteren werden an den Gebäuden großzügige, teils auskragende Balkonanlagen geschaffen, die dem

Gebäudekomplex eine transparente Gesamtwirkung verleihen.

Die Erdgeschosse erhalten großzügige Terrassenanlagen, die durch halbhohere Hecken zu den Außenanlagen abgegrenzt werden.

## **Innenausbau:**

### **Fußböden**

Die Aufenthaltsräume, Flure und (offene) Küchen der Wohnungen werden mit Fertigparkett (Herstellergarantie 10 Jahre) mit passenden Sockelleisten ausgestattet. Bäder, WC-Räume und (geschlossene) Küchen erhalten Keramikbeläge.

Im Erdgeschoss wird zusätzliche eine Dämmebene oberhalb der Stahlbetondecke entsprechend den Anforderungen der EnEV 2016 eingebaut.

Die Treppenräume und Erschließungsflure erhalten als Bodenbeläge widerstandsfähige Fliesen.

### **Wände und Decken**

Die Wände der Wohnungen werden verputzt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Bäder und WC-Räume werden türstockhoch mit Keramikfliesen belegt.

Die Wohnungsdecken werden gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Treppenhaus- und Flurwände erhalten einen Diamantgipsputz und scheuerbeständige Anstriche.

### **Fenster und Türen**

Die Fenster werden aus Holz mit Isolierverglasung nach den gültigen Wärmeschutzbestimmungen mit Drehkippbeschlägen ausgeführt. Alle Fenster und Balkontüren werden mit elektrischen Aufsatzrollläden ausgestattet.

Das Treppenhaus erhält eine natürliche Belichtung über die Treppenhausfenster.

Die Hauseingangstüren werden mit 3-fach-Verriegelung nach Klimaklasse 4 mit Türschließenanlagen und elektrischen Türöffnern nach aktueller Sicherheitsausstattung ausgeführt. Neben den Hauseingangstüren werden eine Farb-Video-Türsprechanlage sowie die Briefkastenanlage installiert.

Die Wohnungszugangstür wird vollwandig und dicht schließend nach Klimaklasse 3 ausgeführt.

Wohnungsinnentüren werden mit 40 mm gefälzten Türblättern in Röhrenspan mit Holzzargen, beide beschichtet, hergestellt.

### **Haustechnik**

Heizung und Warmwasserbereitung

Die Grundversorgung der Heizung wird mit einer Solewasser, oder Luftwärmepumpe erzeugt. Diese Anlage wird durch einen Spitzenlastkessel als Gasbrennwerttherme ergänzt, Standort im Haus 34 a, installiert. (Deutscher Hersteller, Viessmann, Buderus oder gleichwertig DVGW-Rg.-Nr.). Es werden Warmwasser- und Heizungs-Zirkulationspumpen zur Gewährleistung der permanenten gleichmäßigen Versorgung aller Wohnungen integriert.

Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizungen. In den Bädern werden zusätzlich Heizkörper als Handtuchhalter vorgesehen. Die Regelung der Raumtemperatur ist raumweise steuerbar. Der Heiz-, und Warmwasserverbrauch wird durch Wärmemengenzähler erfasst.

Die Heizkosten werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Grundfläche abgerechnet.

### **Lüftung**

Die WC-Räume werden über Schächte mit Einzellüftern über das Dach entlüftet. Die zugehörigen Türen werden mit einem Unterschnitt versehen. Die Abnahme der Lüftungsanlagen erfolgt durch den Bezirksschornsteinfegermeister.

### **Sanitär**

Die Entwässerung Schmutzwasser erfolgt mittels Anschlusses an die städtische Kanalisation. Grundleitungen aus HT Rohr, Abflussleitungen aus DB20-Rohr. Anschlussleitungen aus PE. Warm- und Kaltwasserleitungen aus Metallverbundrohr mit Isolierungen gemäß Heizungsanlagenverordnung. Zentrale Warmwasserversorgung. Leitungsführung in isolierten, getrennten Schächten. Getrennt versorgte Warmwasserzapfstellen in Küchen und Bädern zur Vermeidung von Temperatur- und Druckschwankungen.

Der Warm- und Kaltwasserverbrauch wird über Wasserzähleruhren für jeden Strang in jeder Wohnung erfasst.

