



Wohnensemble

**MERSE
BURG**

An aerial photograph of a residential complex. Two main buildings are visible, both with white facades and red-tiled roofs. The building on the left is labeled 'HAUS 1' and the one on the right is labeled 'HAUS 2'. Both buildings have multiple stories and balconies. A parking lot is situated between the buildings and to the left, containing several cars. A large tree with yellowing leaves is on the left side of the image. In the background, there are more trees and a field. A white truck is parked near Haus 2. The overall scene is bright and sunny.

HAUS 1

HAUS 2



HAUS 3

INHALT

04	VORWORT
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
06	DOMSTADT MERSEBURG
15	DAS OBJEKT
16	GRUNDRISSE
69	RISIKOHINWEISE
75	IMPRESSUM

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

Anlageimmobilien sind und waren eine Sache des gegenseitigen Vertrauens. Unsere Kompetenz, unsere Professionalität sowie unsere fundierten Marktkenntnisse und unsere innovativen Ideen stehen als wichtige Faktoren für Ihren und auch für unseren Erfolg.

Für uns ist seit nunmehr 25 Jahren die strikte Orientierung an Ihren Bedürfnissen ein maßgebliches Ziel, mit dem wir für Ihre Zufriedenheit in allen Belangen rund um Ihre Immobilie sorgen. Renommiert und persönlich auf Sie zugeschnitten kümmern wir uns um den Verkauf von Anlageimmobilien.

Dabei gilt für uns: Wir präsentieren die uns anvertrauten Objekte so, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen rundum begeistert sind und beide Seiten davon profitieren. Denn: Immobilien bildeten und bilden schon immer ein wichtiges Fundament beim Vermögensaufbau.

Als konservativer Sachwert und als sogenanntes „Beton-gold“ schaffen sie ein Mehr an Sicherheit. Und nicht nur das: Sie sorgen ebenso für ein Mehr an Freude am Leben und Wohnen!

Nicht zuletzt erfreuen sich Immobilien aufgrund der aktuellen Niedrigzins-Situation weiterhin 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 erarbeitet haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D-Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer ein Ergebnis, das sich im wahrsten Sinne des Wortes „sehen lassen kann“!

Natürlich können wir Ihnen auf den folgenden Seiten nur eine kleine Übersicht von unserer aktuellen Immobilie präsentieren. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf – wir stehen Ihnen jederzeit sehr gerne für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Vertrauen Sie uns – auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit für Ihr Mehr an Sicherheit und Freude!

Herzlichst, Ihre Andrea Stilp



Geschäftsführerin
RMC Rendite Management Concept GmbH

Stand: Dezember 2021

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

OBJEKT

Bestandsimmobilie
Mehrfamilienhaus

BAUJAHR

1997

ETAGEN

Haus 1 / Haus 2:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss
und Dachgeschoss

Haus 3:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss
und Dachgeschoss

VERKÄUFER

WED GmbH
Ludwig-Hartman-Straße 1
01277 Dresden

ANSCHRIFT

Joachim-Quanz-Straße 17 - 17 / Ottoweg 21 - 29
06217 Merseburg

LAGE

Bundesrepublik Deutschland
Sachsen-Anhalt
Saalekreis
Stadt Merseburg

EINHEITEN

47 Wohneinheiten von ca. 40 bis ca. 88 m²
2 Gewerbeeinheiten mit 66,36 bzw. 198,54 m²

STELLPLÄTZE

58

WOHN- /GEWERBEFLÄCHE GESAMT

ca. 3.378 m²

GRUNDSTÜCKSFÄCHE

ca. 4.141 m²

ABSCHREIBUNG

linear 2% auf Altbauanteil

ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 2% Notar- und Grundbuchkosten
5% Grunderwerbsteuer

ZUM OBJEKT

- gepflegte Wohnanlage
- zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz
- langfristige Mietverträge
- Renovierungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum
- kein Sanierungsstau

HAUSVERWALTUNG

- WEG-Verwaltung: 23,80 € brutto
- Instandhaltungsrücklage: 0,30 €/m²
- Sondereigentumsverwaltung: 28,95 € brutto

MERSEBURG BE- UND VERZAUBERT!

Noch 1990 war Merseburg eine graue und geschundene Stadt. 30 Jahre lang hatten umfangreiche Flächenabrissarbeiten große Teile des Stadtzentrums verändert. Als massive Bürgerproteste den Stopp des weiteren Abbruchs und damit der Vernichtung einer historischen Innenstadt erzwingen, war es fast schon zu spät – eine über tausendjährige Stadt mit europaweiter geschichtlicher Bedeutung und kostbaren Baudenkmalen – hatte ihr Zentrum verloren.

So wurde immer deutlicher, dass das wichtigste Ziel der Stadtentwicklung die Stärkung der Innenstadt sein muss. Diese sollte wieder zu einem attraktiven Zentrum städtischer Funktionen werden. Dafür wurden in den letzten 25 Jahren viele Fördermittel der EU des Bundes, Landes und Eigenmittel der Stadt Merseburg genutzt sowie Handlungskonzepte erarbeitet. Besonders die Landesinitiative URBAN 21 und die Umsetzung des Konzeptes „Neue Milieus – neue Chancen“ im Rahmen der IBA – Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 haben in der Stadt Merseburg in Verbindung mit privatem Engagement zahlreiche städtebauliche Wunden geheilt und entscheidende Verbesserungen bewirkt.

Aber auch das übrige Stadtgebiet kann eine beeindruckende Entwicklung verzeichnen. So entstanden mehrere moderne Industrie- und Gewerbegebiete, es wurden zahlreiche Wohnungen modernisiert und Einfamilienhäuser gebaut. Straßen und Bahnanlagen wurden saniert, Ver- und Entsorgungsnetze erneuert.

Eine aktive Hochschule mit ihrem hochmodernen Campus, das neugebaute Kreisklinikum, die effiziente Kreisverwaltung im Renaissance-Schloss sowie zahlreiche weitere Verwaltungs-, Kultur- und Betreuungseinrichtungen erhöhen die Standortattraktivität. In mehreren sanierten Kindertagesstätten und Schulen werden die jüngsten Bewohner der Stadt liebevoll nach unterschiedlichen pädagogischen Konzepten betreut.

Die dörflichen Ortsteile sind nach wie vor grüne und lebenswerte Wohnstandorte auch für junge Familien. Ziel für die Zukunft ist, die Lebensqualität zu sichern, Arbeitsplätze zu schaffen und Merseburg weiter als zentralen Verwaltungs-, Wohn- und Bildungsstandort in der Region zu stärken.

Die Dom- und Hochschulstadt Merseburg mit ca. 35.000 Einwohnern ist Kreisstadt des Landkreises Saalekreis und wurde in den beiden zurückliegenden Jahrzehnten wieder zu einer lebens- und lebenswerten Stadt. Parallel zu der erfolgreichen Entwicklung von Wirtschaft und Industrie hat sich die Lebensqualität in Merseburg deutlich verbessert. Merseburg ist mittlerweile eine Stadt im Grünen mit einem hohen Freizeitwert. Man wohnt gern in Merseburg und im zunehmenden Maße entdecken auch Touristen und Besucher die Kultur- und Freizeitangebote der Stadt.

Neben einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist in allen Stadtgebieten eine sehr gute soziale Infrastruktur vorhanden, z. B. Schulen, Kindereinrichtungen, Ärzte,

soziale Dienste, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und nicht zuletzt Gartenanlagen. Merseburg verfügt im Stadtzentrum sowie in den einzelnen Stadtteilen über attraktive Wohngebiete aus unterschiedlichen Baujahren und in unterschiedlichen Baustilen.

Für alle Altersgruppen und Ansprüche gibt es gut ausgestattete Wohnungen. Der Standard entspricht den heutigen Anforderungen und bewegt sich weitestgehend in Preis und Ausstattung im mittleren Segment. In den zurückliegenden 20 Jahren ist eine Vielzahl von Eigenheimen entstanden. Natürlich gibt es auch heute noch Möglichkeiten, seine eigenen vier Wände in Merseburg selbst zu errichten.

Merseburg ist aber auch ein in Jahrzehnten gewachsener Wirtschaftsstandort. Die Chemiekomplexe Leuna und Schkopau sind ein wesentlicher Bestandteil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes mit bundesweiter Strahlkraft. Merseburg profitiert von günstigen Standortbedingungen und der optimalen Lage im Ballungsraum Halle-Leipzig. Dazu gehören u. a. die direkte Anbindung an die Bundesautobahn 38 bzw. die gute Nähe zum Flughafen Leipzig/Halle.

Positive Entwicklungen prägen das heutige Gesicht der Stadt. Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen haben sich in den fünf gut erschlossenen und günstig gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt. Die Wirtschaftsförderung der Stadt trägt dafür Sorge, dass etablierte Unternehmen und auch





Dom-Schloss-Ensemble



Merseburger Rabenfigur



Schlossgartensalon



Gotthardteich

Neugründungen beste Bedingungen in Merseburg vorfinden.

Bildung hat in Merseburg ebenso eine lange Tradition. Im Jahre 1575 wurde das Dom-Gymnasium gegründet, an dem berühmte Persönlichkeiten wie Christian Reuter und Ernst Haeckel ihr Abitur ablegten. Ein weiteres Gymnasium ist das nach Johann Gottfried Herder benannte Gymnasium. Merseburg verfügt über zwei Sekundarschulen (Albrecht-Dürer-Schule und Goetheschule) und sieben Grundschulen.

Merseburg ist seit 1954 Hochschulstandort. Optimale Studienbedingungen bietet die Hochschule Merseburg (Neugründung 1992) für ca. 3000 Studierende in verschiedenen Studiengängen (15 Bachelorstudiengänge, 12 Masterstudiengänge und berufsbegleitende Studiengänge. Die hier erreichten Bachelor- und Masterabschlüsse sind eine hervorragende Referenz auf dem Arbeitsmarkt.

Merseburg gilt manchem als Mutter der mitteldeutschen Städte – diese Zuschreibung verdankt die Stadt an der Saale einer Person: Bischof Thietmar von Merseburg (1009 bis 1018). Bereits in seiner Bibliothek müssen sich die Merseburger Zaubersprüche befunden haben – die älteste althochdeutsche Handschrift mit heidnischem Inhalt.

