OSTHEIMSTRASSE 5
HAUS A, B
04328 LEIPZIG

OSTHEIM 2
GmbH & Co KG

INHALT

02	Vorwort
03	Leipzig – Wohlfühlstadt
04	Leipzig-Ost – grüne Oase
06	Ausstattung
8	Umgebung
10	Grundrisse
38	Baubeschreibung
44	Risikohinweise

VORWORT

Zufriedenheit in allen Belangen und Bereichen ist unser größtes Ziel. Seit mehr als 25 Jahren sind wir für unsere Kunden, wenn es um den Verkauf von Anlageimmobilien geht, das renommierte, kompetente und persönliche Immobilien-Unternehmen. Denn für uns gilt: Wir wollen die uns anvertrauten Objekte so präsentieren, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen begeistert sind.

Immobilien bildeten und bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau. Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Betongold" schaffen sie ein Mehr an Sicherheit. Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation stetig steigender Beliebtheit. Konservative Anleger, die noch vor einigen Jahren ihr Geld auf dem Sparbuch oder als Tages- oder Festgeld parkten, investieren nun ihr Kapital zum größten Teil in Immobilien.

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit ganz viel Liebe zum Detail erstellt haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D-Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer das optimale Ergebnis. Natürlich können wir Ihnen auf den folgenden Seiten nur eine kleine Übersicht von dieser Immobilie präsentieren. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zu diesem aktuellen Angebot zur Verfügung.

Auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!

Herzlichst, Ihre Andrea Stilp (Geschäftsführerin RMC – Rendite Management Concept GmbH)

Stand: März 2022

LEIPZIG – WOHLFÜHLSTADT

16.000 neue Einwohner im Vergleich zum Vorjahr – ein Trend, der nun bereits seit vier Jahren konstant nach oben zeigt. Niedrige Lebenshaltungskosten und eine lebendige Kulturszene ziehen vor allem junge Menschen an. Mit der Nachwende-Depression ist es endgültig vorbei.

Seit dem Tiefstand 1998 (437.101 Einwohner) geht es wieder stetig bergauf. So leben mittlerweile über 600.000 Einwohner in der Heldenstadt. Wenn die ersten Sonnenstrahlen auf die Dächer der historischen Stadt leuchten und die Knospen sprießen, kann dieses Leben auch wahrgenommen werden. Die unzähligen Parks werden bevölkert, in Freisitzen lässt man es sich wieder gut gehen und das beliebteste Verkehrsmittel der Leipziger – das Fahrrad – wird wieder aus dem Keller geholt.

Leipzig kann auch im Bereich der Hochkultur auf eine lange und erstklassige Tradition zurückblicken. Der Thomanerchor mit seinem berühmtesten Kantor Johann Sebastian Bach, dem Gewandhausorchester, der „Neuen Leipziger Schule“ und großen wie auch kleinen Theatern stehen für Qualität und Inspiration. Daneben hat sich eine „Kultur der Selbstentfaltung“ entwickelt, die es vor allem für junge Menschen interessant macht, nach Leipzig zu kommen.

Neben dem kulturellen Aspekt, der diese Stadt so lebenswert macht, ist es vor allem der Auwald mit seinem naturnahen Charakter, der entschleunigt und den Leipziger zur Ruhe finden lässt.

LEIPZIG OST – GRÜNE OASE

Zwischen der verkehrsreichen Torgauer Straße, der Theodor-Heuss Straße und dem Volkshain Stünz mit seinen Kleingartenanlagen erstreckt sich der Ortsteil Sellerhausen-Stünz wie eine Oase. Die Stadtteile Schönefeld-Ost im Norden, Paunsdorf im Osten, im Süden Anger-Crottendorf und im Westen Volkmarsdorf kreisen dieses beschauliche Viertel im Leipziger Osten ein.

Über die Torgauer Straße besteht eine schnelle Anbindung an die A14 in Richtung Dresden und zum Schkeuditzer Kreuz in Richtung Berlin, München und Magdeburg. Die Wurzener und Dresdener Straße führen in das Stadtzentrum. An der Kreuzung Eisenbahn- und Portitzerstaße gelangt man schnell zu einer S-Bahn-Verbindung. Das städtische Tram- und Busnetz ist mit den Linien 3, 7, 8, 72, 84 und 175 vertreten, in nur 20 Minuten kann das Stadtzentrum erreicht werden.

Sellerhausen-Stünz umfasst zu einem großen Teil die alten Dörfer Stünz und Sellerhausen – eine Vergangenheit, die sich an manchen Stellen noch erahnen lässt. Zum Beispiel in Stünz, wo sich vereinzelt Guts- und Fachwerkhäuser finden lassen. Keine 50 Meter weiter, rund um die Cunnersdorfer-Straße, prägen wiederum bürgerliche Wohnungen im Gründerzeitstil das Straßenbild. Der Sellerhausener Teil im Osten, rund um den Friedhof, ist im Kontrast dazu von Einfamilienhäusern geprägt, während der Westteil zum genossenschaftlichen Wohnen in größeren Mietshäusern gebaut wurde.

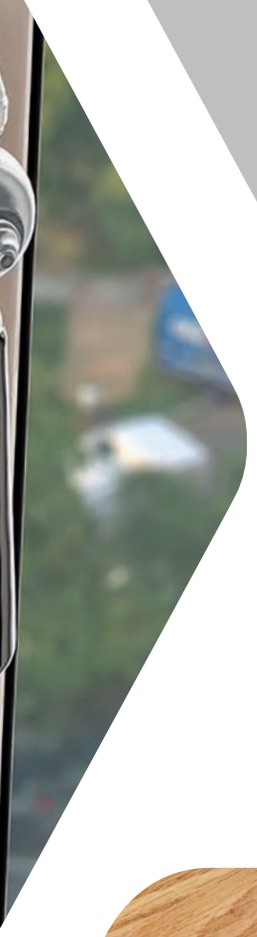
Entsprechend vielfältig stellt sich das Milieu in Sellerhausen-Stünz dar. Jüngeres Publikum und Kleinfamilien trifft man eher in Stünz, z. B. rund um die Cunnersdorfer Straße. Architektonisch lehnt sich dieser Teil auch eher an Stadtteile wie Anger-Crottendorf und Reudnitz an. In Sellerhausen hingegen wohnen diejenigen, die ein Einfamilienhaus ihr Eigen nennen können.

Die Emmauskirche und die Hans Christian Andersen-Schule sind wichtige kulturelle Einrichtungen dieses Stadtteils. Um das Stadtleben aber richtig genießen zu können, muss man andere Stadtteile aufsuchen. Die können ohne Probleme über den öffentlichen Verkehr erreicht werden.

AUSSTATTUNG

- Moderne großformatige Fliesen
- Aktuellste Elektrotechnik
- Multimediadosen in allen Wohnräumen

- Echtholzfußboden
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Isolierverglasung gemäß Schallschutz- und Wärmeschutznachweis



- Energieeffiziente Heizanlage mit BHKW
- Moderne Aufzugsanlage vom EG bis ins DG
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Alle Wohnungen mit Balkon

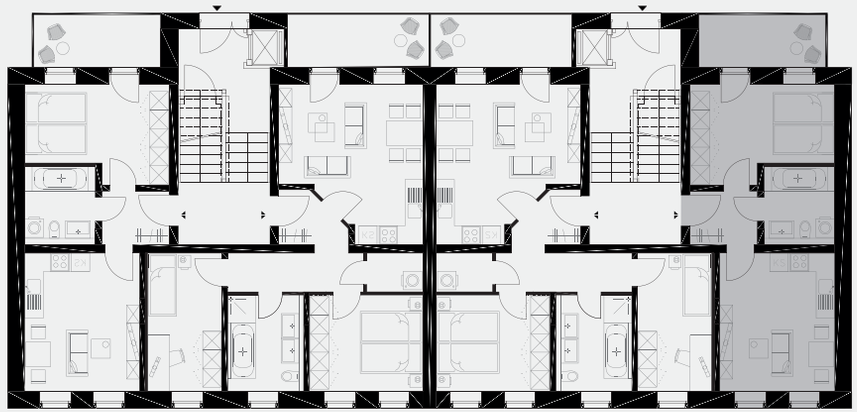
UMGEBUNG

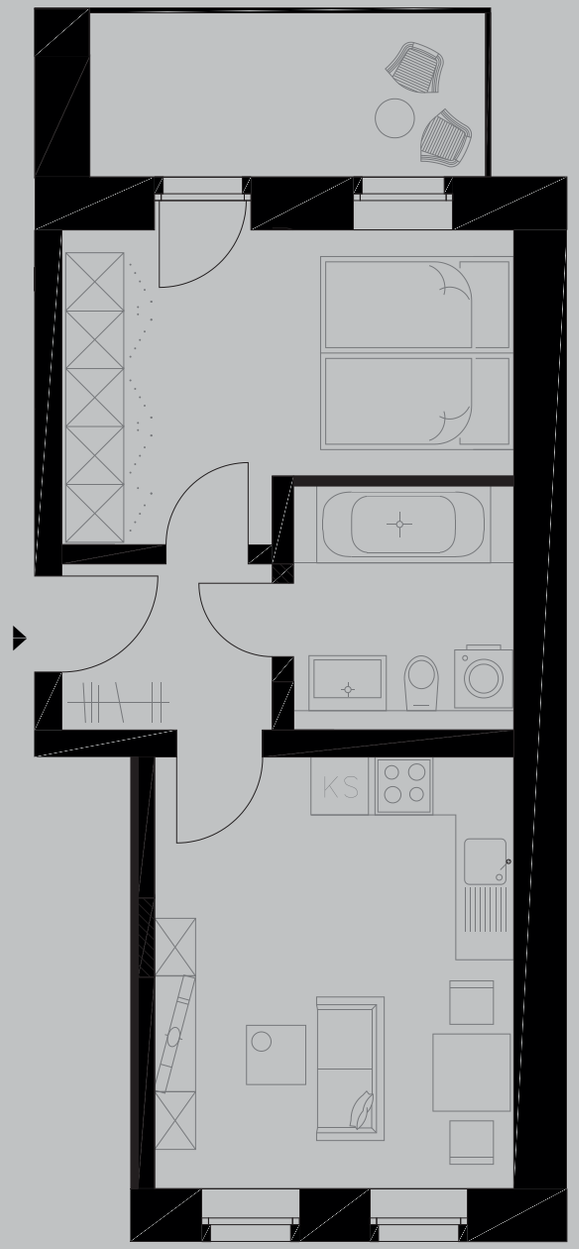
ERDGESCHOSS

Haus A

Wohnung 1

Wohnen / Kochen / Essen	16.63 m²
Schlafzimmer	13.79 m²
Bad	5.77 m²
Diele / Flur	3.75 m²
Balkon	3.49 m²
Gesamt	43.43 m²





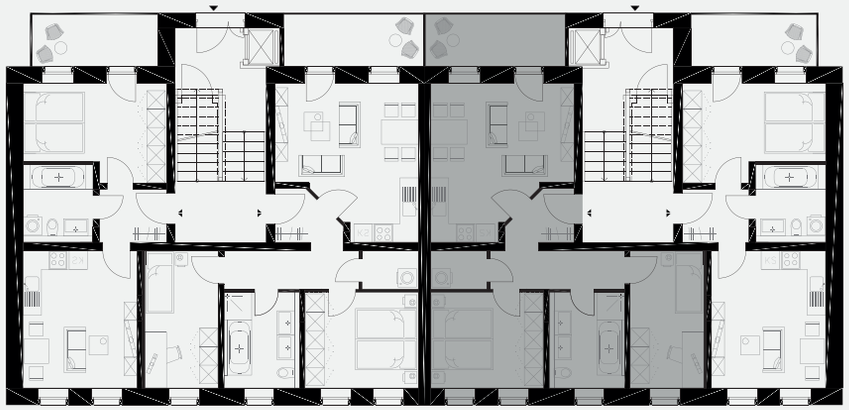
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