### **Einrichtungsgegenstände**

#### **Küchen**

Kücheneinbau mit Markenfabrikaten bestehend aus durchgehender Granit-Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld, Backofen mit Sichtfenster. Spüle mit Einhebel-Mischbatterie und Schwenkauslauf, Dunstabzugshaube für

Umluftbetrieb, Kühl-Gefrier-Kombination. Unterbau- und Hängeschränke im Bereich der Arbeitsplatte. Waschmaschinenanschluss und Waschmaschinen-Stellmöglichkeit, wo nicht im Bad möglich. Stellmöglichkeit für einen Geschirrspüler.

### **Bäder und WC-Räume**

Die barrierefreien Bäder werden gemäß DIN 18040-2 ausgeführt. In barrierefreien Bädern werden bodengleiche Duschanlagen mit Einhebel-Brausebatterie, Duschhandlauf über Eck und nach oben durchlaufend, Einhängesitz, Spritzschutz klappbar mit Vorhang vorgesehen, rollstuhlgerechtes Wandtiefspülklosett aus Keramik mit Einbauspülkasten und seitlichem Stützklappgriff vorbereitet, Klosettsitz mit Deckel aus Kunststoff, Toilettenpapierhalter. Waschtisch aus Keramik in behindertengerechter Ausführung, voll unterfahrbar, Einhebel-Waschtischbatterie. Handtuchhalter. Armaturen verchromt. Zur Anwendung kommen ausschließlich hochwertige Produkte aus deutscher Herstellung. Waschmaschinenanschluss und Waschmaschinen-Stellmöglichkeit, wo nicht in der Küche möglich, im Bad.

Nicht behindertengerechte ausgeführte Bäder und WC-Räume erhalten je eine Duschwanne und/oder eine emaillierte Stahlblech-Einbauwanne mit Einhebel-Wannenbatterie, Brausegarnitur, Wannengriff und Badetuchhalter. Des Weiteren erfolgt die Ausstattung mit Wandtiefspülklosett aus Keramik mit Einbauspülkasten, Klosettsitz mit Deckel aus Kunststoff, Toilettenpapierhalter. Waschtisch aus Keramik, Einhebel-Waschtischbatterie. Handtuchhalter. Armaturen verchromt. Zur Anwendung kommen ausschließlich hochwertige Produkte aus deutscher Herstellung. Waschmaschinenanschluss und Waschmaschinen-Stellmöglichkeit, wo nicht in der Küche möglich, im Bad.

### **Elektroinstallation**

Die Stark- und Schwachstrominstallation wird unter Putz, ausgeführt.

Brennstellen und Steckdosen in ausreichender Anzahl in Anlehnung an die DIN 18015 Teil 2.

Gehobene Ausstattung in Anpassung an die räumlichen Gegebenheiten. Leuchtenauslässe, wo nach den Vorschriften möglich, über den Waschbecken in den Bädern.

Beleuchtungskörper im Treppenhaus sowie am Hauseingang. Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter. Zähler im Erdgeschoss.

Treppenraumbelichtungen über Zeitautomaten mit Abschaltwarnung.

Für Schalter und Steckdosen ist ein gedeckt weißes Großflächenprogramm wie Busch-Jäger oder gleichwertig aus deutscher Produktion vorgesehen.

### **Antennenanlage**

Breitband-Kabelanschluss für Empfang des Radio- und TV-Programms mit Anschlüssen in Wohn-, Schlaf- und, wo vorhanden, Arbeitszimmer.

### **Fernmeldeanlage**

Alle Aufenthaltsräume erhalten eine Anschlussdose.

### **Hausanlagen**

Jede Wohnung erhält Klingel-, Türöffner- und Farb-Video-Gegensprechanlage. Briefkästen, gleichschließend mit dem Wohnungstürzylinder im Bereich der Hauszüge.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gemäß Freiflächengestaltungsplänen hergestellt. Die Gestaltung richtet sich nach den planungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Potsdam, insbesondere der Stellplatzverordnung über Kfz- und Fahrradstellplätze, Bestimmungen zu Müllstellplätzen sowie den Erfordernissen der Grundstücksentwässerung und den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten und Rettungswege.