Tausendjährige Geschichte gibt es in Merseburg auf Schritt und Tritt zu entdecken. Über der Saale und mit einem überwältigenden Blick auf die Kreisstadt und die Aue thronen der gotische Dom, dessen Grundsteinlegung vor 1000 Jahren erfolgte, und ein Renaissance-

Schloss in einmaliger baulicher Geschlossenheit. Im September jeden Jahres wird der Kaiserdom Anziehungspunkt für Musikbegeisterte: Die Merseburger Orgeltage laden ein. Das Musikfest gehört seit Jahrzehnten zu den musikalisch-kulturellen Höhepunkten im Musikland Sachsen-Anhalt. Im Mittelpunkt der Orgelkonzerte steht die mit fast 5.700 Pfeifen und 81 Registern klanggewaltige Ladegast-Orgel.

Und in dieser historischen Kulisse und an einem Ort, von dem aus die mitteldeutsche Musiklandschaft seit Jahrhunderten mitgestaltet wird, finden innerhalb der Musikreihe Merseburger DomMusik von Mai bis zum September die besten Künstler und Ensembles dieses Klangraumes ihr Podium.

Jeweils am zweiten Juni-Wochenende nehmen die Bürger mit ihrem Merseburger Schlossfest das ansonsten erhabene Dom-Schloss-Ensemble in ihren Besitz. Getragen von ambitionierten Kulturbeiträgen der leistungsfähigen Musikvereine, weltmeisterschaftsprämierten Tanzvereine und Kunstradsportgruppen aus Merseburg und der Geiseltalregion, brennt ein Feuerwerk der Unterhaltung ab, zu dem die von weither anreisenden Besucher des Schlossgartens, des Domplatzes und des Schlosshofes in einen Trubel gezogen werden, der sie nicht mehr loslässt. Absoluter Höhepunkt dabei ist unbestritten der historische Festumzug, bei dem fast 1000 Mitwirkende bedeutende Epochen und Episoden der Stadtgeschichte Merseburgs präsentieren.

Wenn im Sommer die Nächte kurz und warm sind, gibt es die SchlossGrabenNächte mit stimmungsvollen,

weil handgemachten Konzerten. Irish Folk, Revival von Größen des Folk, aber auch von Rock und Beat sind die künstlerischen Themen jeweils einer Samstagnacht. Das Besondere dabei ist, dass auch die Gastronomie mit ihren Angeboten den Charakter der Veranstaltung bedient.

Vom 2. bis zum 3. Advent bilden der Renaissance-Schlosshof und der Domplatz die zauberhafte Kulisse für die Merseburger Schlossweihnacht. Der Duft von Feuerzangenbowle und Glühwein mischt sich auf besondere Weise mit dem aus weihnachtstypischem Naschwerk, Gebäck und Gebratenem. Dazu zauberhafte Kinderkarussells und ein Warenangebot, das dieser Jahreszeit gerecht wird – fertig ist ein Handelsmarkt, der kaum Wünsche offen lässt.

Wenn die lebendige Kunstszene des Mitteldeutschen Raumes und die wechselvolle Geschichte der Stadt interessiert, besucht die Galerien und Museen: Sie führen in unterirdische, jahrhundertealte Gewölbe wie auch zu Ehrfurcht einflößenden Industriedenkmalen. Einstmals Bistums- und barocke Herzogsresidenz, später beschauliche Beamten- und Regierungshauptstadt der preußischen Provinz Sachsen, im vorigen Jahrhundert innovatives Zentrum von Chemieindustrie und Technikentwicklung - Merseburg bezaubert jeden, der es besucht.

In Merseburg gibt es die verschiedensten Möglichkeiten für Ihre Kultur- und Freizeitgestaltung. Merseburger Kultur ist vielseitig und vielgestaltig. Für Jedermanns Interessen ist etwas dabei. Von besonderem Erlebniswert sind die Merseburger Kulturschätze.

Ob man Schwimmen, Kegeln oder Skaten will, ob man ein Buch lesen oder ein Konzert erleben möchte, ob man in einer der wunderschönen Parkanlagen spazieren oder lieber den Saale-Rad-Wanderweg per Rad erkunden will – in Merseburg ist es möglich. Mit einer Floßfahrt und eigenem Boot kann man Merseburg auf dem Wasserwege erkunden. Ein besonderer Höhepunkt für jeden Gast sind die Merseburger Kelleranlagen, die einen Einblick in das unterirdische Merseburg bieten. Wenn man will, kann man zum Abschluss der Besichtigung ein von Merseburgern selbst ausgewähltes Merseburger Kellerbräu genießen. Merseburger Biergeschichten gibt es gratis dazu.

Die Merseburger engagieren sich aber auch in vielen kulturellen, sportlichen und sozialen Vereinen, um den Gästen und Bürgern ein interessantes Kultur- und Freizeitangebot ganzjährig zu präsentieren. Es gibt viele verlockende, mitreißende und zauberhafte Angebote: den Neujahrslauf, die Merseburger DEFA-Filmtage, die Puppentheaterfesttage, Kleinkunst im Ständehaus, den Bauernmarkt, die Merseburger Orgeltage, das Drehorgelfest, zahlreiche Stadt- und Erlebnisführungen, Vereinsfeste, die Schlossgrabennächte, das Schlossfest, das Zauberfest u.v.a.m. und am Ende des Jahres die bezaubernde Schlossweihnacht. Kinder und Jugendliche können in Merseburg voller Spaß aufwachsen und haben die Möglichkeit, an vielfältigen Angeboten der Merseburger Jugendfreizeiteinrichtungen teilzunehmen.

DIE STADT MERSEBURG AUF EINEN BLICK

FLÄCHE: 54,71 km²

EINWOHNER: 35 172 (31.12.2020)

VERKEHRSANBINDUNG: Flugplatz Leipzig / Halle ca. 25 km entfernt, Geschäftsflugplatz am Ort, Bahnverbindung München-Berlin, Autobahn A 9, A 38

STRASSENNETZ: 187,00 km (darunter 143,50 km in kommunaler Bewirtschaftung; 13,50 km unbefestigte Straßen)

GEH- UND RADWEGE: 222,76 km (darunter 200,50 km in kommunaler Bewirtschaftung)

RADWANDER- UND PILGERWEGE: 8,89 km

PARKPLÄTZE: 3.806 Parkplatzstellflächen, davon 1.794 in der Innenstadt, 2012 außerhalb der Innenstadt

BRÜCKEN: 48 darunter 31 in kommunaler Bewirtschaftung

KINDERTAGESSTÄTTEN: 5 Horte und 14 Kindertagesstätten

SCHULEN: 7 Grundschulen, 2 Sekundarschulen, 2 Gymnasien, Hochschule Merseburg (FH), Martin-Luther-Universität, Außenstelle Merseburg, Berufsbildende Schulen II des Landkreises Saalekreis, Merseburger Innovations- und Technologiezentrum

SPORTEINRICHTUNGEN: 7 Sportplätze, 2 Kunstrasenplätze, 3 Kegelhallen, 1 Schwimmhalle, Freizeitsportanlagen, 1 Skateranlage, 6 Bolzplätze, 5 Streetballanlagen, 6 Turnhallen, Rischmühlen-Halle

KULTUREINRICHTUNGEN: Skulpturenpark, Galerien (Domgalerie, ben zi bena, Willi-Sitte-Galerie), Kunsthaus „Tiefer Keller“, Kellergewölbe, Domstadt-Kino, Domschatzgewölbe, Kulturhistorisches Museum, Kreis-Musikschule „Johann Joachim Quantz“, Luftfahrt- und Technik-Museumspark, Deutsches Chemiemuseum Merseburg, Landesarchiv in kommunaler Trägerschaft: Schlossgartensalon und Schlossgarten, Stadtbibliothek „Walter Bauer“, Planetarium, Ständehaus, Jugendzentrum „Mampfe“, KIZ „Rosental“

GRUNDSTEUER: Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftliche Betriebe 366 v. H. / Grundsteuer B für Grundstücke 495 v. H. / Gewerbesteuer: 404 v. H.

GEWERBEANMELDUNGEN: ca. 1.675 (Stand 30.09.2020)

HOTELS UND PENSIONEN: Gesamtbetten: 1037
8 Hotels, 1 Apart-Wohnanlage und 1 Hostel mit 902 Betten, 12 Pensionen mit 100 Betten, 20 FeWo mit 46 Betten (Stand: März 2018)

KRANKENHAUS: Carl-von-Basedow-Klinikum mit 660 Betten



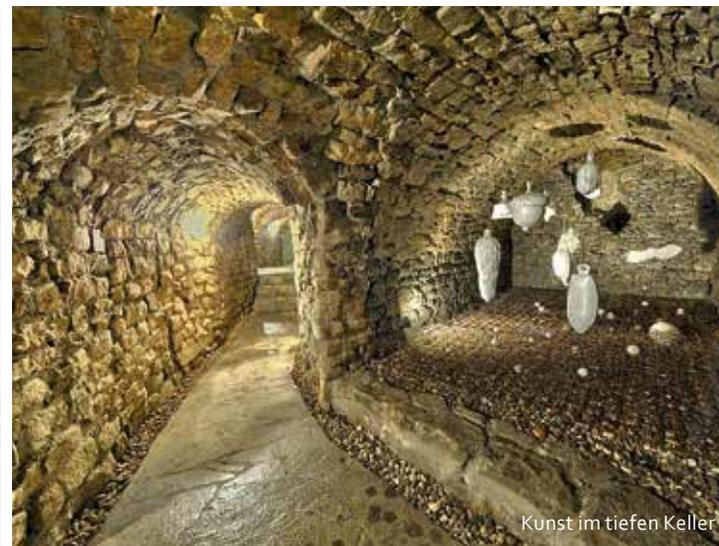
Chemiemuseum



Atelier Willi-Sitte-Galerie



Plenarsaal im Alten Rathaus



Kunst im tiefen Keller



Chemiestandort Leuna

CHEMIESTANDORT LEUNA

Seit mehr als 100 Jahren ist der Name Leuna ein Synonym für Chemie. In Leuna wurde erstmals Methanol im Hochdruckverfahren hergestellt und mit der Braunkohlehydrierung im großen Maßstab synthetischer Treibstoff produziert.

Heute sind hier auf 13 Quadratkilometern über 100 Unternehmen aus zehn Nationen ansässig. Im größten abgeschlossenen Chemiepark Deutschlands arbei-

ten renommierte Unternehmen wie ARKEMA, BASF, DOMO, Innospec, Linde, TAMINCO (Eastman) und TOTAL. Mehr als sechs Milliarden Euro wurden insgesamt seit 1990 am Chemiestandort Leuna investiert und über 10.000 Arbeitskräfte sind hier gegenwärtig tätig.