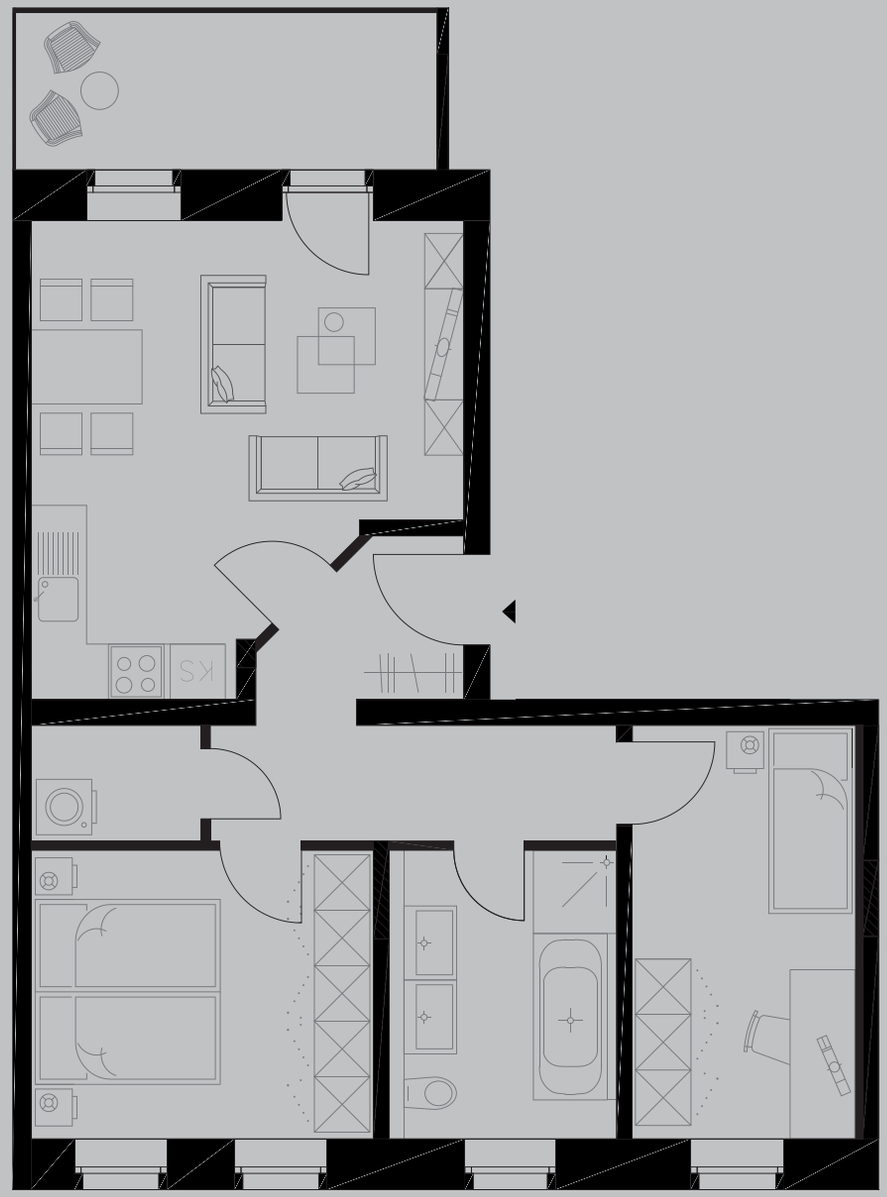
ERDGESCHOSS

Haus A

Wohnung 2

Wohnen / Kochen / Essen	20.85 m²
Schlafzimmer	11.54 m²
Kinderzimmer	10.80 m²
Bad	7.68 m²
Diele / Flur	8.99 m²
Abstellraum	2.30 m²
Balkon	3.88 m²
Gesamt	66.04 m²



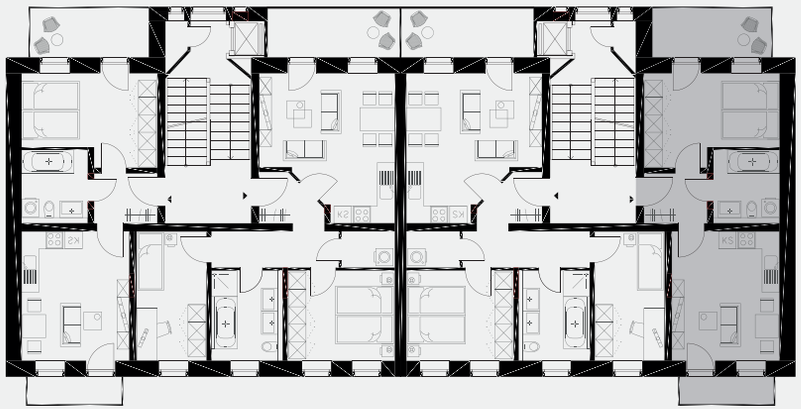


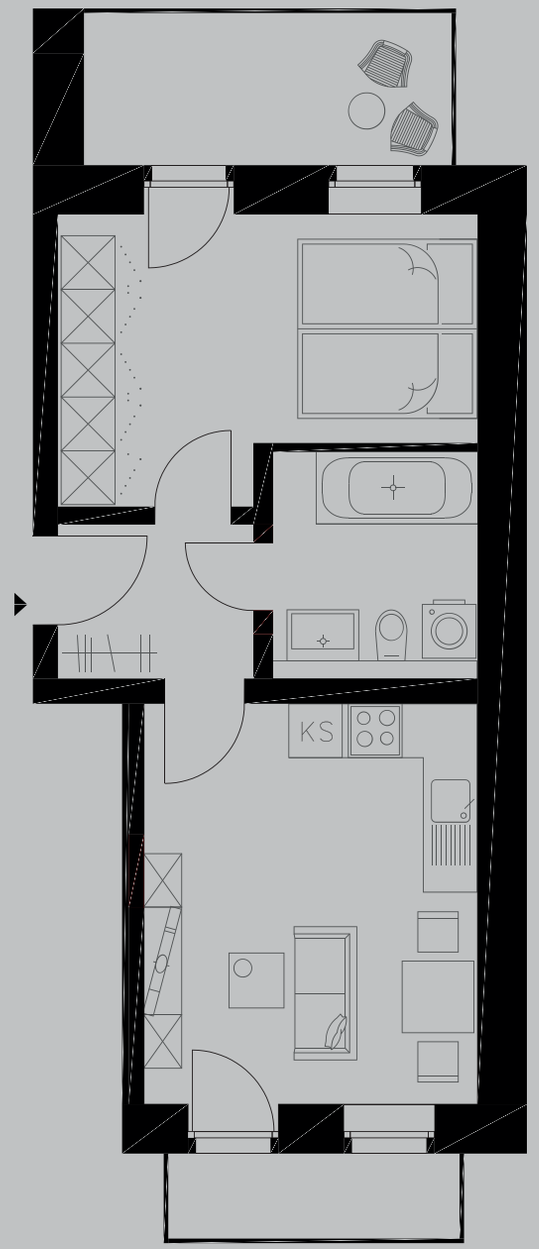
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

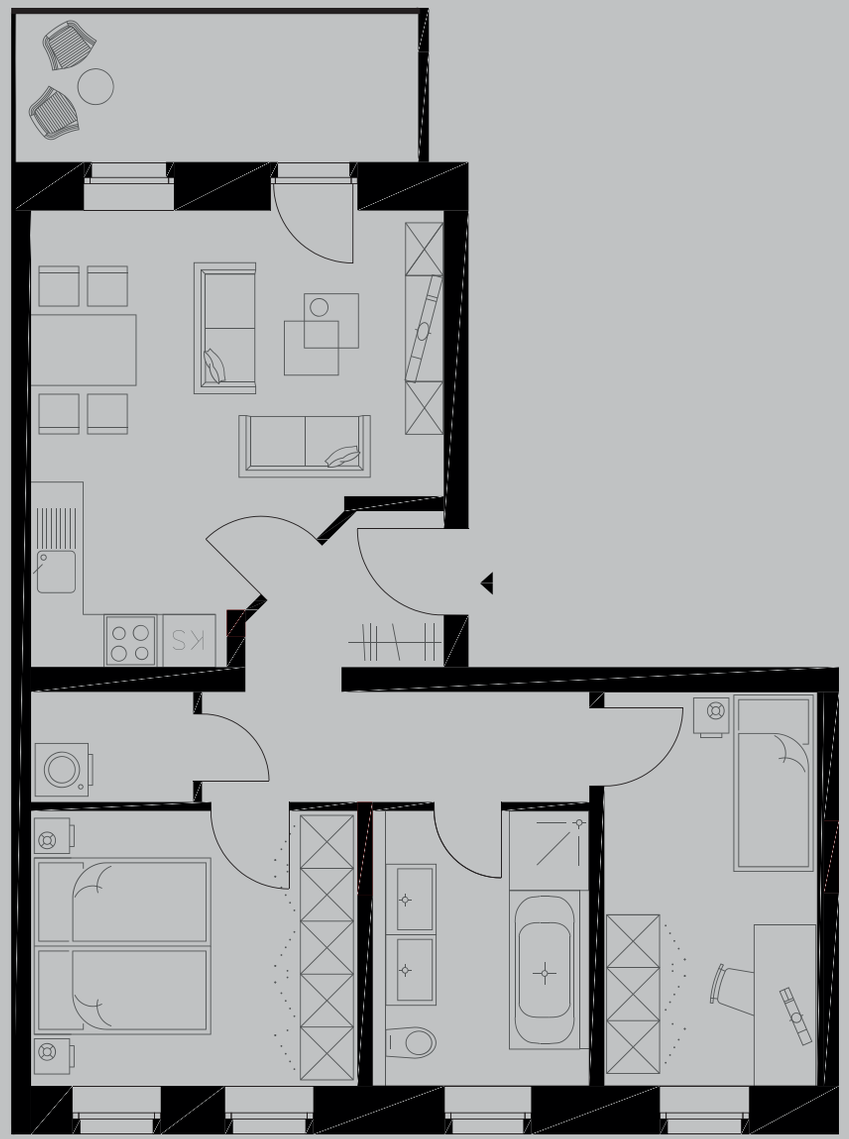
1. OG, 2. OG

Haus A

Wohnung	3	5
Wohnen / Kochen / Essen	16.94 m²	17.74 m²
Schlafzimmer	13.79 m²	14.48 m²
Bad	5.77 m²	6.05 m²
Diele / Flur	3.75 m²	3.75 m²
Balkon 1	3.49 m²	3.43 m²
Balkon 2	1.54 m²	1.54 m²
Gesamt	45.28 m²	47.05 m²