Die geplanten Gehwege bestehen aus versickerungsfähigen Pflasterflächen oder wassergebundenen Wegedecken. Die Feuerwehraufstellflächen werden aus Schotterrasen bzw. ebenfalls aus versickerungsfähigen Pflasterflächen angelegt. Alle übrigen Flächen werden als Grünflächen mit Baum- und Strauchbewuchs ausgebildet.

Des Weiteren werden Kinderspielflächen entsprechend der Potsdamer Kinderspielplatzsatzung vorgesehen.

Neben jedem Gebäudeeingang werden Fahrradstellmöglichkeiten angeboten.

Die Regenentwässerung erfolgt flächig oder mittels Mulden oder Sickerschächten gem. Entwässerungskonzept.

Eine ausreichende Außenbeleuchtung der Wege und Zufahrten wird hergestellt.

Potsdam, August 2019

# ALLGEMEINES

**Bauvorhaben**  
**Neubau einer Eigentumswohnanlage**  
**„Wohnen an den Obstgärten“**  
**Haus A & B, mit 18 Wohneinheiten**  
**Heckenstraße 20 A & B**  
**in 14469 Potsdam**

## Bauträger:

Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH  
Heinrich-von-Kleist-Str. 5  
14482 Potsdam

## GRUNDSTÜCK

Das Grundstück wird mit Grundpfandrechten zur Sicherung der Ankaufs- und Baufinanzierung belastet. Diese sind nach Fertigstellung und Abnahme der einzelnen Wohnungen löschen zu lassen und belasten den Erwerber nicht. Hierfür wird rechtzeitig eine Pfandfrei stellungsverpflichtungserklärung des Baufinanzierers gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV vorgelegt werden.

Die Kosten der erstmaligen Herstellung der Erschließung dieser Anlage trägt der Bauträger, die künftigen Unterhaltungs- und Erneuerungskosten werden auf die Nutzer entsprechend der Wohnflächen umgelegt

## Denkmalschutzrecht

Das Vorhaben liegt in der Umgebung des Denkmals „Dorfkirche Bornim, Rückertstr. 1, Potsdam“ (Umgebungsschutz) und auf dem Bodendenkmal 2100.

Für die beantragten Maßnahmen ist nach § 20 Abs. 1 BbgDSchG in Verbindung mit § 69 Abs. 4 sowie § 72 Abs. 1 BbgBO die denkmalrechtliche Erlaubnis mit Nebenbestimmungen gemäß § 36 Abs. 1 und 2, Nr. 2, 4 und 5 VwVfG erteilt.

Bei Beginn der Bauarbeiten sind umfangreiche Bodenuntersuchungen angeordnet. Die geplante Fertigstellung kann sich durch diese Untersuchungen verzögern.

## EIGENTÜMER

Als Eigentümer wird die Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH, Heinrich-von-Kleist-Str. 5, 14482 Potsdam im Grundbuch eingetragen. Das für diese Wohnanlage vorgesehene Grundstück hat eine Größe von 1.658 m<sup>2</sup>.

## KAUFPREIS

Die Kaufpreise der einzelnen Wohnungen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Preisliste.

## OBJEKT

Die Baugenehmigung zur Durchführung des Neubaus auf Basis der vorliegenden Planung ist bis auf den Außenanlagenplan; der ursprünglich eine Aufteilung hatte, erteilt.

Die Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH erzielt derzeit zwischen 12,00 €/m<sup>2</sup> und 12,50 €/m<sup>2</sup> für vergleichbare Wohnungen.

Gerne kümmern wir uns dann im Rahmen eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages um alle Belange Ihrer Wohnung.

Derzeit sind alle Wohnungen in den von uns sanierten bzw. neu errichteten Häusern vermietet.

## FINANZIERUNG

Verschiedene Banken haben das Objekt eingewertet. Gerne benennen wir Ihnen auch Ansprechpartner aus Potsdam, die mit dem Objekt vertraut sind.

## VORTEILE UND KOSTEN

**Als Kapitalanleger** können Sie folgende steuerlichen Vorteile beanspruchen:

Nach § 7 (4) Nr. 2 a) Einkommensteuergesetz können Sie 2% der Anschaffungskosten für Baumaßnahmen, die auf das Gebäude anfallen, jährlich abschreiben.