Und Leuna wächst unaufhaltsam weiter. Aktuell investieren mehrere Unternehmen hier 1,3 Milliarden Euro. Der finnische Papierkonzern UPM wird im Chemie-

park eine Bioraffinerie bauen, Mit der Topas Advanced Polymers GmbH wird sich jetzt auch ein international tätiger Hersteller von Kunststoffgranulat am Standort Leuna ansiedeln.

Wohnensemble
MERSEBURG





DAS OBJEKT



ALLGEMEINES

Das Wohnensemble in der Joachim-Quanz-Str. bzw. im Ottoweg wurde 1997 gebaut und umfasst 46 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Es befindet sich in einer beliebten Wohngegend, in ruhiger Lage und mit begrüntem Innenhof.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ausschließlich Ein- und Mehrfamilienhäuser. In direkter Nähe befinden sich die zwei Restaurants. Das Zentrum ist ca. zwei Kilometer entfernt und man erreicht es in ca. 20 Minuten zu Fuß.

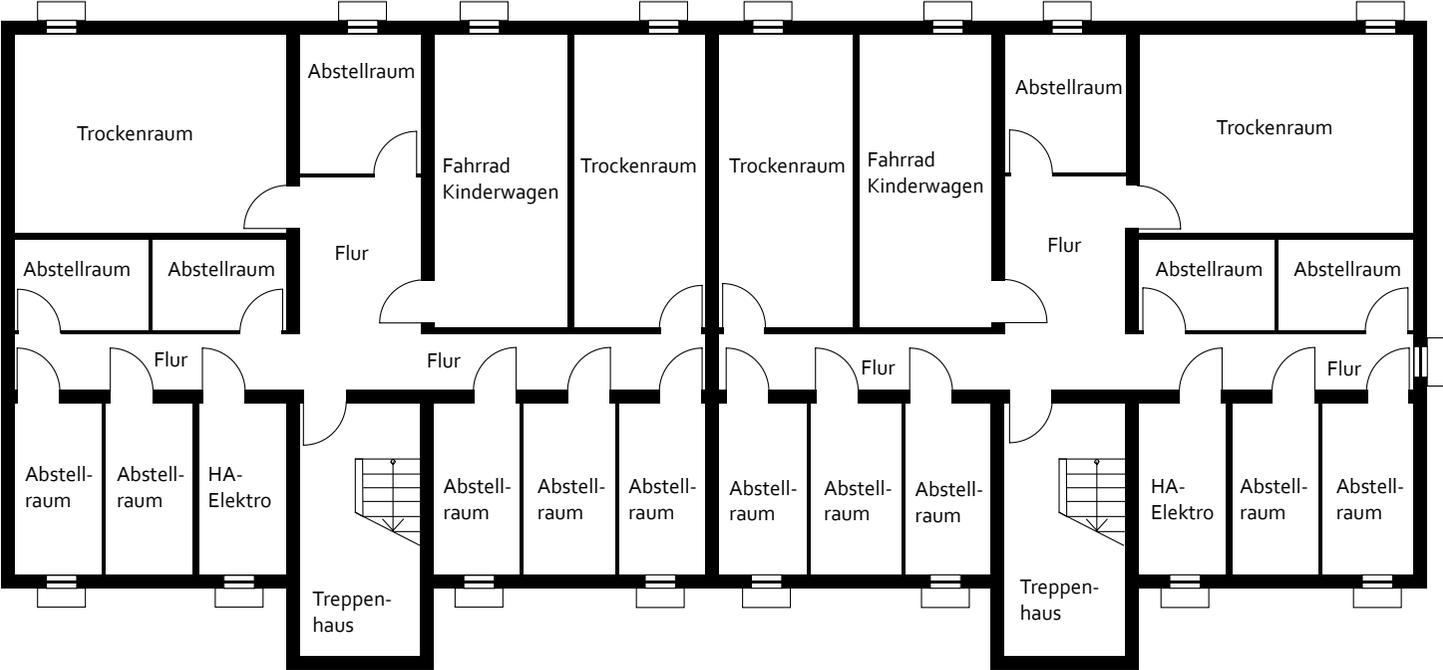
AUSSTATTUNG

Die Bodenbeläge bestehen im Wohnbereich aus Laminat, Bad und ggf. Küche sind gefliest. Die Heizung wird durch Fernwärme versorgt. Zu jeder Wohnung gibt es mindestens einen Außenstellplatz sowie einen Abstellraum im Kellergeschoss.

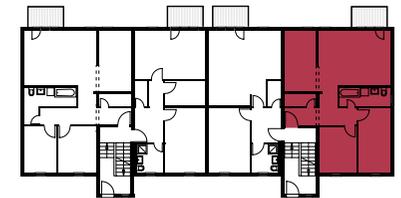
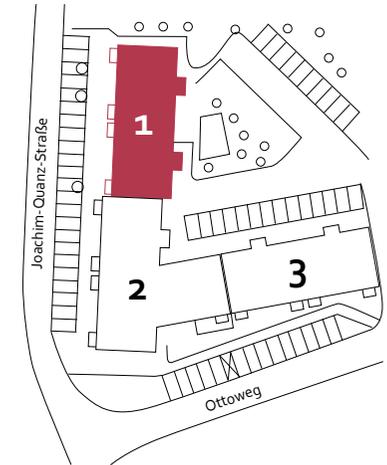
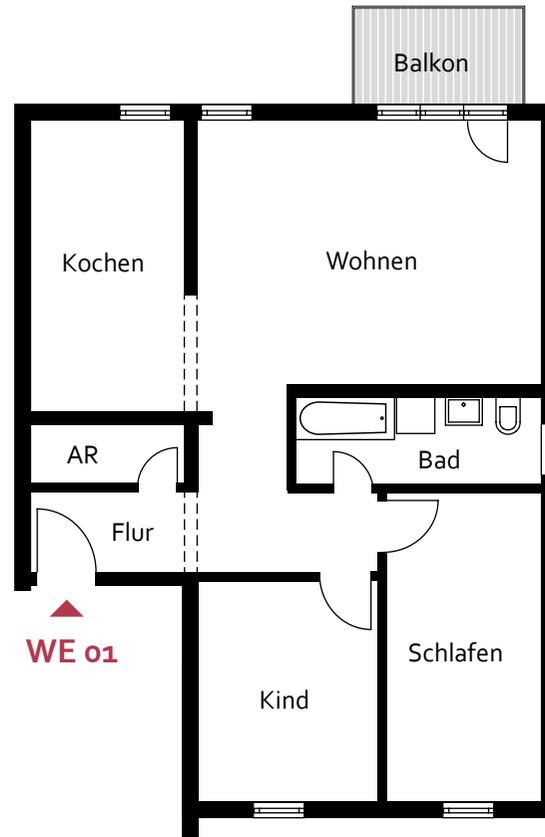
Pro Haus gibt es einen großen Fahrradraum und Trockenräume im Keller. Bis auf vier Wohnungen ist jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet (WE5 Wintergarten, WE6 Terrasse, WE19 und WE33 ohne).



HAUS 1 – KELLERGESSCHOSS



HAUS 1 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 01

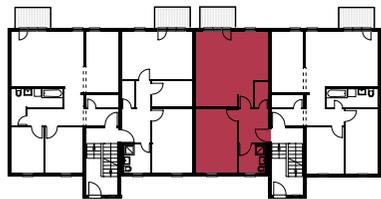
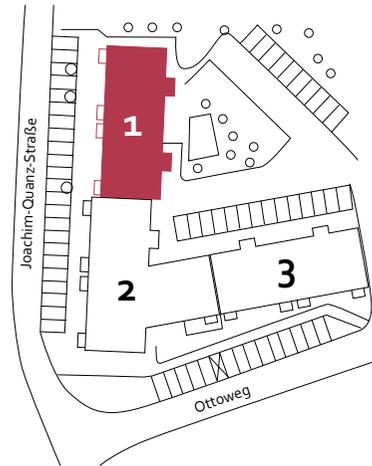


Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 01

GESAMT 83,10 m²

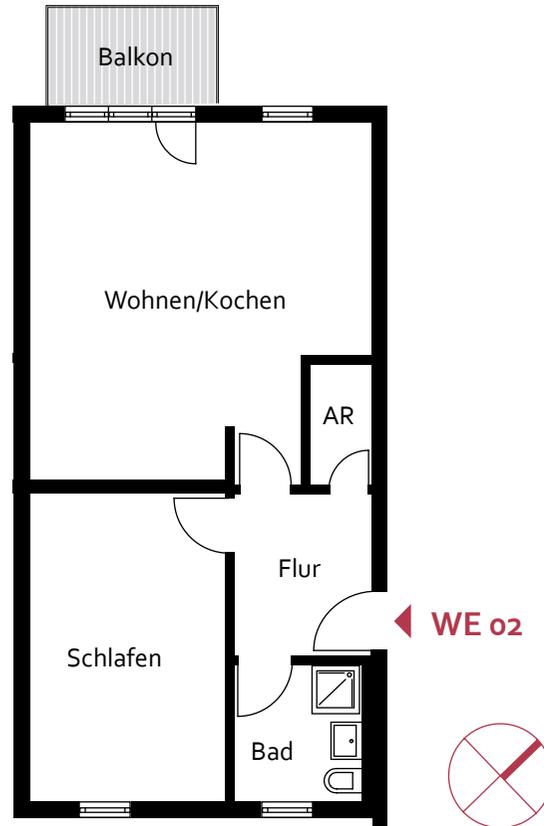
HAUS 1 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 02



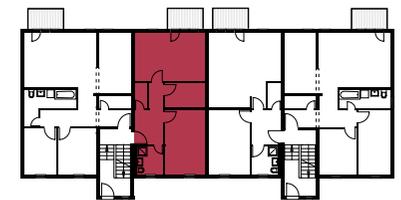
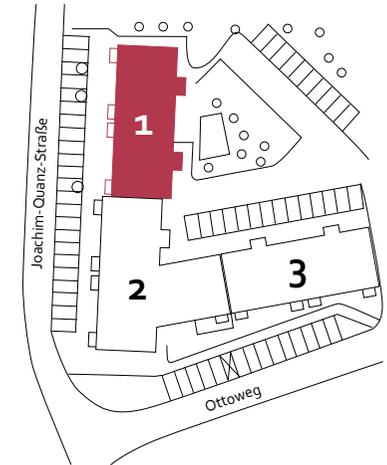
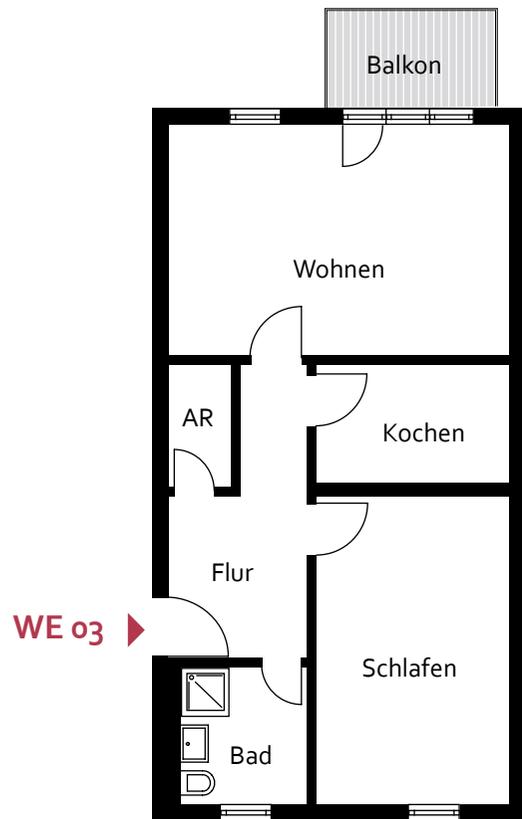
Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 02