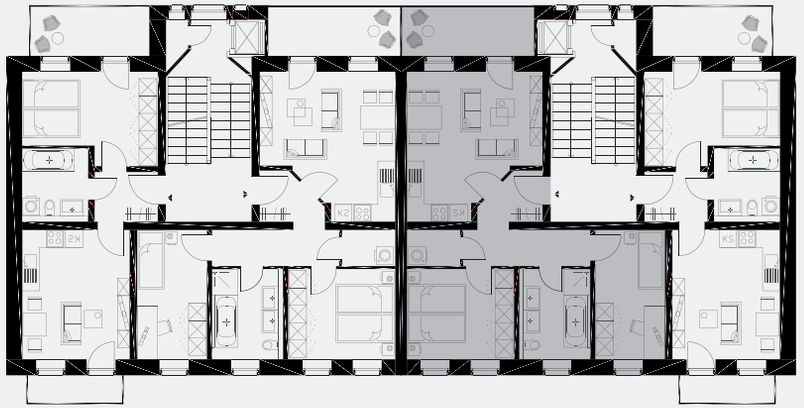




1. OG, 2. OG

Haus A

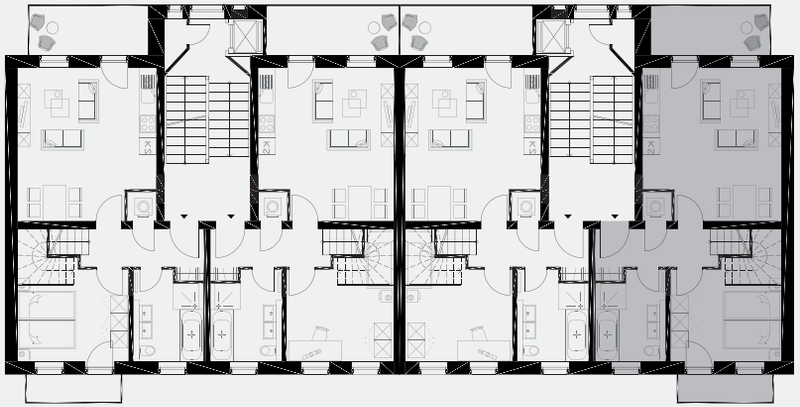
Wohnung	4	6
Wohnen / Kochen / Essen	20.85 m²	21.26 m²
Schlafzimmer	11.54 m²	11.95 m²
Kinderzimmer	10.80 m²	11.06 m²
Bad	7.68 m²	7.95 m²
Diele / Flur	8.99 m²	8.99 m²
Abstellraum	2.30 m²	2.30 m²
Balkon	3.88 m²	3.88 m²
Gesamt	66.04 m²	67.39 m²

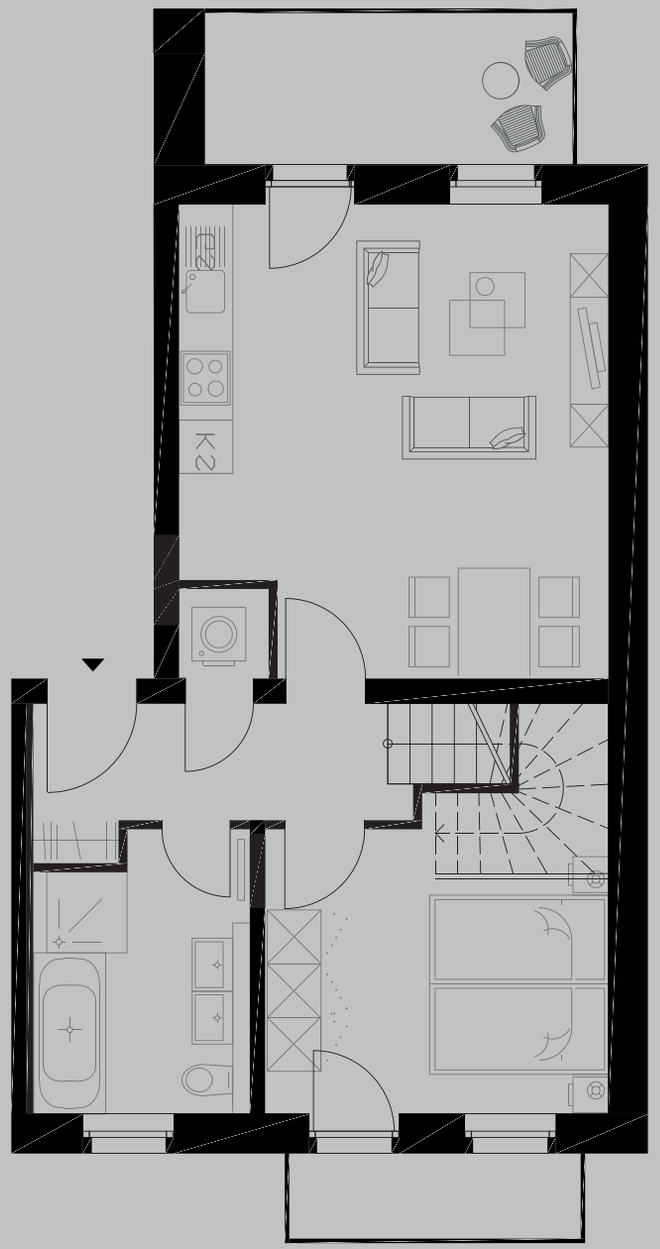


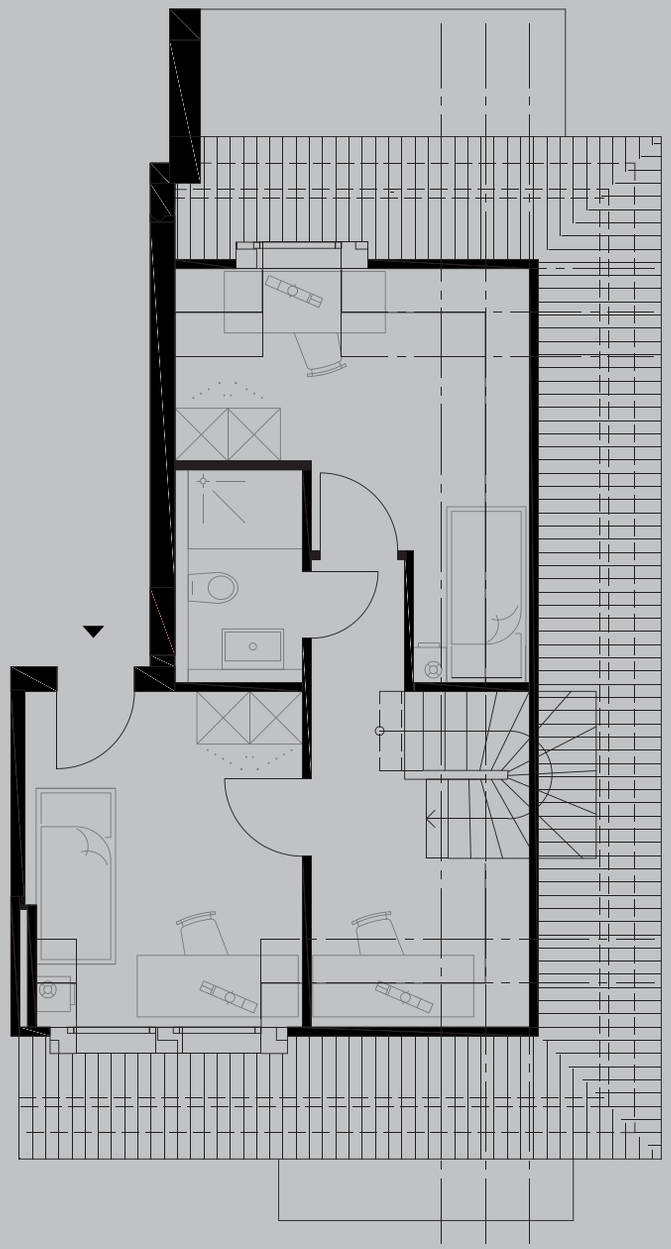
3. OBERGESCHOSS

Wohnung 7
Maisonette
Haus A

Wohnen / Kochen / Essen	24.33 m²
Zimmer 1	14.20 m²
Bad	7.17 m²
Diele / Flur	5.71 m²
Abstellraum	1.00 m²
Balkon 1	3.49 m²
Balkon 2	1.54 m²
Summe	57.44 m²



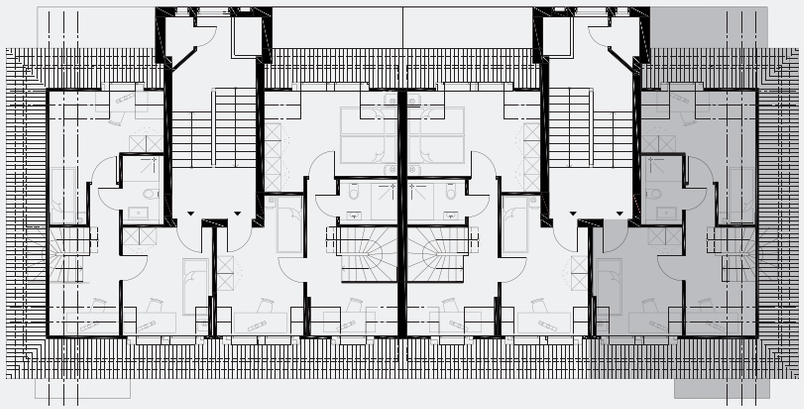




DACHGESCHOSS

Wohnung 7
Maisonette
Haus A

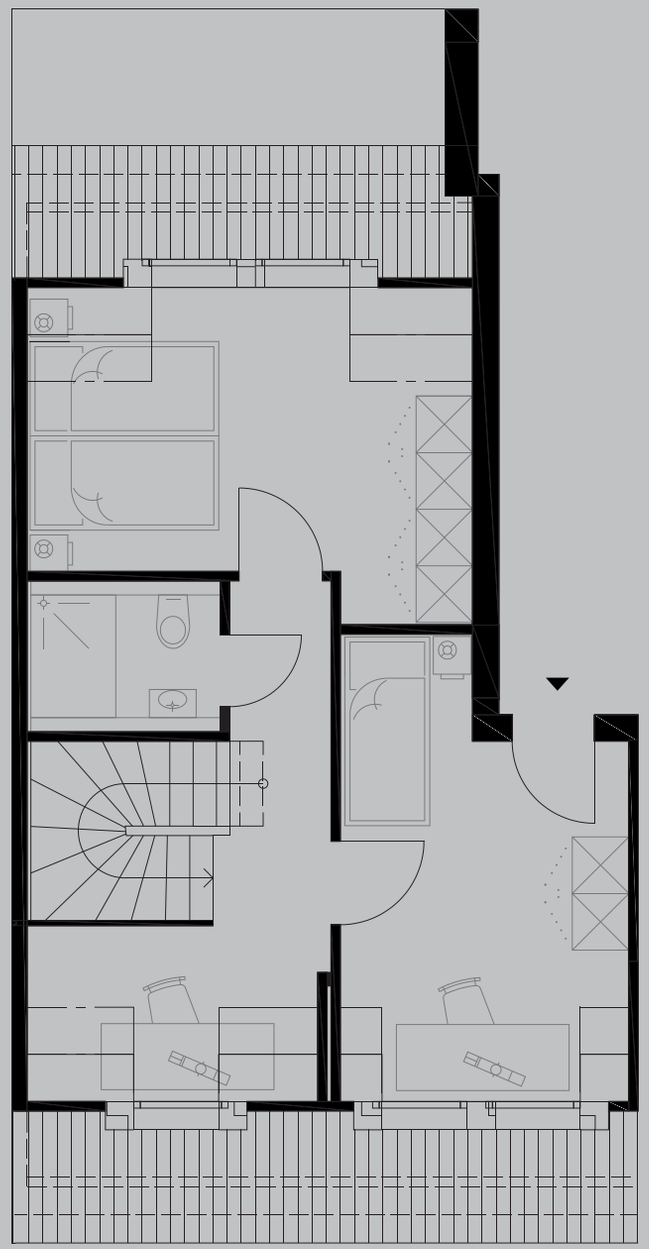
Zimmer 2	9.66 m²
Zimmer 3	11.41 m²
Duschbad	3.51 m²
Galerie	6.37 m²
Summe	30.95 m²
Summe Gesamt	88.39 m²