Insbesondere in der Anfangsphase kann es vorkommen, dass die Werbungskosten (Abschreibungen, Finanzierungskosten, Hausverwaltungskosten) die Mieteinnahmen überschreiten. Ein solcher Verlust aus Vermietung und Verpachtung kann insbesondere mit anderweitigen positiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, aber auch mit positiven Einkünften

aus anderen Einkunftsarten zur Minderung der Steuerlast verrechnet werden. § 39a EStG erlaubt Ihnen, diese Verluste (Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen) bei fristgerechter Antragstellung auf Ihrer elektronischen Lohnsteuerkarte eintragen zu lassen. Ansonsten kommt die Herabsetzung der Einkommensteuervorauszahlung nach § 37 EStG in Betracht.

Ein Immobilienerwerb soll immer nur mit langfristiger Perspektive vorgenommen werden.

Wenn Sie Ihre Immobilie erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Anschaffung veräußern und die Immobilie zu Ihrem Privatvermögen gehört, bleibt nach derzeitigem Rechtsstand ein dabei erzielter Gewinn grundsätzlich steuerfrei und werden auch die gezogenen Steuervorteile nicht angerechnet.

In allen anderen Veräußerungsfällen raten wir Ihnen dringend, vor einer Entscheidung sich der Hilfe eines Steuerberaters zu bedienen.

### **ALS EIGENNUTZER**

Kosten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Das sind zunächst die Kosten und Gebühren, die unmittelbar mit dem Kauf der Immobilie in Zusammenhang stehen, also etwa Notargebühren, Grundbuchgebühren für den Eigentumserwerb und Grunderwerbsteuer (sie entsprechen zusammen erfahrungsgemäß etwa 8 % des gesamten Kaufpreises).
- Kosten für etwaige Sonderwünsche, die Sie anmelden, kommen noch hinzu.
- Immobilieneigentümer haben für die Bewirtschaftung ihrer Wohnung laufend Wohngeld zu entrichten, das derzeit 2,95 €/m<sup>2</sup> pro Monat beträgt und in dieser Höhe für das Objekt nur eine erste Schätzung des Bauträgers darstellt. Das monatliche Wohngeld dient dem Erhalt der Immobilie sowie der Abdeckung der laufenden Kosten und kann teilweise nach der II. Berechnungsverordnung auf den Mieter umgelegt werden. Nicht umlagefähig sind die zusätzlichen Aufwendungen für die Hausverwaltung (29,50 €/Monat zzgl. MwSt) sowie die Aufwendungen für die Sondereigentumsverwaltung (32,50 €/Monat zzgl. MwSt.) und daher vom Eigentümer selbst zu tragen. Darüber hinaus dient das Wohngeld auch zur Bildung der gesetzlich zugelassenen Instandhaltungsrücklage.

- Wenn Sie Ihr Objekt über ein Darlehen finanzieren, haben Sie auch die Kosten dieser Finanzierung, also Zinsen und evtl. Bearbeitungsentgelt, Disagio/Damnum (das ist der Differenzbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem tatsächlich ausbezahlten Betrag) sowie die Notar- und Grundbuchgebühr für die Grundschuldeintragung zu tragen.

Die vorgenannten Kosten können Sie unter Umständen und in unterschiedlichem Umfang steuerlich geltend machen; bitte sprechen Sie mit Ihrem Steuerberater.

### **KAUFPREISFÄLLIGKEIT**

Die Kaufpreisfälligkeit ist im Kaufvertrag geregelt. Diese richtet sich nach § 632 a BGB in der Fassung des Forderungssicherungsgesetzes (FoSiG) vom 23.10.2008 und § 3 Makler- und Bauträgerverordnung. Diese bestimmt vor allen Dingen, dass vor Zahlung jeglicher Kaufpreisraten die Wohnungsgrundbücher angelegt sind, zugunsten des jeweiligen Erwerbers eine Vormerkung eingetragen ist sowie eine Pfandfreistellungsverpflichtungserklärung der Bauträgerbank vorgelegt wird, wonach gegen Zahlung des gesamten Kaufpreises diese die einzelnen Eigentumswohnungen aus der Haftung für die Bauträger-Grundpfandrechte endgültig entlässt.