GESAMT 63,09 m²



HAUS 1 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 03

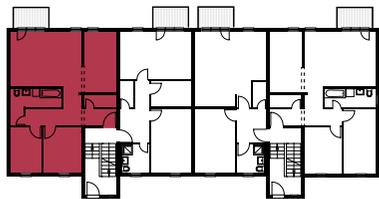
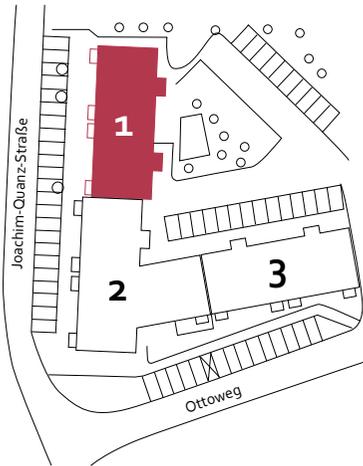


Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 03

GESAMT 62,68 m²

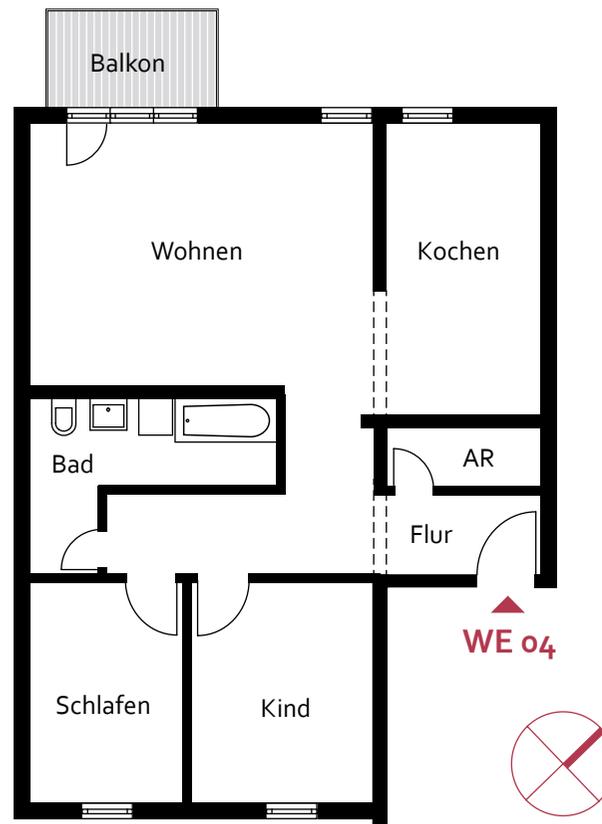
HAUS 1 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 04



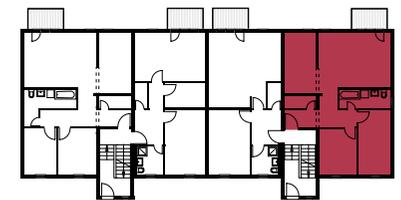
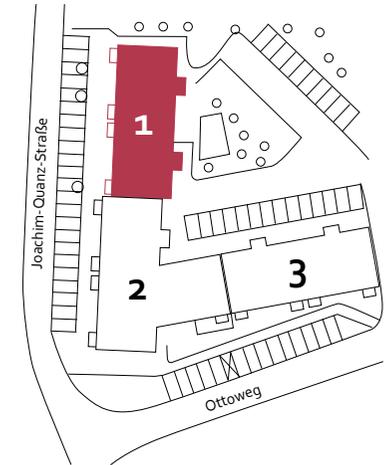
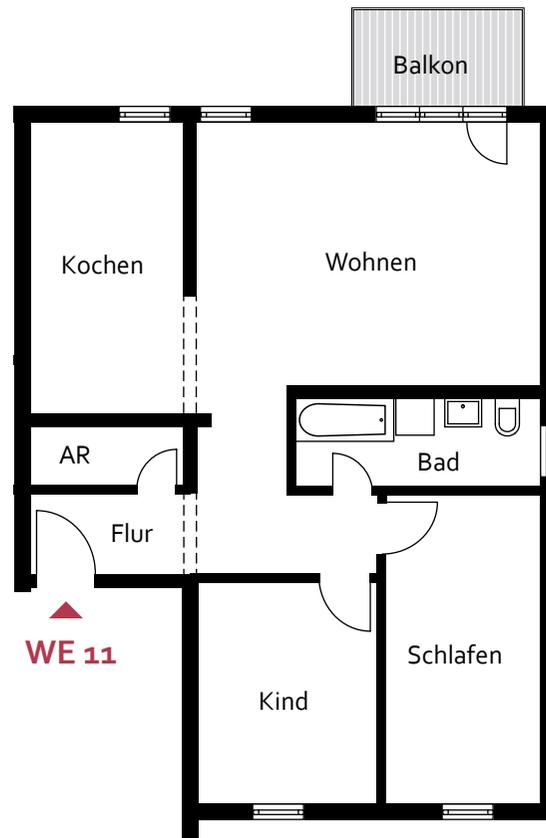
Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 04

GESAMT 82,45 m²



HAUS 1 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 11

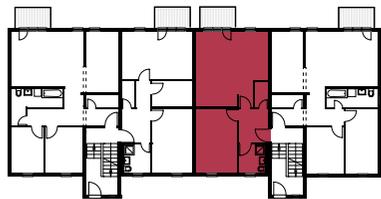
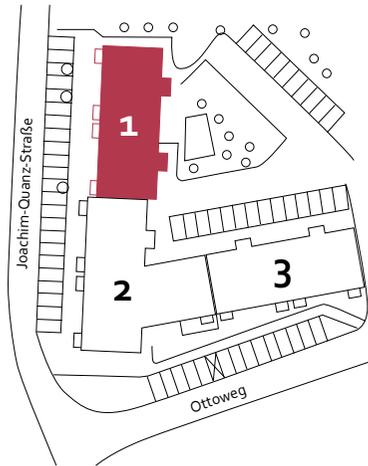


Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 11

GESAMT 82,23 m²

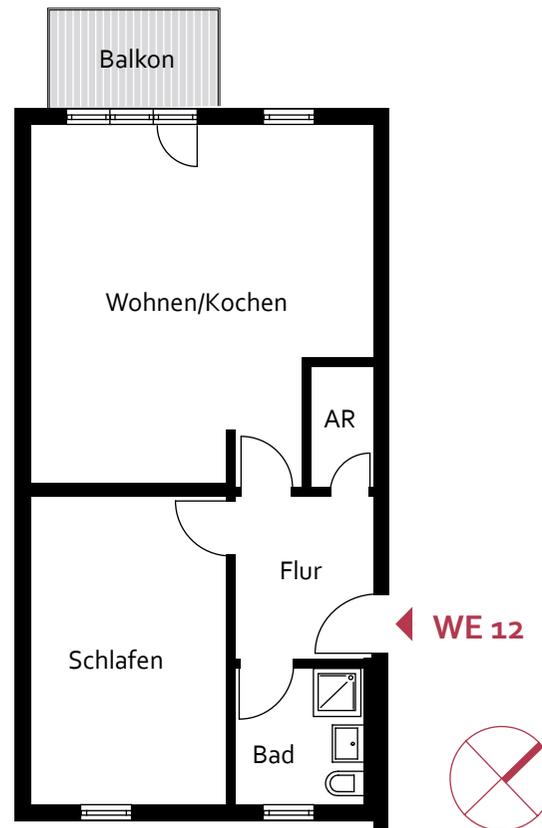
HAUS 1 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 12



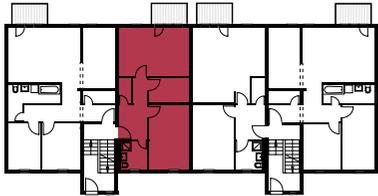
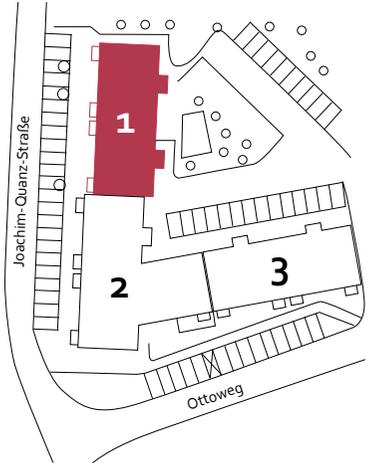
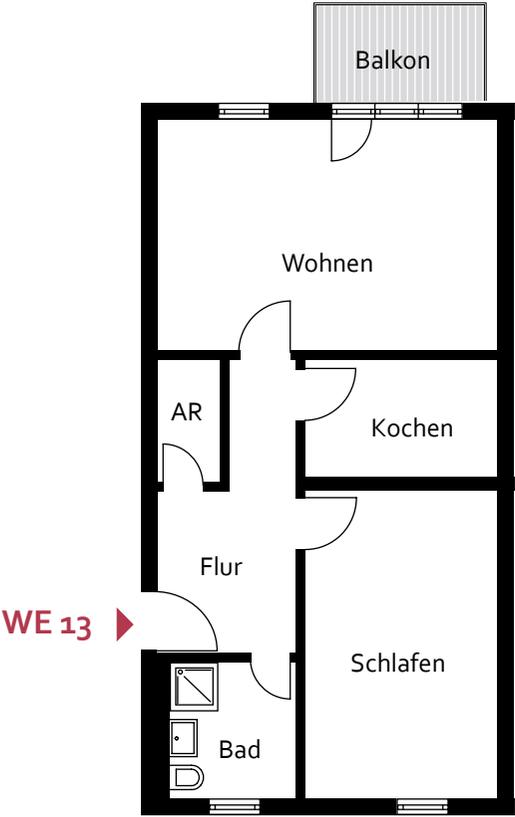
Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 12