3. OBERGESCHOSS

Wohnung 8
Maisonette
Haus A

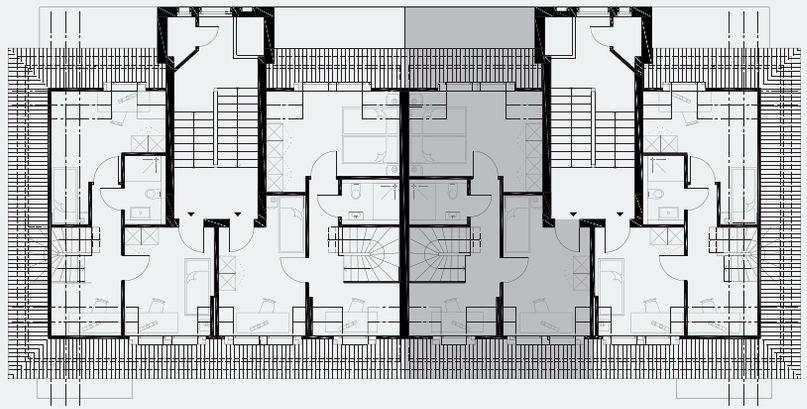
Wohnen/Kochen/Essen	23.74 m²
Zimmer 1	13.60 m²
Bad	7.32 m²
Diele / Flur	5.60 m²
Abstellraum	1.00 m²
Balkon	3.88 m²
Summe	55.14 m²



DACHGESCHOSS

Wohnung 8
Maisonette
Haus A

Zimmer 2	12.78 m²
Zimmer 3	13.69 m²
Duschbad	3.27 m²
Galerie	8.65 m²
Summe	38.39 m²
Summe Gesamt	93.53 m²



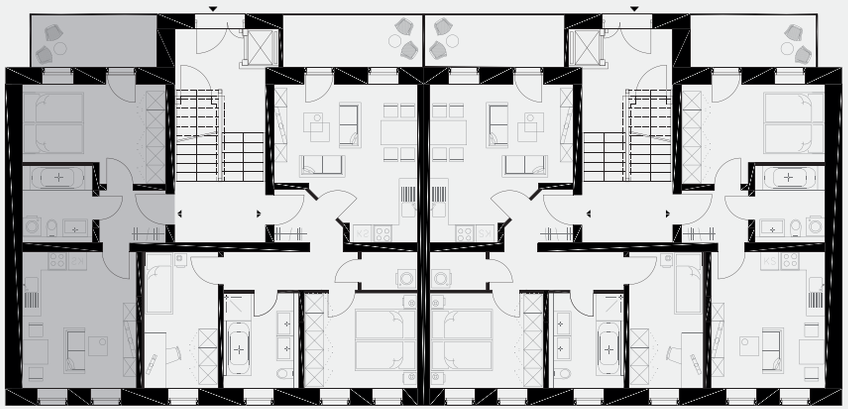
EINRICHTUNGSVORSCHLAG

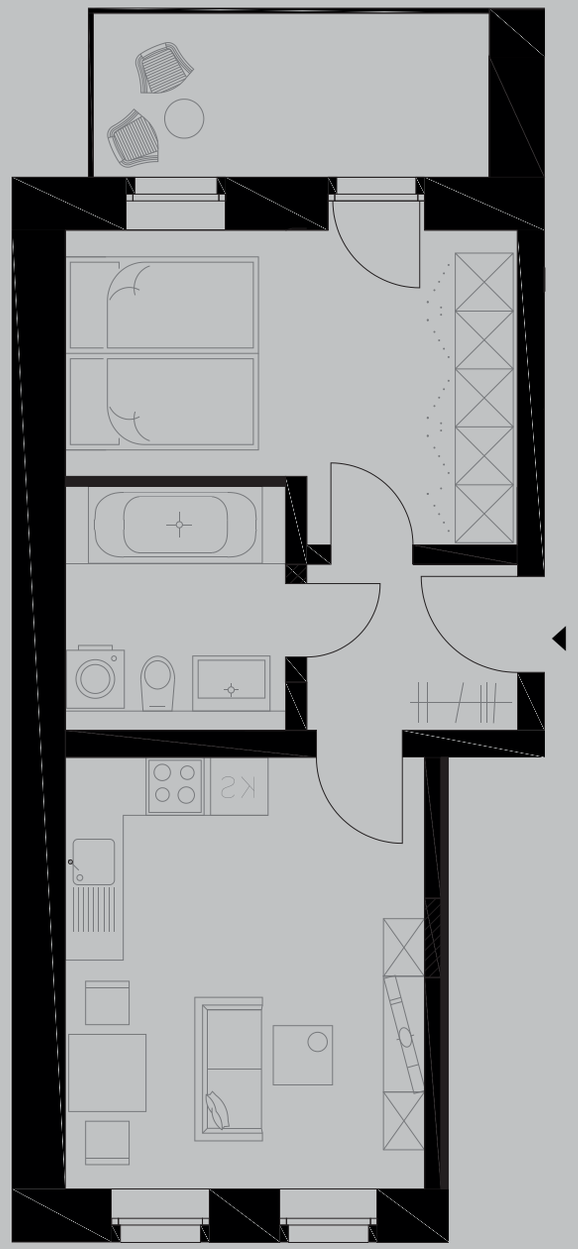
EDGESCHOSS

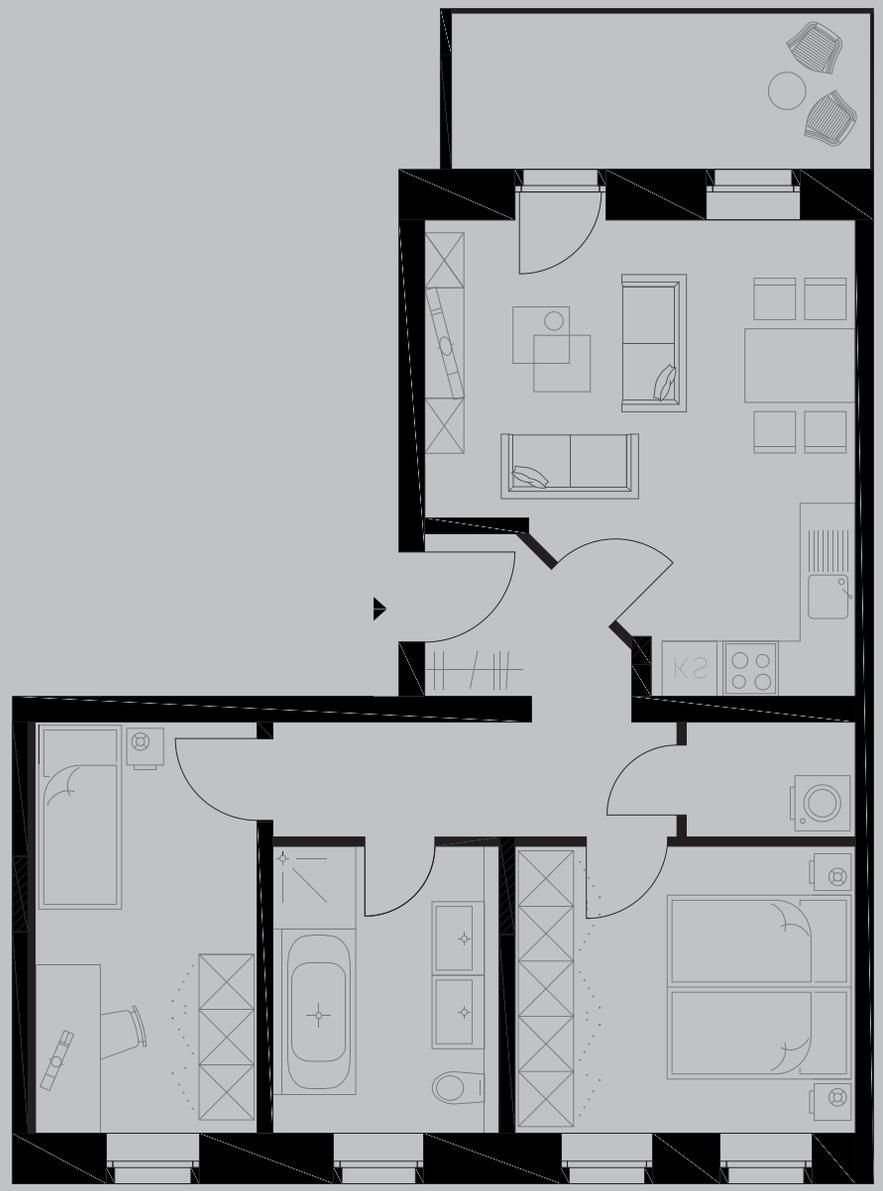
Haus B

Wohnung 9

Wohnen / Kochen / Essen	16.63 m²
Schlafzimmer	13.79 m²
Bad	5.77 m²
Diele / Flur	3.75 m²
Balkon	3.49 m²
Gesamt	43.43 m²







ERDGESCHOSS

Haus B

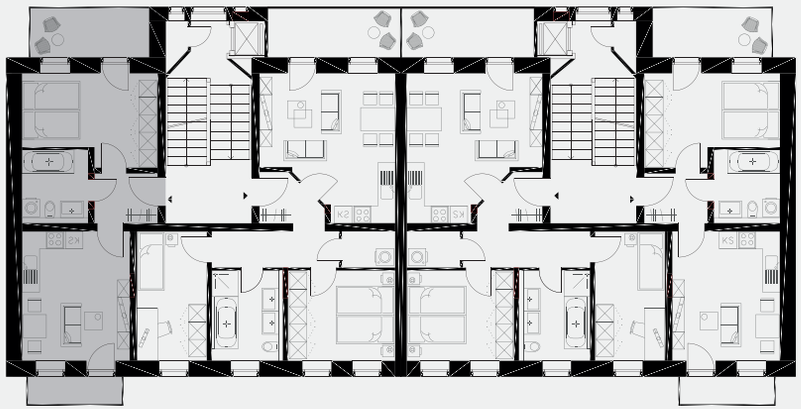
Wohnung 10

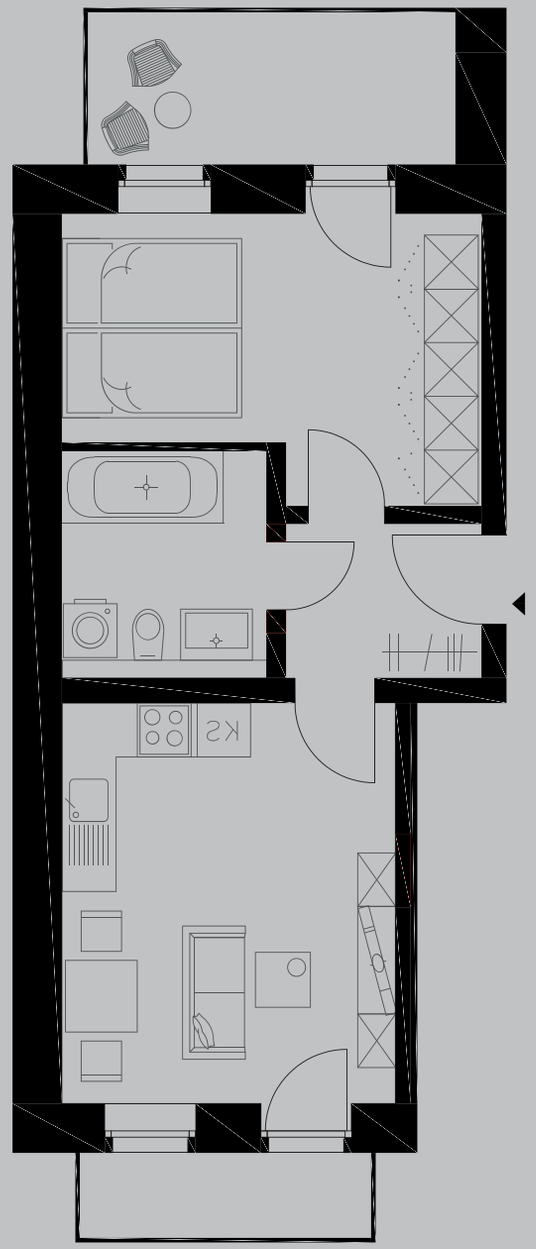
Wohnen / Kochen / Essen	20.85 m²
Schlafzimmer	11.54 m²
Kinderzimmer	10.80 m²
Bad	7.68 m²
Diele / Flur	8.99 m²
Abstellraum	2.30 m²
Balkon	3.88 m²
Gesamt	66.04 m²