Von der gesetzlich eingeräumten Möglichkeit (§ 7 Makler- und Bauträgerverordnung), anstelle dieser Sicherungen eine Vorauszahlungsbürgschaft zu leisten und den Kaufpreis dann fällig zu stellen, machen wir grundsätzlich keinen Gebrauch.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne ein Kaufvertragsmuster zur Verfügung.

Gemäß § 632a Abs. 3 BGB der Makler- und Bauträgerverordnung wird eine Sicherheitsleistung von 5% des Kaufpreises vereinbart, und zwar als Kaufpreiseinbehalt des Käufers. Dieser Betrag wird fällig bei rechtzeitiger Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel im Zuge der Besitzübergabe, also erwartungsgemäß mit Fälligkeit der Rate zu 5.

Die Kaufpreisraten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Kaufpreisrate = 25 % des Kaufpreises nach Beginn der Bauarbeiten
2. Kaufpreisrate = 15 % des Kaufpreises nach Rohbaufertigstellung des Bauvorhabens einschließlich Zimmererarbeiten



3. Kaufpreisrate = 25 % des Kaufpreises für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen, die Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung
4. Kaufpreisrate = 20 % des Kaufpreises für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten, für den Estrich sowie die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
5. Kaufpreisrate = 6,5 % des Kaufpreises nach Bezugsfertigkeit (einschließlich Fassadenarbeiten) und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
6. Hinzu kommt der Sicherheitseinbehalt von 5% bei Besitzübergabe ohne wesentliche Mängel
7. Kaufpreisrate = 3,5 % nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens, also einschließlich der Außenanlagen und der Mängelbeseitigung.

## CHANCEN UND RISIKEN

Jede Investition enthält neben der Chance auf Gewinn oder Vermögenszuwachs auch Risiken. Die Kaufentscheidung sollte nach Abwägung der Vorteile und Nachteile der Anlageform im allgemeinen sowie nach genauer Prüfung des vorliegenden Angebotes im speziellen erfolgen.

Die hier vorgenommene Zusammenfassung der Chancen und Risiken berücksichtigt nur die aus der Sicht der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH wichtigsten Faktoren.

Die in der Folge aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daneben können sich aus der Sicht des einzelnen Kaufinteressenten persönliche Chancen und Risiken ergeben, die durch seine persönliche Situation bedingt und somit der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH nicht zu erfassen sind. Deshalb empfiehlt sich immer ein Gespräch.

## ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland ist ein Faktor, der von der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH nicht beeinflusst werden kann (z.B.: in den Bereichen Inflation, Zinsen, Wirtschaftswachstum, Preisentwicklung auf dem Immobilien- und Mietmarkt, Gesetzgebung usw.).

Wie bei jeder Immobilienanlage besteht auch hier die Möglichkeit, dass nicht vorhersehbare Entwicklungen das zu erwartende Ergebnis positiv wie negativ beeinflussen können.

## VERMIETUNG

Auch wenn gute Standortbedingungen gegeben sind, kann die Höhe des tatsächlich erzielbaren Mietertrages von der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH nicht beeinflusst oder garantiert werden.

Grundsätzlich ist jeder Immobilieninvestition das Risiko immanent, dass bei Auslaufen von Mietverträgen oder bei Insolvenz von Mietern erforderliche Anschlussvermietungen, die der Erwerber in der Regel selbst vornehmen muss, nicht umgehend und/oder nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen können. Häufig verlangt eine Nachvermietung auch zusätzliche Investitionen des Vermieters. Unabhängig davon hat er das Prozess- und Bonitätsrisiko bei einem zahlungsunwilligen bzw. zahlungsunfähigen Mieter zu tragen. Auch ist zu beachten, dass die nicht umlagefähigen Nebenkosten und die Instandhaltungsrücklage steigen können und damit das Renditeergebnis beeinflussen.

## ABNUTZUNG DER IMMOBILIE

Immobilien bedürfen der Pflege und Erhaltung, ihre Werthaltigkeit ist unmittelbar von der Qualität der Errichtung und der laufenden Betreuung abhängig.