GESAMT 63,14 m²



HAUS 1 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 13

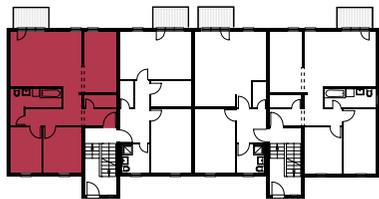
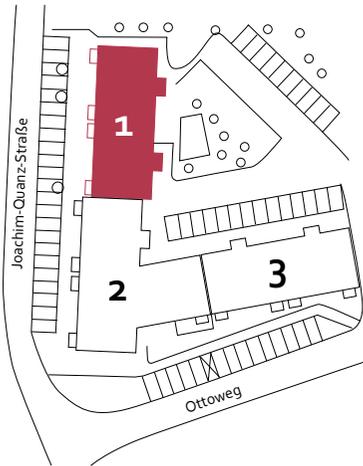


Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 13

GESAMT 62,93 m²

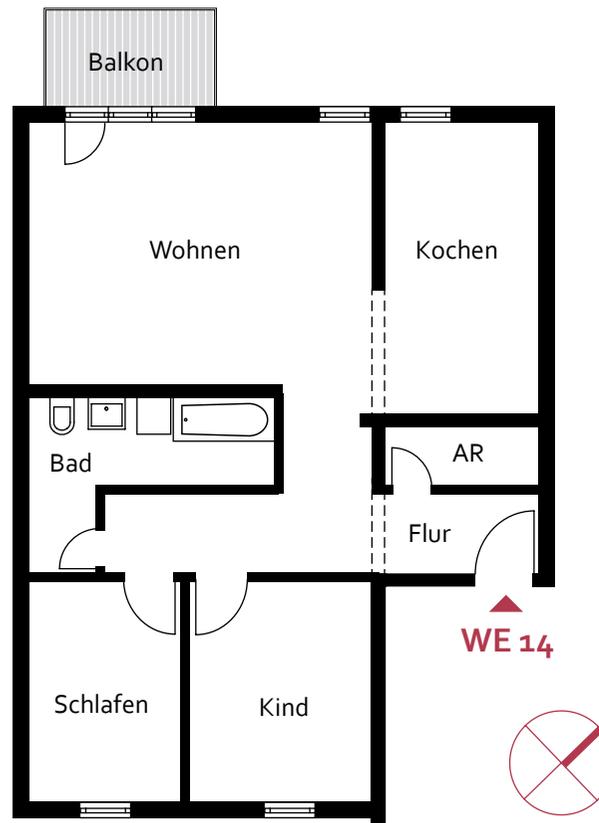
HAUS 1 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 14



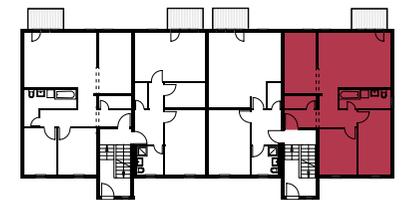
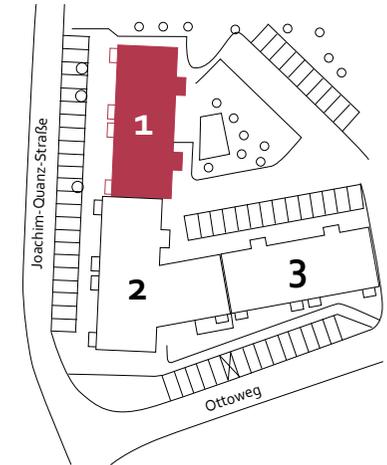
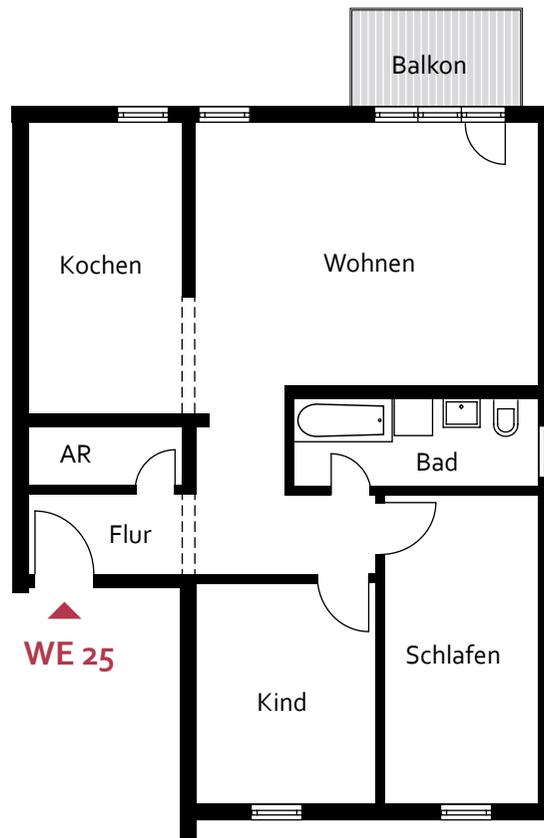
Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 14

GESAMT 82,16 m²



HAUS 1 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 25

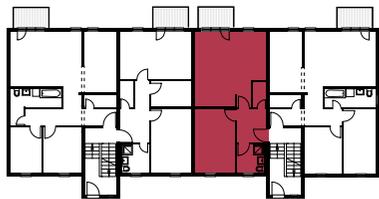
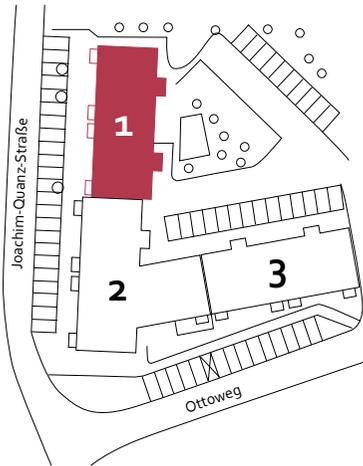


Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 25

GESAMT 82,77 m²

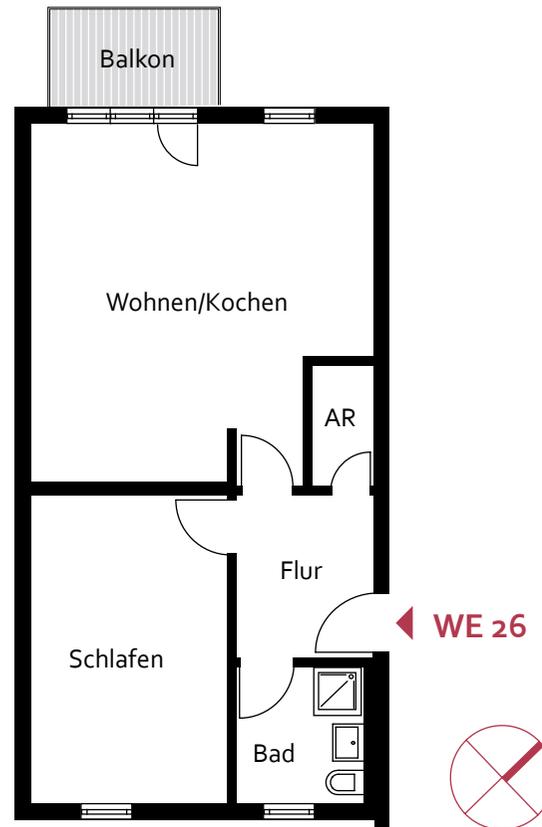
HAUS 1 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 26



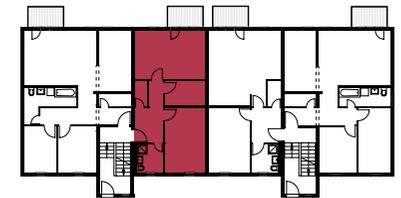
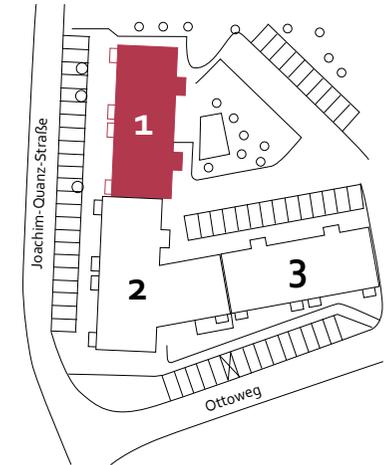
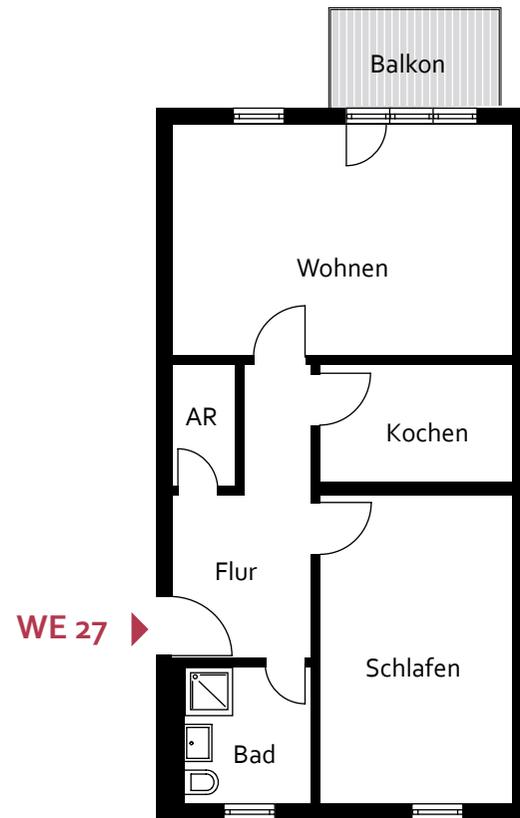
Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 26

GESAMT 62,55 m²



HAUS 1 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 27

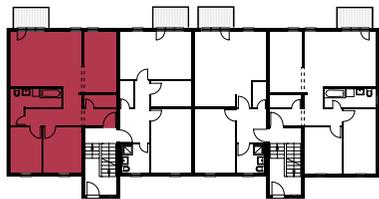
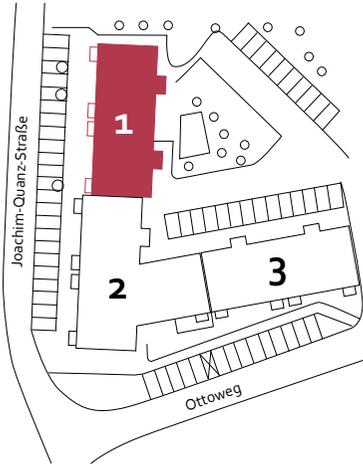


Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 27

GESAMT 63,73 m²

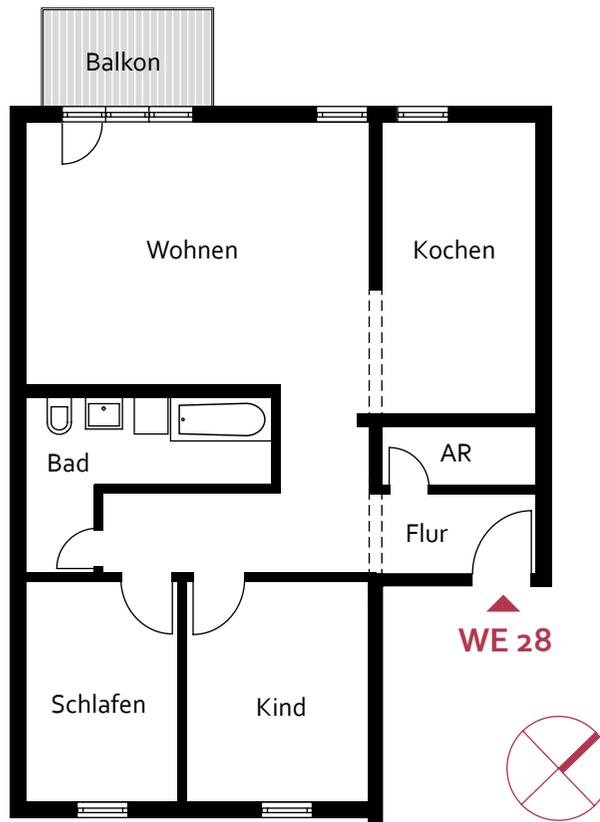
HAUS 1 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 28



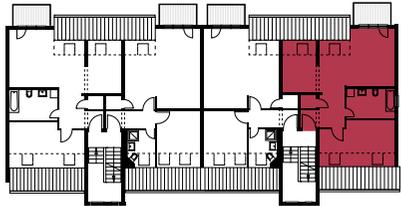
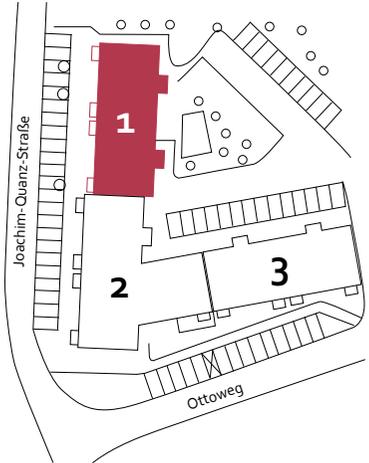
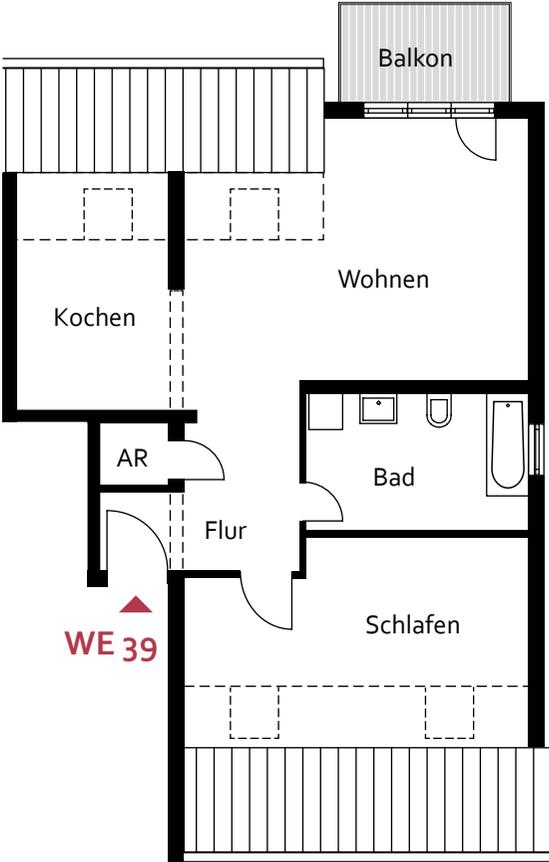
Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 28

GESAMT 82,90 m²



HAUS 1 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 39

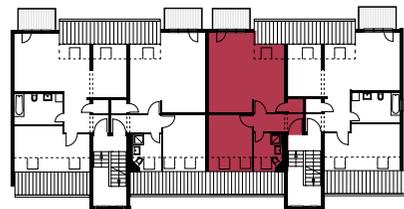
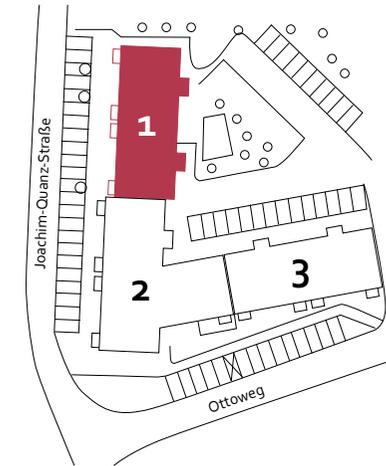


Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 39

GESAMT 63,73 m²

HAUS 1 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 40



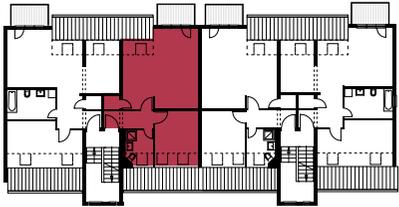
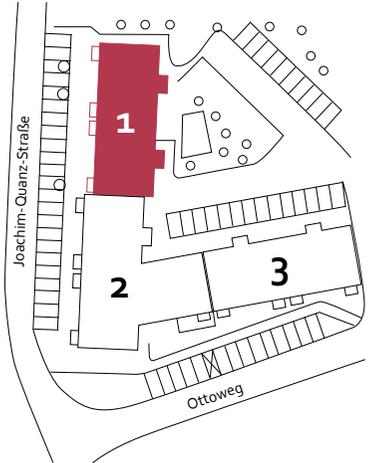
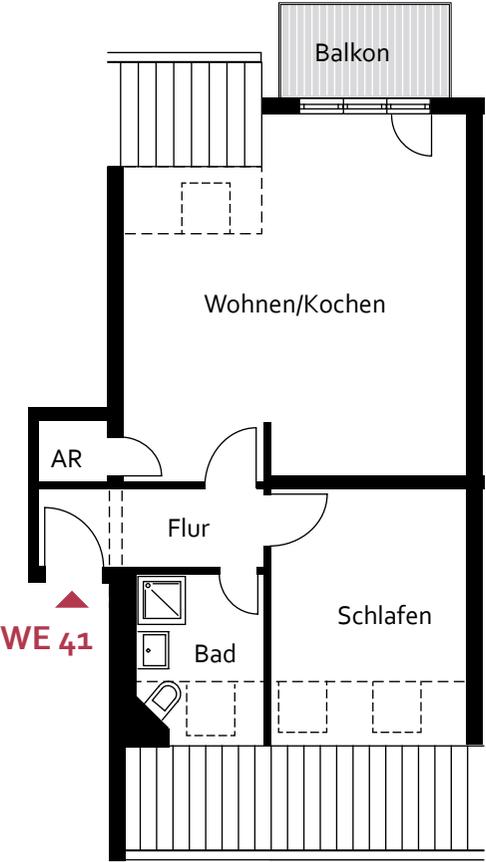
Joachim-Quantz-Str. 17 B

WOHNEINHEIT 40

GESAMT 54,02 m²



HAUS 1 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 41

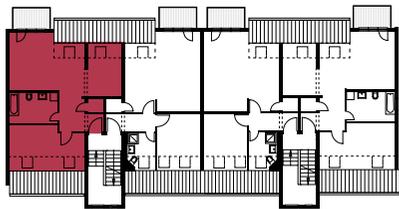
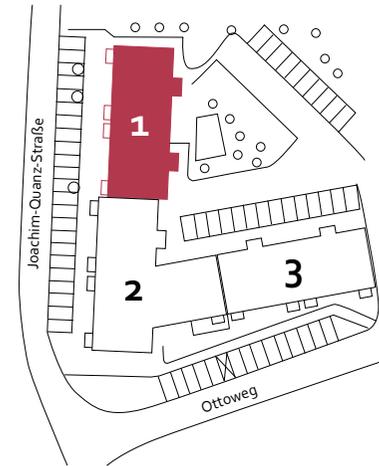


Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 41

GESAMT 54,31 m²

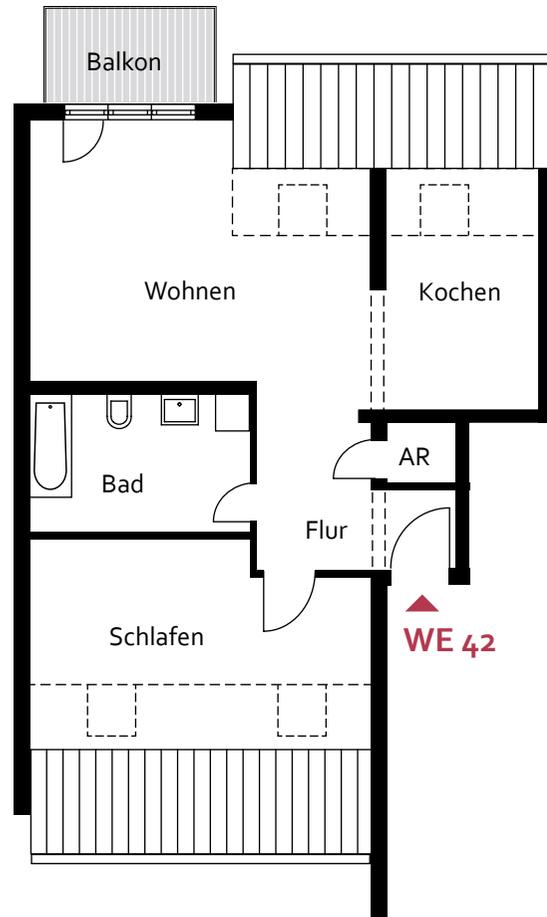
HAUS 1 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 42