1. OG, 2. OG

Haus B

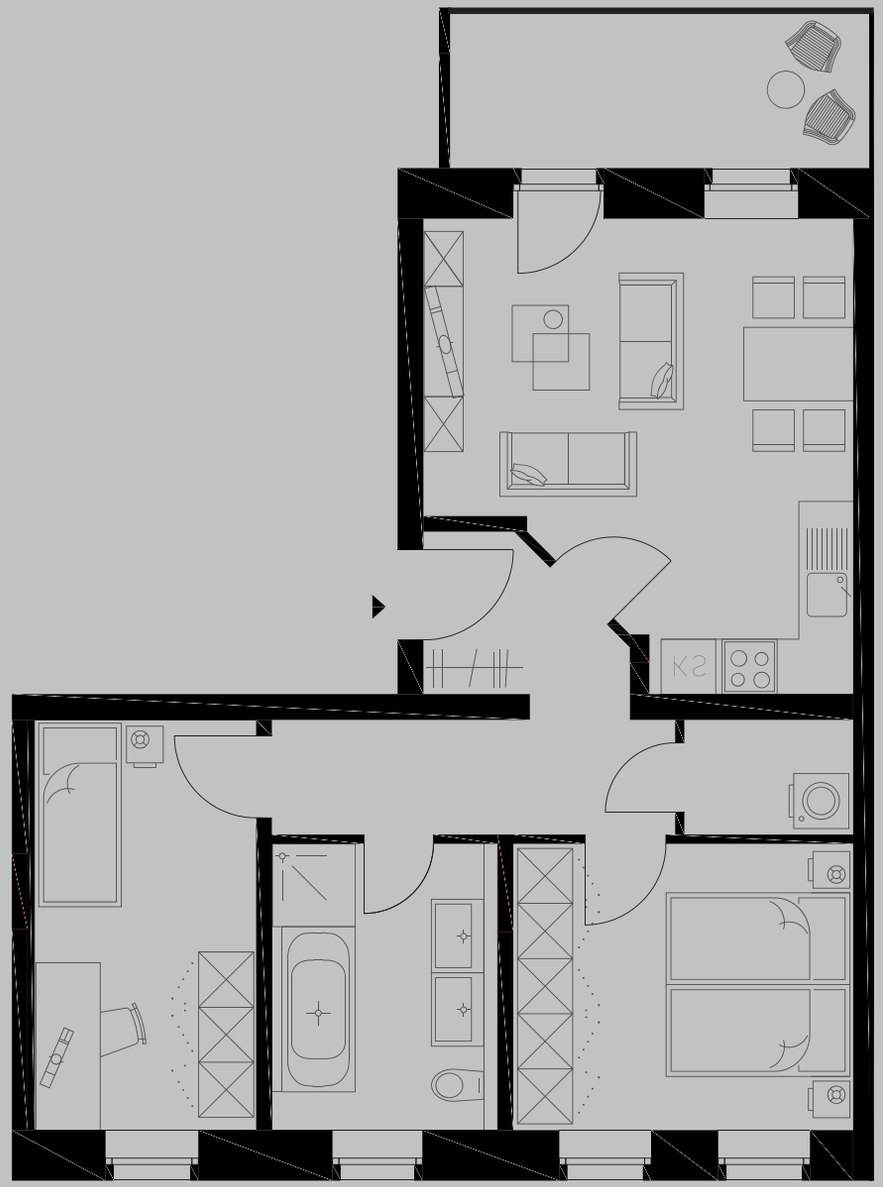
Wohnung	11	13
Wohnen / Kochen / Essen	16.94 m²	17.47 m²
Schlafzimmer	13.79 m²	14.48 m²
Bad	5.77 m²	6.05 m²
Diele / Flur	3.75 m²	3.75 m²
Balkon 1	3.49 m²	3.49 m²
Balkon 2	1.54 m²	1.54 m²
Gesamt	45.28 m²	47.05 m²





EINRICHTUNGSVORSCHLAG

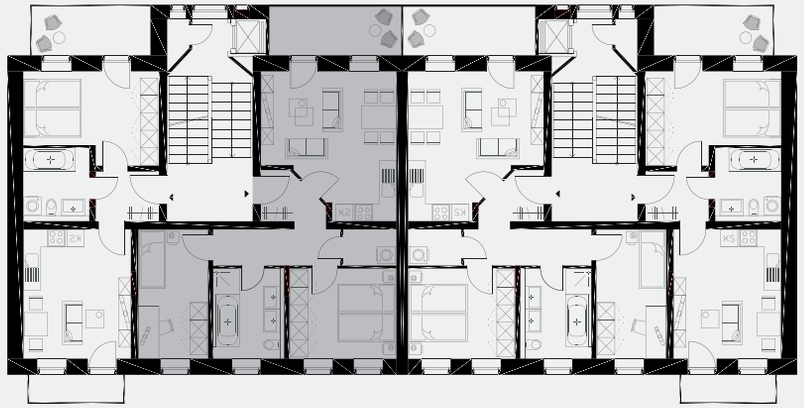
EINRICHTUNGSVORSCHLAG



1. OG, 2. OG

Haus B

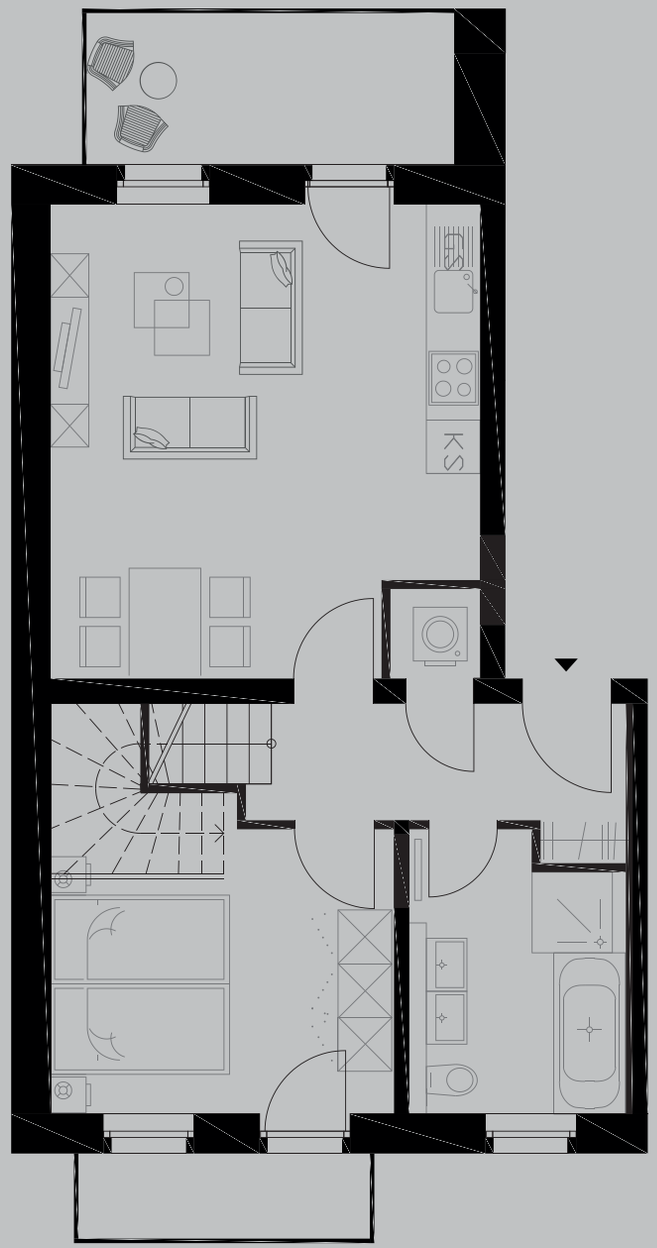
Wohnung	12	14	
Wohnen / Kochen / Essen		20.85 m²	21.26 m²
Schlafzimmer		11.54 m²	11.95 m²
Kinderzimmer		10.80 m²	11.06 m²
Bad		7.68 m²	7.95 m²
Diele / Flur		8.99 m²	8.99 m²
Abstellraum		2.30 m²	2.30 m²
Balkon		3.88 m²	3.88 m²
Gesamt		66.04 m²	67.39 m²

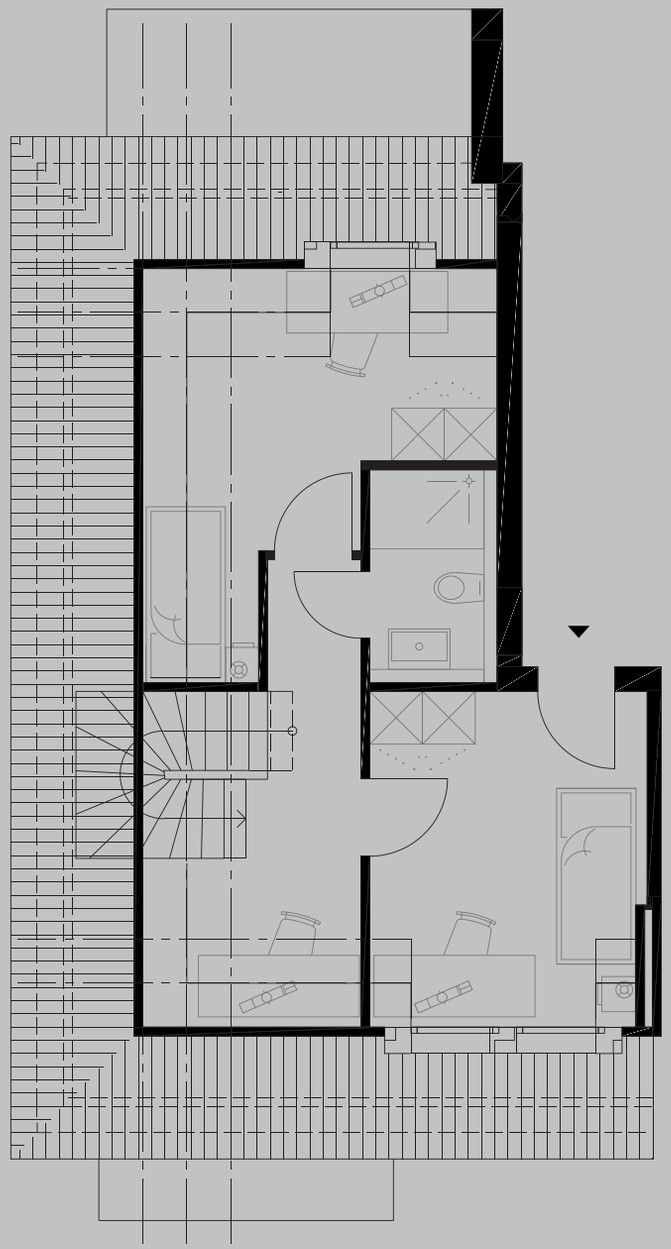


3. OBERGESCHOSS

Haus B
Wohnung 15
Maisonette

Wohnen / Kochen / Essen	24.32 m²
Zimmer 1	14.21 m²
Bad	7.17 m²
Diele / Flur	5.71 m²
Abstellraum	1.00 m²
Balkon 1	3.49 m²
Balkon 2	1.54 m²
Summe	57.44 m²