## STEUERVERGÜNSTIGUNGEN

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zum Zeitpunkt der Herausgabe dieses Exposés gültigen Steuergesetze bzw. Verwaltungsanordnungen, die Verwaltungs- und Rechtsprechungspraxis in unveränderter Form weiter gelten. Insbesondere sind auch die Beschränkungen nach § 2 Abs. 3 und § 2 b EStG zu beachten.

Zukünftig abweichende Auslegungen durch Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Für den Eintritt von steuerlichen Vergünstigungen kann keine Haftung übernommen werden. Sprechen Sie deshalb mit Ihrem Steuerberater.

## WIEDERVERKAUF

Der erzielbare Verkaufserlös hängt von den jeweiligen Gegebenheiten des Marktes ab. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die Preise auf dem Immobilienmarkt auch kurzfristig erheblichen Schwan-

kungen unterliegen können, die insbesondere aus einer Veränderung der "allgemeinen wirtschaftlichen Lage" resultieren können. Eine Veräußerung kann zu einem Vermögenszuwachs oder vor allem bei kurzfristiger Veräußerung zu einer Vermögenseinbuße führen. Bei Neubauimmobilien sowie bei vollständig sanierten Altbauimmobilien resultiert Letzteres auch aus dem grundsätzlich mit dem Ersterwerb verbundenen Verkehrswertverlust.

### **PERSÖNLICHE WIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Erwerbers und die hieraus für ihn entstehenden finanziellen Auswirkungen im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll sind.

Die Investitionsentscheidung trifft ausschließlich der Erwerber.

### **FINANZIERUNG**

Die Konditionen für die Finanzierung des Immobilienerwerbs sind vom Erwerber mit seiner Bank zu vereinbaren und unterliegen sicherlich Schwankungen. Auf Wunsch sind wir gern bereit, Ihnen die Banken zu benennen, die das Objekt eingewertet haben (s.o. Abschnitt „Finanzierung“). Je nach Marktlage bei Darlehensvertragsschluss kann eine Zinsfestschreibung zu höheren oder niedrigeren Zinssätzen als den heutigen vorgenommen werden. Ob und inwieweit eine länger dauernde Zinsfestschreibung (über 10 Jahre oder länger) günstiger ist, kann nur im individuellen Einzelfall vom Anleger entschieden werden. Auch nach Ablauf des ersten Zinsbindungszeitraumes besteht die Möglichkeit, dass sich höhere oder niedrigere Zinssätze ergeben, so dass eine höhere Zinsbelastung nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Wahl einer Finanzierung mit variablem Zinssatz kann die Belastung überhaupt nicht längerfristig kalkuliert werden.

### **SPÄTERE REPARATURKOSTEN**

Das Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht die Bildung einer Instandhaltungsrücklage, um für spätere Instandhaltungen und Reparaturen gerüstet zu sein. Dabei ist nicht auszuschließen, dass die Kosten solcher Arbeiten höher sind als die Instandhaltungsrücklage. Die übersteigenden Kosten sind auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen. Dadurch können zusätzliche

Aufwendungen entstehen, über deren Höhe heute naturgemäß keine Angaben gemacht werden können.

### **MITEIGENTUMSHAFTUNG**

Als Immobilieneigentümer haben Sie laufend Wohngeldzahlungen zu leisten, die teilweise auf die Mieter umgelegt werden können (s. a. „Kosten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind“).

Bei einem Ausfall von einzelnen Mietern und/oder Eigentümern müssen diese Kosten als Sonderumlage teilweise auf die anderen Eigentümer umgelegt werden. Jeder Erwerber trägt insoweit auch das Bonitätsrisiko der anderen Miteigentümer nach WEG.

### **ALLGEMEINE ERWERBERRISIKEN**

Der Verkäufer stellt das Objekt für den Erwerber schlüsselfertig her. Deshalb liegt das allgemeine Bauherrenrisiko grundsätzlich nicht beim Erwerber, sondern beim Verkäufer, der dafür alleine mit seinem Vermögen haftet. Sollte dieser aus bisher nicht erkennbaren Gründen vor der Fertigstellung seine Tätigkeit einstellen, hat der Erwerber im Rahmen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) dessen Bonitätsrisiko zu tragen. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass z. B. ein neuer Bauträger nur zu höheren Preisen zu einer Fertigstellung bereit sein könnte. Alternativ könnte die bauträgerfinanzierende Bank aufgrund der Freistellungserklärung von der Möglichkeit Gebrauch machen, Vermögensteile zurückzuerstatten, mit der Folge, dass der Erwerber dann an der Immobilie nicht mehr beteiligt ist und evtl. geplante Steuervorteile verloren gehen.