Joachim-Quantz-Str. 17 C

WOHNEINHEIT 42

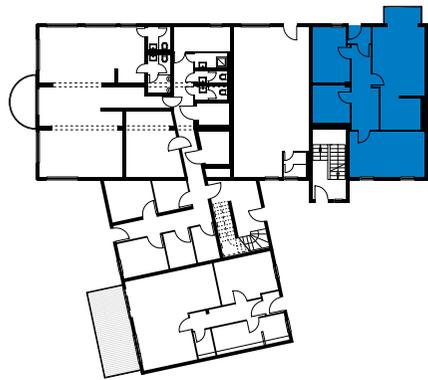
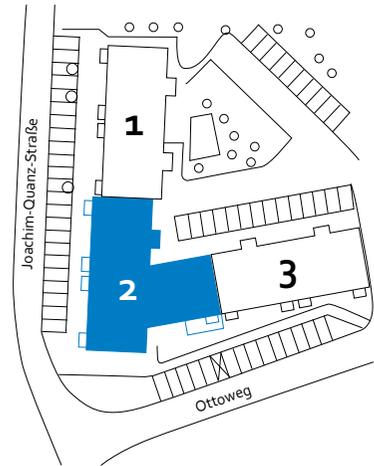
GESAMT 63,93 m²



HAUS 2 – KELLERGESCHOSS



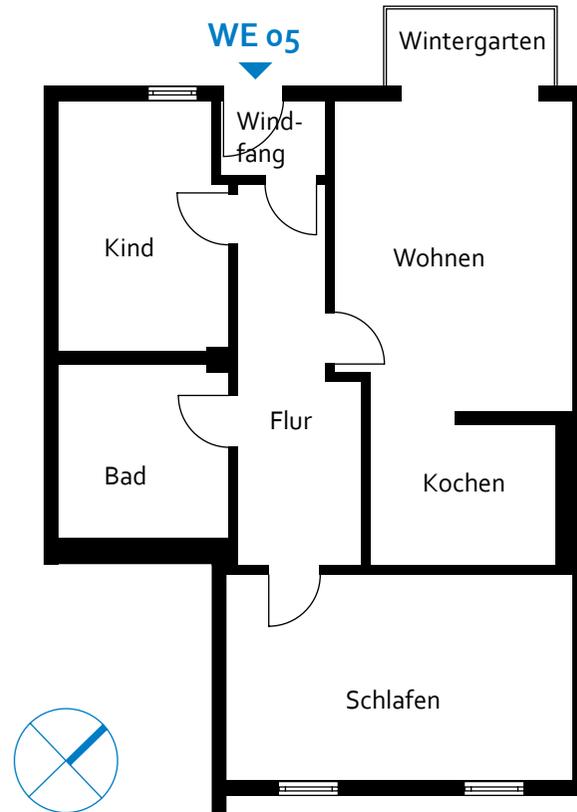
HAUS 2 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 05



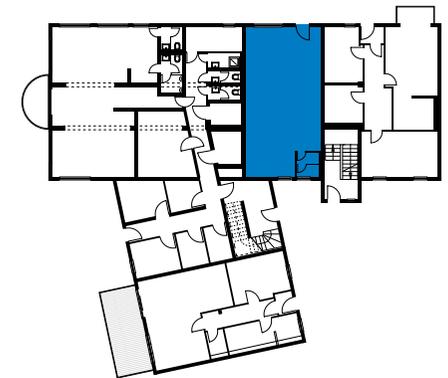
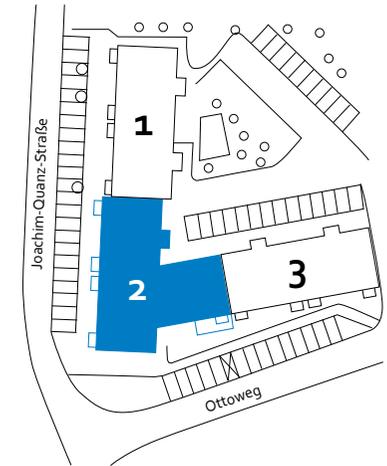
Joachim-Quantz-Str. 17 A

WOHNEINHEIT 05

GESAMT 84,15 m²



HAUS 2 – ERDGESCHOSS – GEWERBE 47

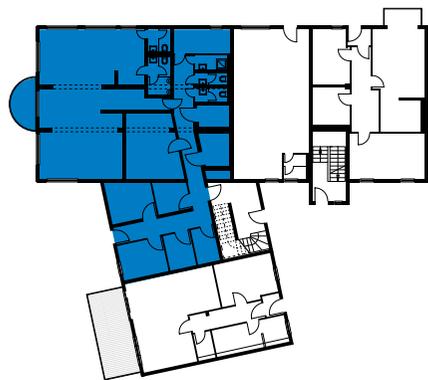
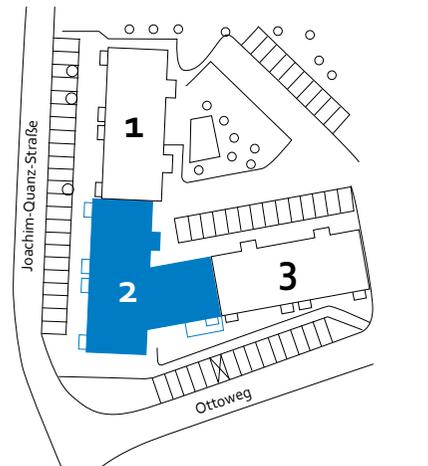