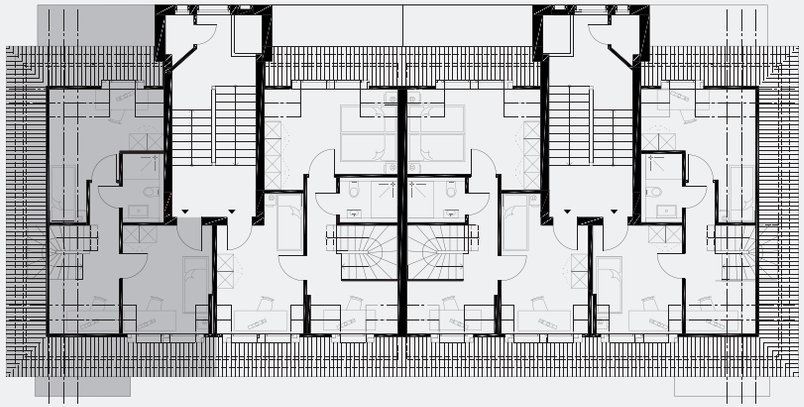




DACHGESCHOSS

Haus B
Wohnung 15
Maisonette

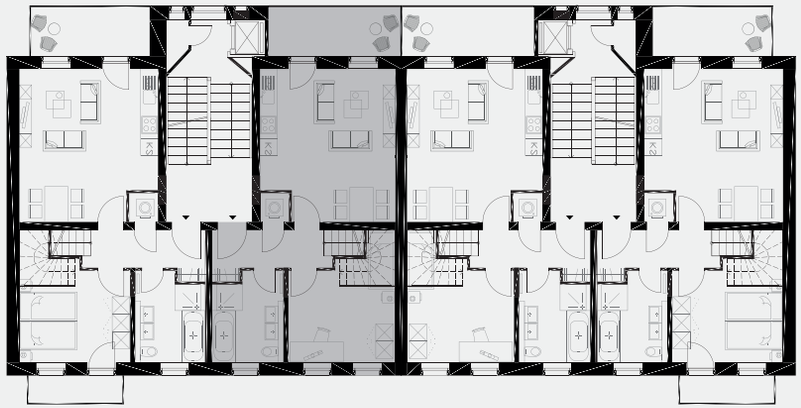
Zimmer 2	9.66 m²
Zimmer 3	11.41 m²
Duschbad	3.51 m²
Galerie	6.37 m²
Summe	30.95 m²
Summe Gesamt	88.39 m²

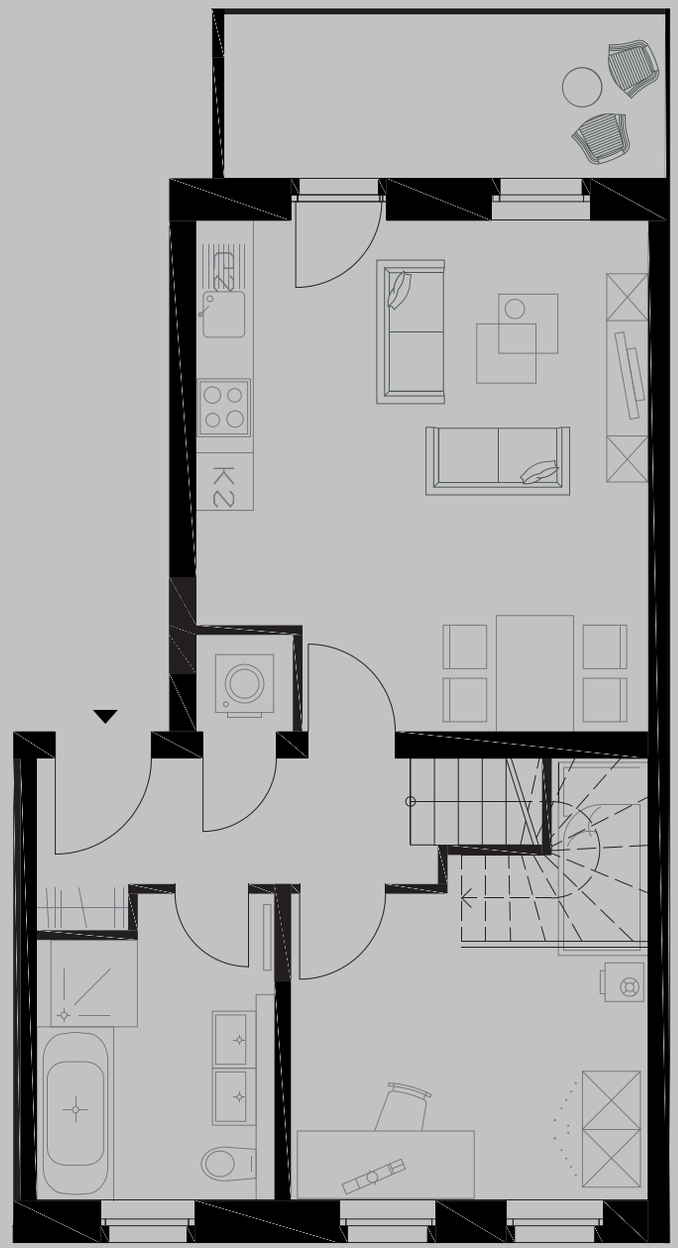


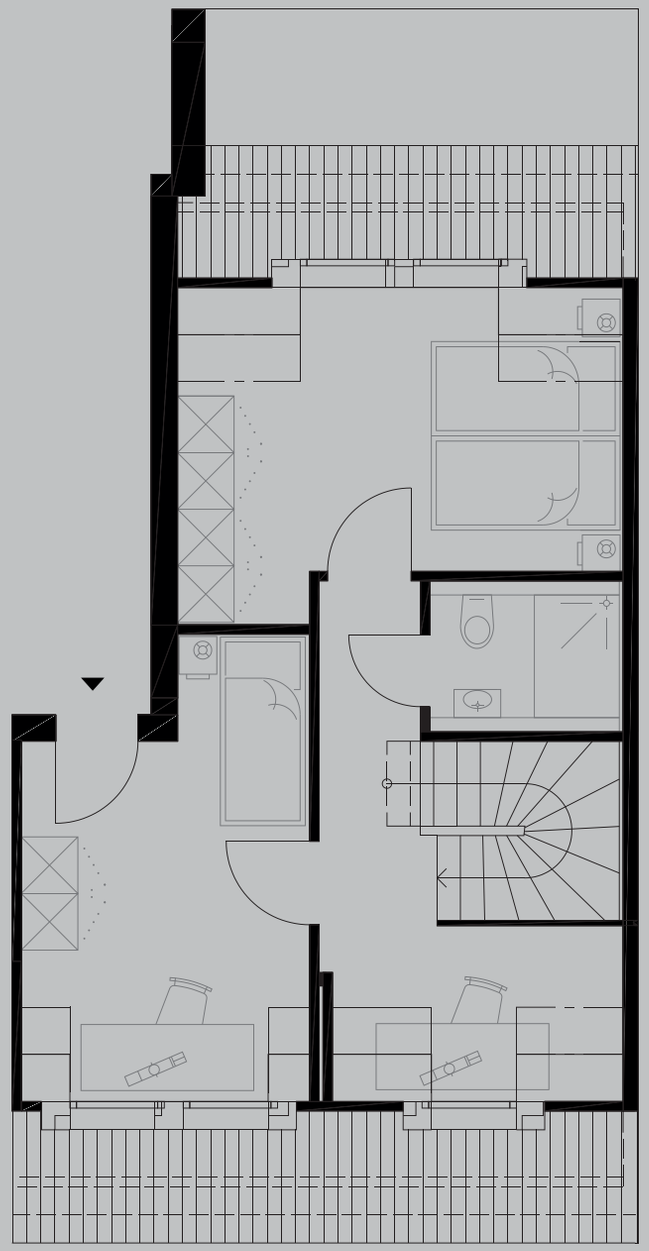
3. OBERGESCHOSS

Wohnung 16
Maisonette
Haus B

Wohnen / Kochen / Essen	23.74 m²
Zimmer 1	13.60 m²
Bad	7.32 m²
Diele / Flur	5.60 m²
Abstellraum	1.00 m²
Balkon 1	3.88 m²
Summe	55.14 m²