### **ANGABENVORBEHALT**

Der Prospekt entspricht dem Planungszustand, den gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe. Die aufgezählten Punkte erheben in ihrer Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daneben können sich aus der Sicht des einzelnen Kaufinteressenten persönliche Chancen und Risiken ergeben, die durch seine persönliche Situation bedingt und somit von der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH nicht zu erfassen sind. Deshalb empfiehlt sich immer das persönliche Gespräch mit der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH und Ihrem Berater.

Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, vom Prospekt abweichende Angaben zu machen. An-



gaben, die vom Prospekt abweichen, sind nur bei schriftlicher Bestätigung durch die Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH verbindlich.

Mögliche Schadensersatzansprüche wegen etwaiger unrichtiger oder unvollständiger Angaben im Exposé oder Prospekt verjähren sechs Monate nach Kenntniserlangung, spätestens jedoch drei Jahre nach dem Erwerb der Immobilie.

Die Grundrisse entsprechen dem derzeitigen Stand der Planung; geringe Maßungenaugkeiten sind möglich. Abweichungen vom angegebenen Flächenmaß durch Vormauerungen, Rohrverkleidungen, Innenputz, aus konstruktiven, technischen oder behördlichen Gründen etc. sind möglich und bleiben vorbehalten.

### **BESICHTIGUNGEN**

Besichtigungen, gerne auch von Referenzobjekten, sind nach vorheriger Absprache jederzeit möglich.

Potsdam, August 2019

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 15.08.2029

Registriernummer<sup>2</sup>

(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Heckenstraße 20, 14469 Potsdam
Gebäudeteil	Haus A
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (An)	793 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme      Verwendung: TW, H
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Änderung/Erweiterung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer       Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

**PLANUNG + STATIK**

DIPL. ING. DIRK WINKLER  
DIANA STR. 13 14552 MICHENDORF  
FON 0172 3903348  
E-MAIL KDWINKLER@ARCOR.DE

15.08.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

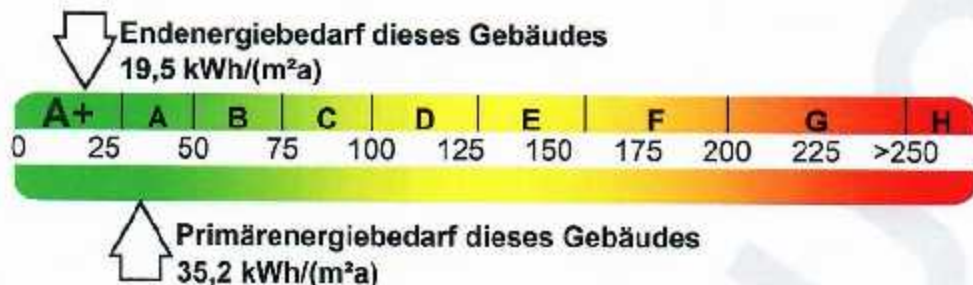
Registriernummer<sup>2</sup>

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

2

Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 11,0 kg/(m<sup>2</sup>a)



Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 40,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0,380 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,402 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach §9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

19,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: WP Luft Deckungsanteil: 100,0 %

%  
%

Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

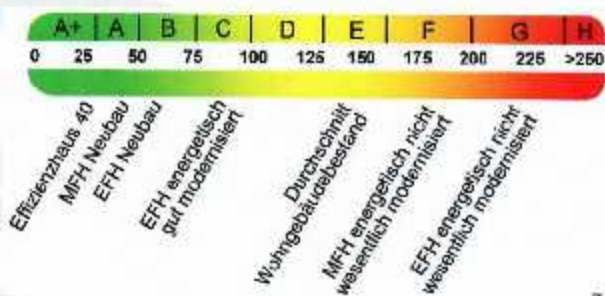
Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der FnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle HT: W/(m<sup>2</sup>K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Gültig bis: 15.08.2029