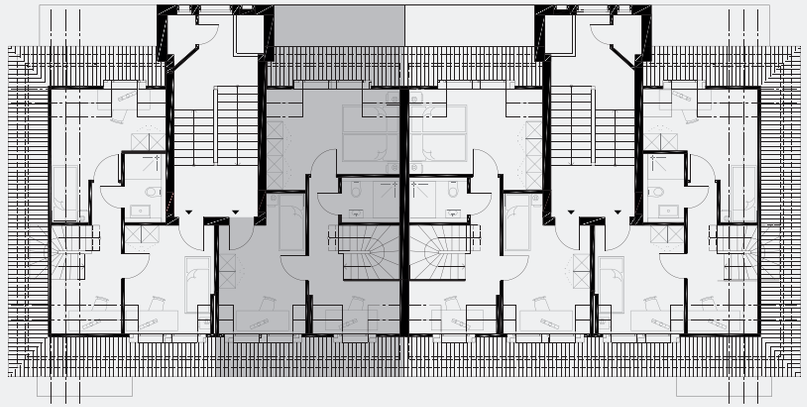




DACHGESCHOSS

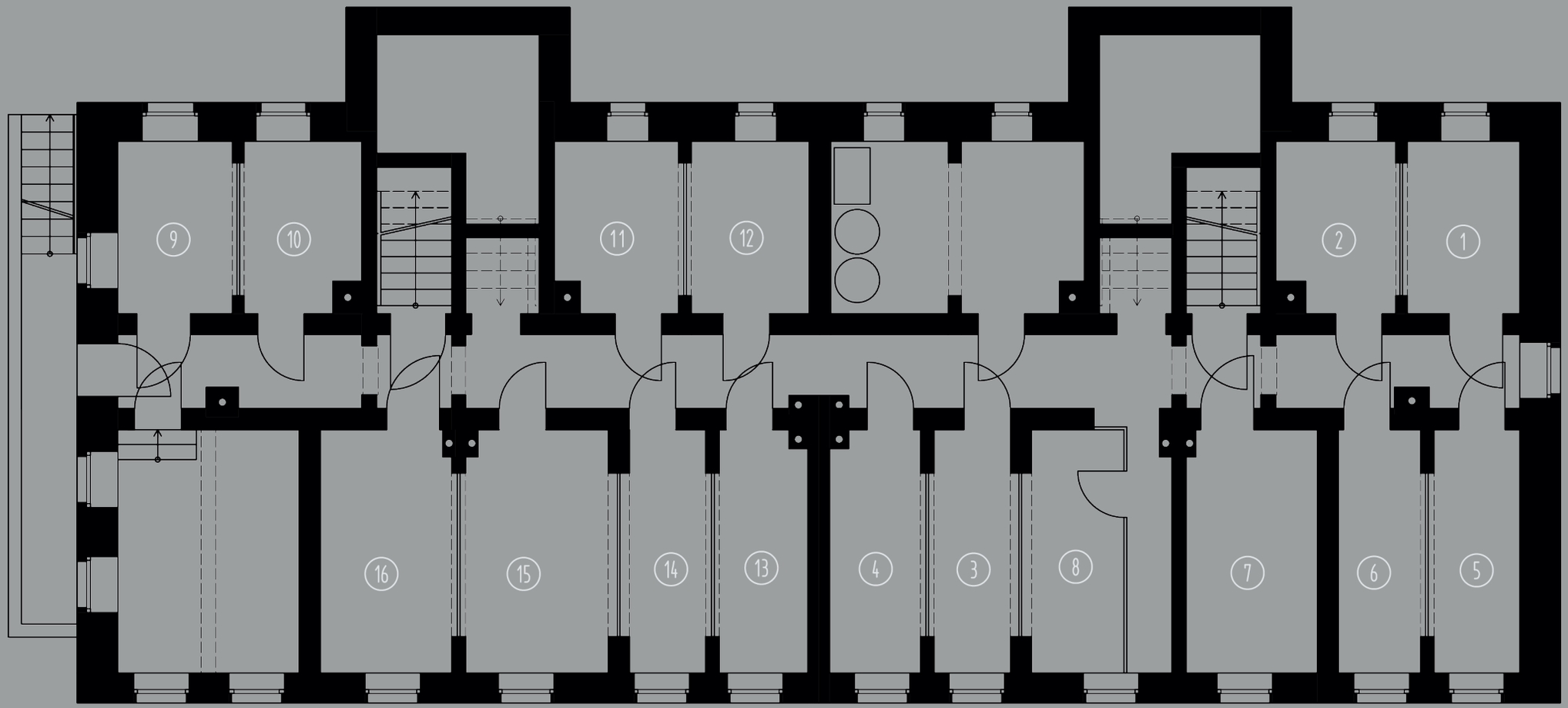
Wohnung 16
Maisonette
Haus B

Zimmer 2	12.78 m²
Zimmer 3	13.69 m²
Duschbad	3.27 m²
Galerie	8.65 m²
Summe	38.39 m²
Summe Gesamt	93.53 m²



EINRICHTUNGSVORSCHLAG

KELLERGESCHOSS



REFERENZOBJEKTE

DENKMALSANIERUNG

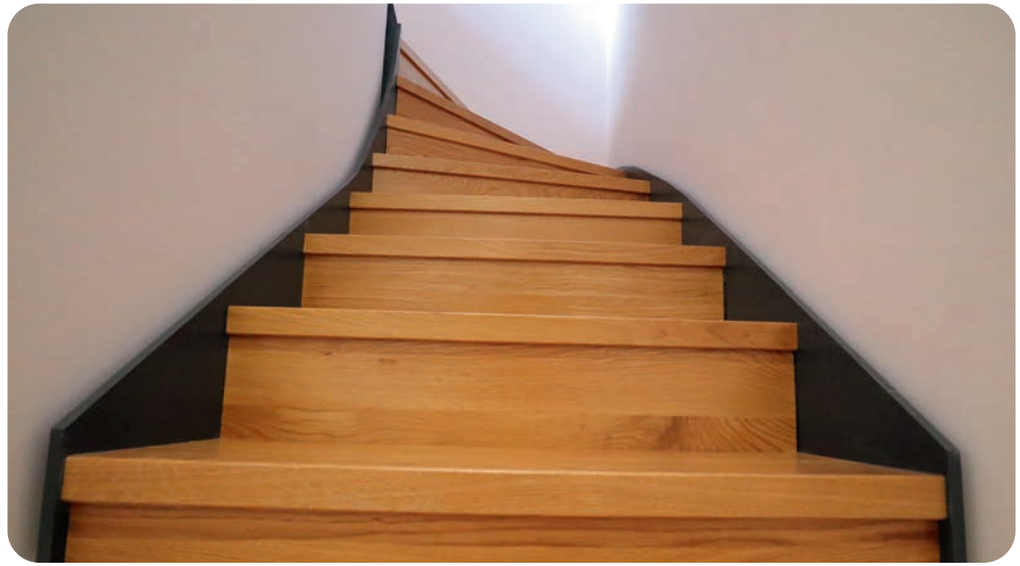
OBJEKT: Ostheimstraße 11,
Leipzig

SANIERUNG: 2020

EINHEITEN: 16 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 16

WOHNFLÄCHE: ca. 1.024 m²



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Gießerstraße 21,

Chemnitz

SANIERUNG: 2019

EINHEITEN: 13 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 2 Stellplätze

WOHNFLÄCHE: ca. 730 m^2

DENKMALSANIERUNG

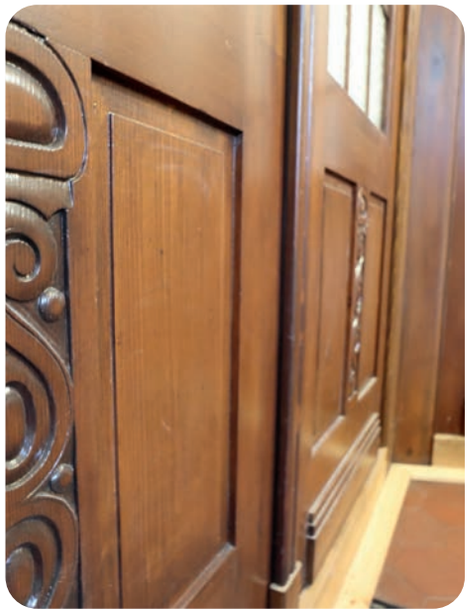
OBJEKT: Otto-Schimmel-Str. 11, Glauchau

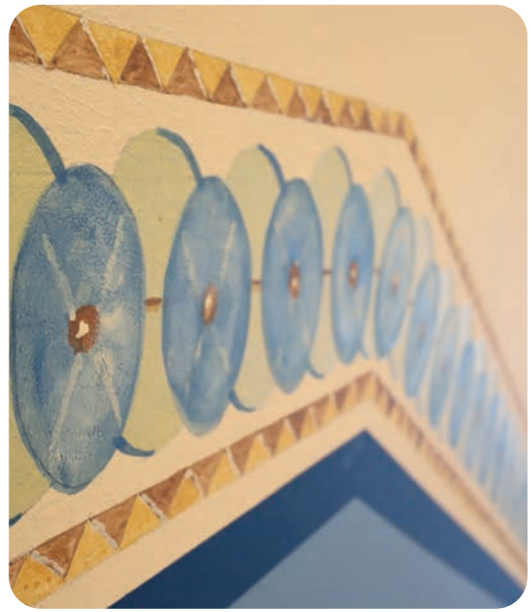
SANIERUNG: 2019/2020

EINHEITEN: 11 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 6 Carports und 5 Stellplätze

WOHNFLÄCHE: ca. 690 m²





DENKMALSANIERUNG

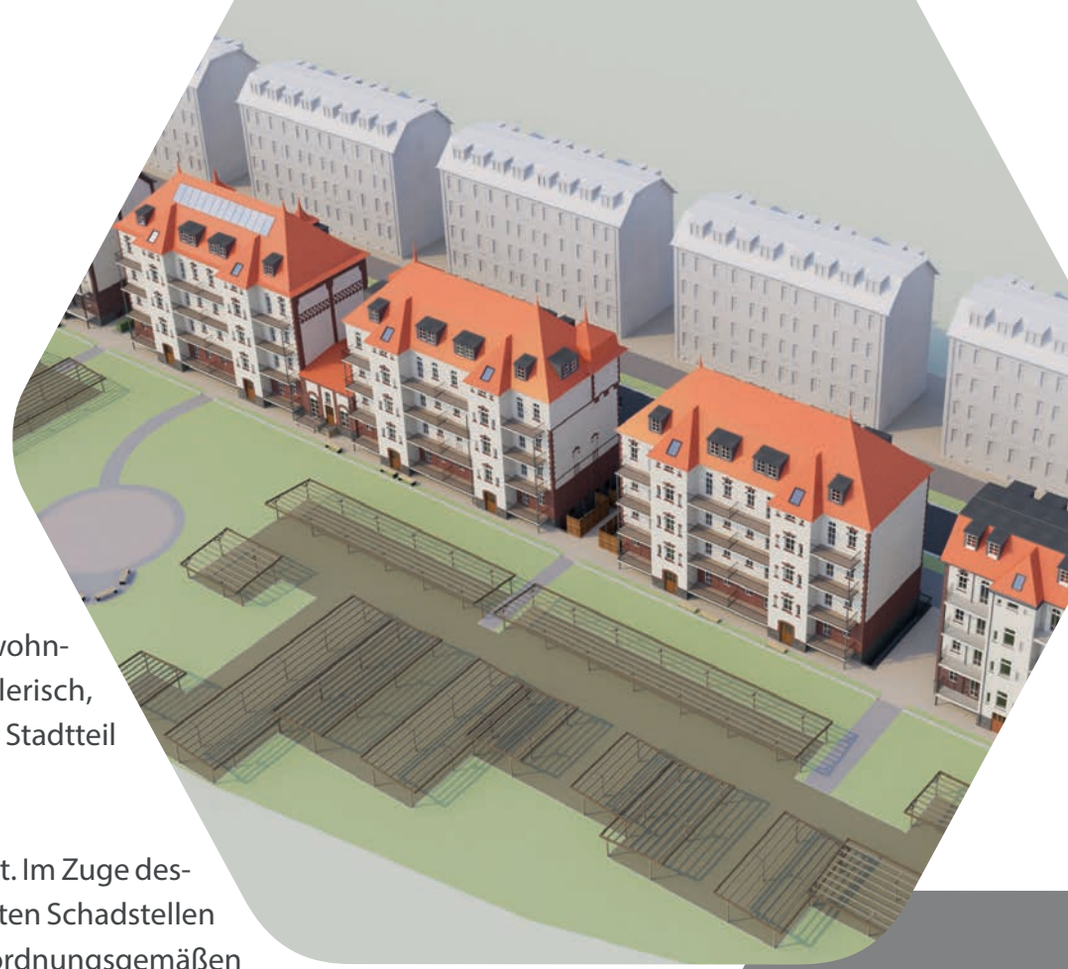
OBJEKT: Heinrich-Lorenz-Straße 11, Chemnitz

SANIERUNG: 2020

EINHEITEN: 13 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 960 m²

BAUBESCHREIBUNG



Sanierung und Grundrissänderung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses, Einbau von Aufzügen und Anbau von Balkonen in der Ostheimstraße 5a und 5b, 04328 Leipzig vom 11.01.2022

Allgemeines

Die Immobilie wurde um das Jahr 1900 errichtet. Es handelt sich um einen Etagenwohnbau mit plastisch bewegter Fassadengliederung, weitestgehend original, künstlerisch, baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung. Das Gebäude befindet sich im Stadtteil Sellerhausen-Stünz.

Das Objekt ist unsaniert und wird in den Jahren 2021/2023 saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnung verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro, Gas, Wasser und Abwasser, werden genauestens geprüft und bei Bedarf erneuert, bzw. ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon und TV.

Nach der Sanierung werden insgesamt sechzehn Wohneinheiten mit dazugehörigen Kellerräumen entstehen.

Zusätzlich werden auf der Außenanlage Außenstellplätze entstehen.

1. Fassade
Die straßenseitige Fassade steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend nach den Auflagen des Denkmalamtes saniert und in Teilen erneuert. Die rückwärtige Fassade sowie die Giebelwände werden nach Vorlagen der KfW und den Energieberater mit einem Wärmedämmverbund-System versehen.

2. Keller
Die Grundrisse der Keller werden verändert, um zu jeder Wohneinheit ein Kellerabteil zur Verfügung stellen zu können. In jedem Kellerabteil wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugehörigen Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt.

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt, bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhält je einen eigenen Raum. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

Die Mieterkeller erhalten eine neue Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

3. Fenster
Alle Fenster und Fenstertüren im Gebäude werden nach der Sanierung als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Die Berechnung der Fenster erfolgt ebenfalls nach den Vorlagen der KfW, Energieberater und des Denkmalamtes.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

4. Dach/Dachausbau
Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken werden in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und gegebenenfalls ersetzt. Hauptziel ist es, den unter Denkmalschutz stehenden Dachstuhl weitestgehend im Originalzustand zu erhalten.

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden komplett erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen. Die jeweiligen Wohnungen im Dachgeschoss erhalten eine Klimatisierung sowie neue Dachfenster und ein Dachfenster mit Austritt.

5. Balkone
Auf der Hof- und Straßenseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes Balkonanlagen als Balkonkragplatten aus Stahlbeton mit Beschichtung und pulverbeschichteten Stahlgeländer errichtet.

Diese werden, abweichend der Wohnflä-

chenverordnung, mit 50 Prozent der Balkonflächen der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

6. Treppenhaus
Die originäre Hauszugangstür wird entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder nachgebaut. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neugestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst. Die Podeste und Treppenstufen werden geschliffen, aufgearbeitet und bei Bedarf saniert.

Die Wohnungseingangstüren werden überarbeitet oder bei Bedarf schreinermäßig unter den geltenden Vorlagen des Denkmalschutzes nachgebaut.

Der Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau mit elektrischem Türöffner und mit einer Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau und die Briefkastenanlage werden im Eingangsbereich angebracht.

Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden geschliffen, aufgearbeitet und nach Bedarf saniert oder erneuert.

7. Aussenanlage
Die Außenanlage wird im Rahmen der Gesamtplanung geräumt und unter den Auflagen des Gartendenkmals neugestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Auf der Hofseite werden Stellplätze als Sondernutzungsflächen errichtet. Zudem werden mehrere Ladestationen mit einer Vorrichtung für E-Autos auf den Gemeinschaftsflächen erbaut.

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Auf der Hoffläche oder im Keller sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

8. Wohnungen
Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone, die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen zu verbessern.

8.1. Rohbaumaßnahmen
Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen. Die Grundrisse der Wohnungen werden aufgrund des Denkmalschutzes größtenteils in Trockenbauweise abgeändert, um sie den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend anzupassen und neu zu gestalten.

Die geforderten brand- und schallschutztechnischen Maßnahmen werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt, dies kann aber nicht überall auf den heutigen Stand der Technik durch den Altbestand gebracht werden.

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installationsschacht für die Haustechnik

genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

8.2. Fußböden
Die Böden in den Bädern erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein Fliesenbelag aufgebracht oder alternativ Parkett.

Im restlichen Wohnraum wird ein Parkettboden mit entsprechenden Holzfußleisten verlegt, der in den Bereichen der Türen nach Möglichkeit schwellenlos ausgeführt wird.

Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett- oder für den Fliesenboden einen Anhydrit- oder Zementestrich auf einer drei bis fünf Zentimeter starken Dämmschicht. Durch die zusätzliche Dämmschicht, die Fußbodenheizung und dem neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden. Dies löst eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung aus.

8.3. Wände
Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert. Der Putz in den Wohnungen wird komplett erneuert oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

8.4. Decken
Vorhandene Decken mit verputzter Oberfläche werden instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauform verkleidet. Sämtliche Decken werden gespachtelt, geschliffen und vom Maler behandelt und gestrichen.

8.5. Innentüren
Die noch intakten Türen werden ausgebaut und schreinermäßig aufgearbeitet. Defekte Türen werden nachgebaut und ersetzt. Um den Gesamteindruck der einzelnen Wohnungen zu erhalten, werden entweder alte und somit vom Maler aufgearbeitete oder neue Türen in die Wohnung eingebaut – jedoch nicht gemischt.

8.6. Fliesen- und Natursteinarbeiten
Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen türhoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest. Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

8.7. Bad
In den Bädern sind entsprechend der Planung Sanitärobjekte der Firma Geberit oder gleichwertiger Hersteller vorgesehen. Alle Bäder erhalten Badewanne und/oder Dusche. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet.

Die Leitungen sowie die Anschlüsse werden ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten der Firma Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach.

Steckdosen und Schalter werden in ausrei-

chender Zahl vorgesehen und installiert. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe je nach Bemusterung ändern.

Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

8.8. Küchen
Alle Küchen erhalten Wasseranschlüsse für eine Spüle und zusätzlich für einen Geschirrspüler.

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl installiert. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

8.9. Malerarbeiten
Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

9. Elektroinstallation/Ausstattung
Die Elektroinstallation wird gemäß den Bestimmungen der VDE, den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Energieversorgers und den sonstigen Regeln der Technik neu ausgeführt. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Wechselstrom und neue Zähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet.

Die Wohnungsinstallationen Elektro, Telefon und TV entsprechen den Regeln der Technik. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut. Im Keller wird ein neuer Zählerschrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen gelegt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung.

10. Heizungsanlagen/Warmwasserversorgung
Es wird von einem Anbieter ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk durch einen Contracting- Vertrag zu ortsüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt.

Die Auswahl der technischen Anlage erfolgt durch den Contractor in Abstimmung mit dem Bauträger. Laut aktuellen Planungsstand erfolgt die Beheizung durch ein Blockheizkraftwerk, einen Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlast und einer Ausführung mit energieeffizienter Technik, elektronischer Steuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung, die nach einer Wärmebedarfsrechnung laut DIN für das Haus ausgelegt wird.

Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Fast alle Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Die Frischwasser-Steigleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kunststoff, Edelstahl oder anderen den Regeln der Technik entsprechenden Materialien und nach Erfordernissen des Brand- und Schallschutzes erstellt.

11. Aufzug
Im Zuge der Sanierung ist in dem Gebäude eine Aufzuganlage für zwei bis drei Personen vorgesehen.

12. Schlussbemerkung / Sonstiges
Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand.

Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/ Architekten bemustert und entschieden.

Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z. B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen, etc.). Änderungswünsche, was die Bemusterung der Sanitärausstattung, Bodenbeläge, und Fliesen anbetrifft, sind im Kaufvertrag zu vereinbaren und müssen über Mehrkosten vom Käufer getragen werden.

Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

Risikohinweise zum Immobilienerwerb

Stand: 15.03.2019

1. Anbieterin

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie Ostheim 2 GmbH & Co. KG (Amtsgericht Regensburg HRA 10043), diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin 1A Immo Verwaltungs - GmbH (Amtsgericht Regensburg HRB 14899) diese gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Andrea Stilp, jeweils Deutenhof 4 in 93077 Bad Abbach.

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbiete-rin/Eigentümerin. Die Anbieterin/Eigentümerin ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

Der gesamte Verkauf/Vertrieb erfolgt über die RMC Rendite Management Concept GmbH, Bad Abbach und wird von dieser eigenverantwortlich geführt und organisiert. Die Anbieterin/Eigentümerin hat auf den Verkauf/Vertrieb keinen Einfluss. Bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages hat die Anbieterin/Eigentümerin in der Regel keinen unmittelbaren Kontakt zum Erwerber. Die RMC Rendite Management Concept GmbH erhält für den Vertrieb eine Provision aus dem Kaufpreis.

2. Art der Vermögensanlage

Bei der angebotenen Vermögensanlage handelt es sich um Eigentumswohnungen in einem denkmalgeschützten und sanierten Altbau in Leipzig, Ostheimstraße 5 a/b. Die weiteren Details der Immobilie stammen von der Anbieterin/Eigentümerin und ergeben sich ebenfalls aus diesem Exposé, der Baubeschreibung und dem Sanierungskonzept.

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt sich um eine langfristige orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Erwerber neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Leipzig (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümer gemeinschaft.

3. Risiken

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die insbesondere zu erwartenden Risiken.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur, sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z.B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Aus-

wirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie, sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z. B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern. Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit, sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z. B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als wie durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z. T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es emp-

fiehlt sich eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitäts- und Inflationsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z. B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht pauschal genannt werden. Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z. B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z. B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z. B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten/Investitionen kann durch die Anbieterin/Eigentümerin keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender Denkmalschutzvorschriften hat sich der Erwerber selbst zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmittelns zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z. B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf

angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin/Eigentümerin.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergemeinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc..

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen.

Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog.. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen

ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen denkmalgeschützten Altbau mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt(e) im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere des Denkmalschutzes) und nach dem damaligen Stand der Technik.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin/Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt.

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als zehnJahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit

auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Anbieterin/Eigentümerin hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums negativ beeinflusst werden, sodass dies beim Erwerber zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Denkmalschutz) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch die jeweils zuständige Denkmalschutzbehörde und wird von dieser bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht übernommen. Die Anbieterin/Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall.

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung ist von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslü-

cken trägt ausschließlich der Erwerber. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu zehn Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d. h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z. B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z. B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin/Eigentümerin auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z. B. Krieg, Erdbeben, Flut oder Terrorismus, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung

zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schaden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen und aktuellen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin besteht nicht.

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/ behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen. Solche zukunftsgerichteten An-

nahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Anbieterin/Eigentümerin, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin / Eigentümerin.

3.15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

Haftungsvorbehalt

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit überprüft. Die Grundlage bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen Erlasse. Der zukünftige Vertragspartner haftet gegenüber dem einzelnen Bewerber für Angaben im Exposé nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Wohngrundrissen) wird deshalb im Rahmen des Exposés ausgeschlossen.

Änderungen in der Planung, der Statik, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund behördlicher Auflage sowie Statik sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen. Die Änderungen sind mit dem Architekten rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt.

Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen bzw. Häusern, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen Einrichtungsvorschläge des Architekten dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die bei der Finanzierungsberatung ermittelte monatliche Belastung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum ermäßigen oder erhöhen. Die von unseren Verkäufern mit den Kunden geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar, dies bleibt ausdrücklich dem Stand der Steuerberater und Rechtsanwälte vorbehalten.

Bildrechte

Seite 2, 3: @ Adobe Stock 128073299
Seite 4, 5: @ Andreas Kusow
Seite 6, 7: @ Adobe Stock 104262718
@ Adobe Stock 122865382
@ wallpaper-1990108
Seite 8: @ Adobe Stock 134031333
@ Adobe Stock 103777504
@ Adobe Stock 146214514
@ Adobe Stock 105843192
@ Adobe Stock 224180062
@ Adobe Stock 165809514
Seite 53: @ Adobe Stock 105843192

Design @ Andreas Kusow FRAMETRIX

VERTRIEB

RMC Rendite Management Concept GmbH

Tel.: 09405 95665 0

E-Mail: service@rmc-finance.de

BAUTRÄGER

OSTHEIM 2 GmbH & Co KG

Deutenhof 4
93077 Bad Abbach

RMC RENDITE MANAGEMENT CONCEPT GMBH

Deutenhof 4
93077 Bad Abbach