Registriernummer<sup>2</sup>

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Heckenstraße 20, 14489 Potsdam
Gebäudeteil	Haus B
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020
Anzahl Wohnungen	9
Gebäudenutzfläche (An)	793 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme      Verwendung: TW, H
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer       Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

**PLANUNG + STATIK**

DIPL. ING. DIRK WINKLER  
DIANASTR. 13 14552 MICHENDORF  
FON 0172 3903348  
E-MAIL KDWINKLER@ARCOR.DE

15.08.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeter Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 7 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

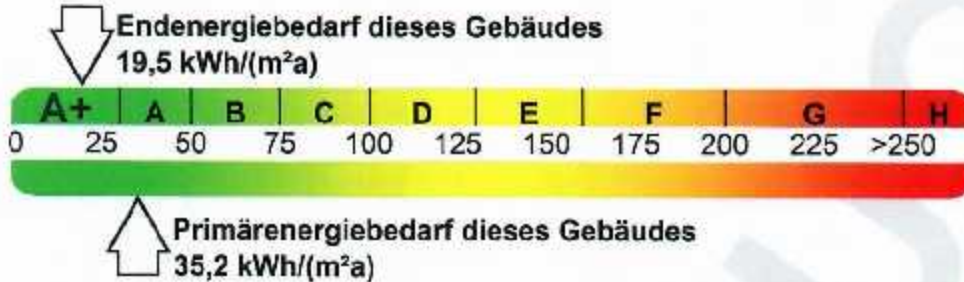
Registriernummer<sup>2</sup>

(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 11,0 kg/(m<sup>2</sup>a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 35,2 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 40,2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>5</sup>

Ist-Wert 0,380 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,402 W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-5 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18598

Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach §9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

19,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: WP Luft Deckungsanteil: 100,0 %

%  
%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

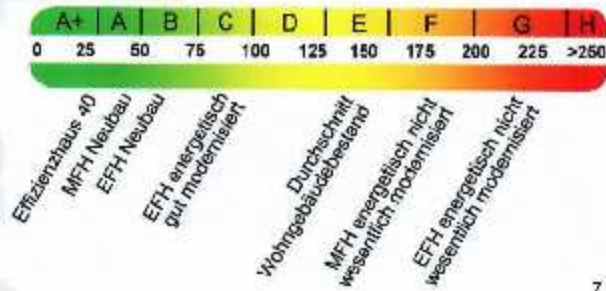
Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>5</sup>: W/(m<sup>2</sup>K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Zeichnungsschein  
zur Vorbereitung der notariellen Kaufverträge  
für das Bauvorhaben Mehrfamilienhaus Potsdam Heckenstraße 20 a & b**

**Erwerber (1)**

**Erwerber (2)**

Name

Name

Vorname

Vorname

Geburtsname      Geburtsdatum

Geburtsname:      Geburtsdatum

Beruf      Staatsangehörigkeit

Beruf      Staatsangehörigkeit

Straße

Straße

PLZ / Wohnort

PLZ / Wohnort

Telefon

Telefon

Fax

Fax

E-Mail-Adresse

E-Mail-Adresse

Ich / wir erwerben auf der Grundlage des Angebotsprospektes der Kirsch & Drechsler Hausbau GmbH,  
Heinrich-von-Kleist-Straße 5, 14482 Potsdam, eine (mehrere) Wohnung(en) des Anwesens in Potsdam

Personenstand	ledig <input type="checkbox"/>	verheiratet <input type="checkbox"/>	verwitwet <input type="checkbox"/>
Güterstand	gesetzl. <input type="checkbox"/>	-trennung <input type="checkbox"/>	-vertrag <input type="checkbox"/>

Wohnung Nr.:

Gesamtfläche ca:  m<sup>2</sup>

Stellplatz

Kaufpreis: €

Stellplatz €

Die folgenden Dienstleistungen will ich / wollen wir in Anspruch nehmen:

Mietervermittlung:      ja       nein

Finanzierungsvermittlung:      ja       nein

Vermittler

Ort / Datum      Erwerber (1)

Ort / Datum      Erwerber (2)