Joachim-Quantz-Str. 17

GEWERBEEINHEIT 47

GESAMT 66,36 m²

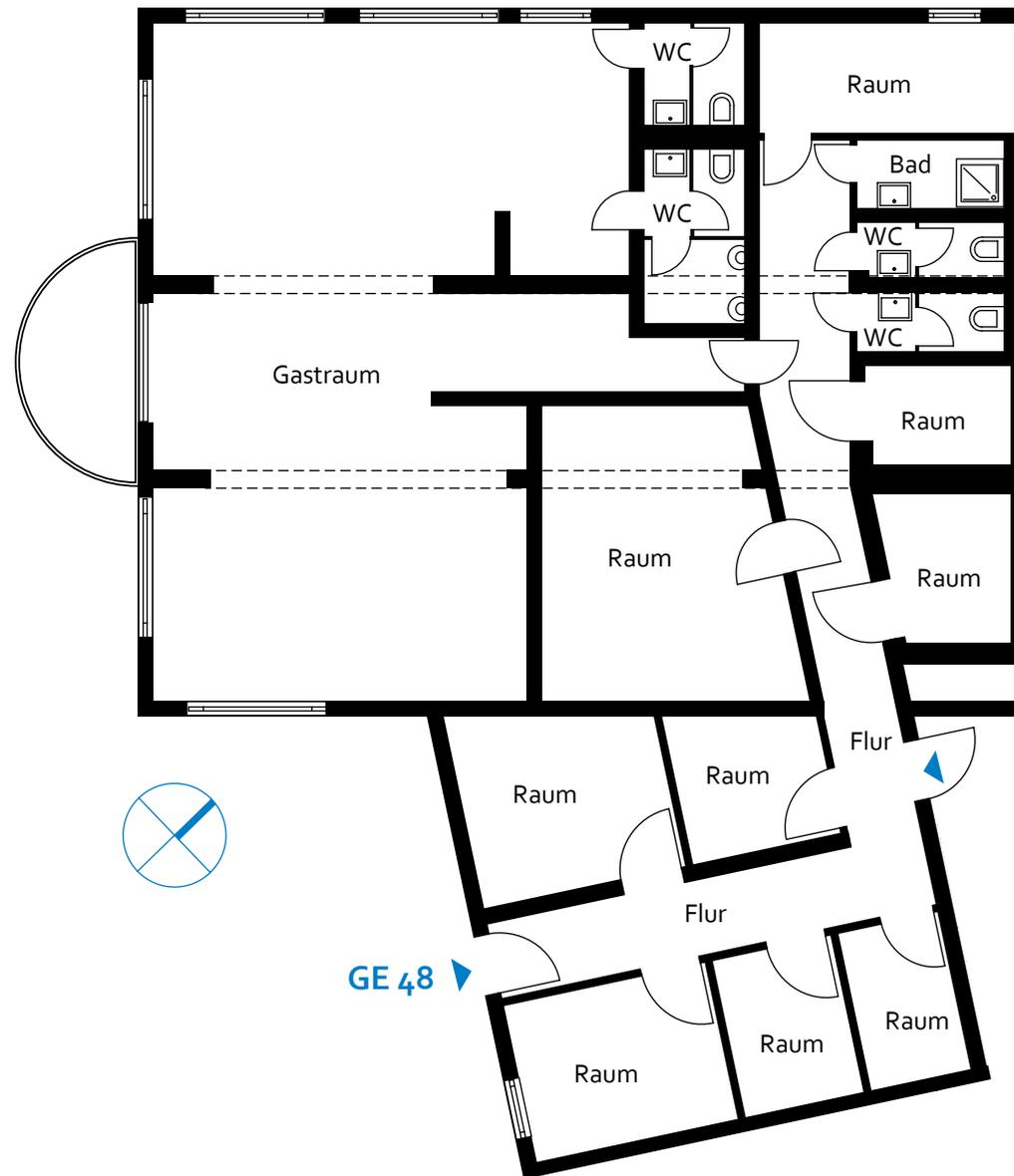
HAUS 2 – ERDGESCHOSS – GEWERBE 48



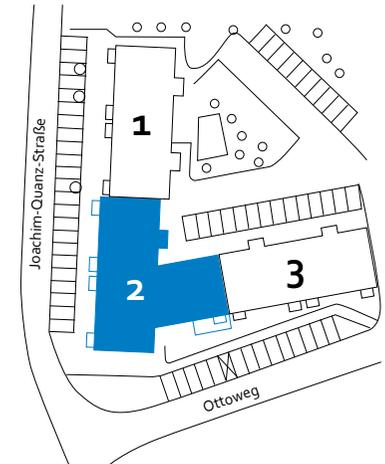
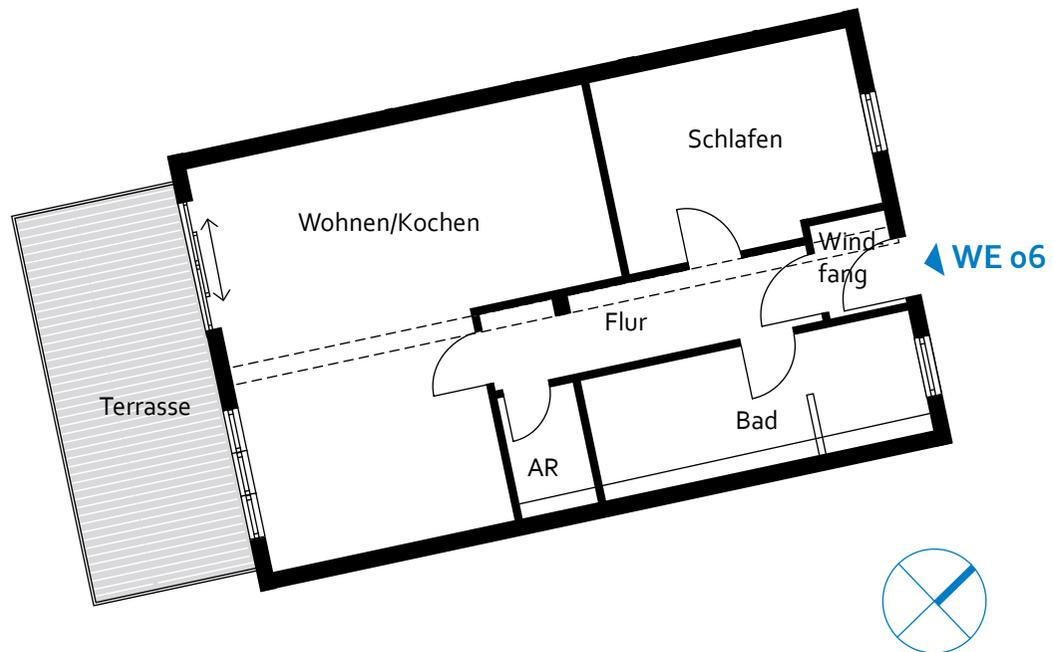
Ottoweg 23

GEWERBEEINHEIT 48

GESAMT 198,54 m²



HAUS 2 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 06

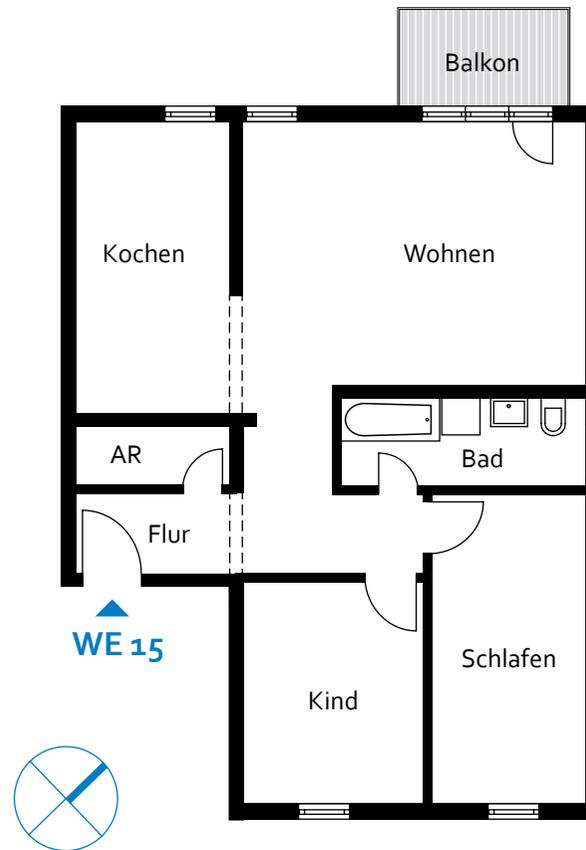
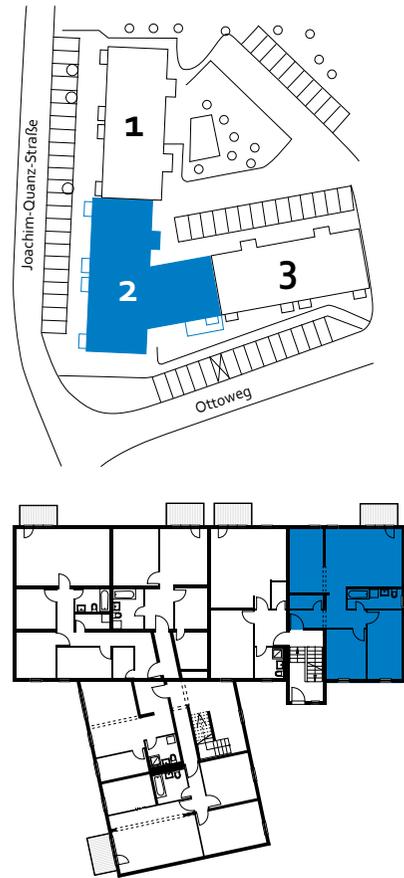


Ottoweg 21

WOHNEINHEIT 06

GESAMT 77,43 m²

HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 15

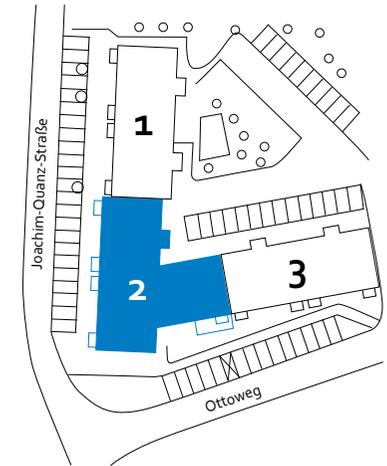
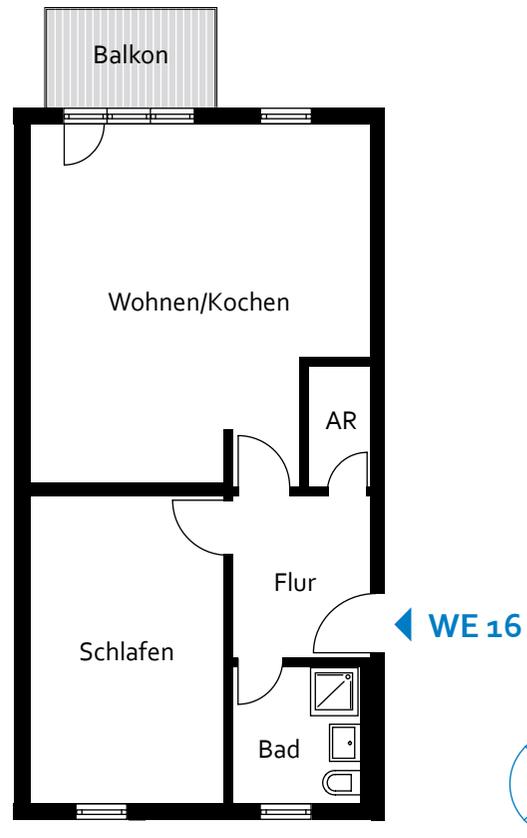


Joachim-Quantz-Str. 17 D

WOHNEINHEIT 15

GESAMT 83,14 m²

HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 16

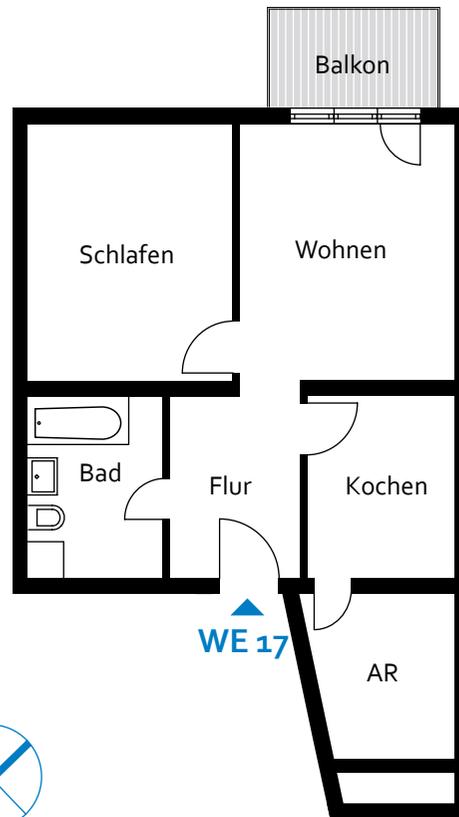
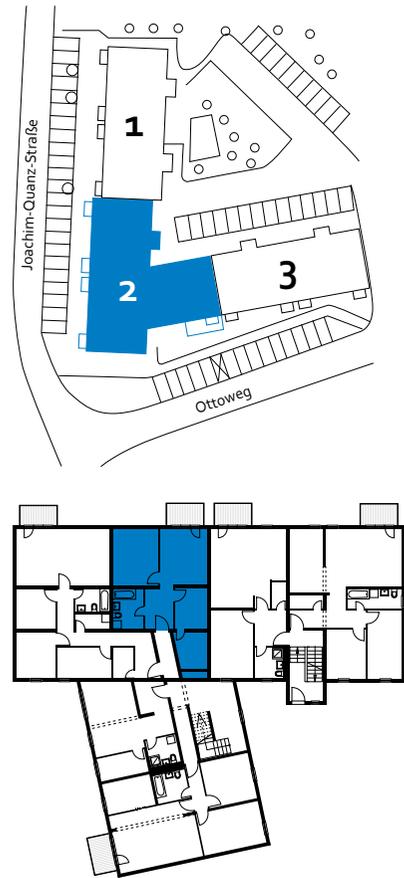


Joachim-Quantz-Str. 17 D

WOHNEINHEIT 16

GESAMT 63,78 m²

HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 17

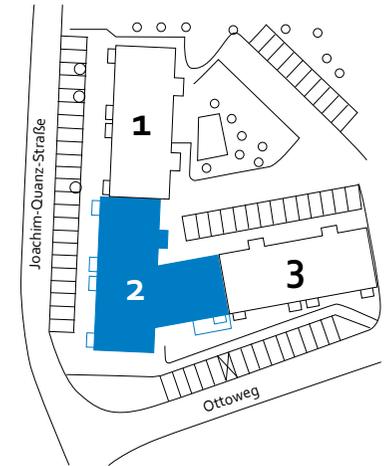


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 17

GESAMT 57,99 m²

HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 18

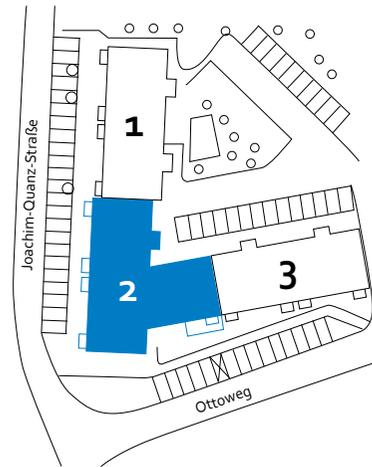


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 18

GESAMT 88,47 m²

HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 19

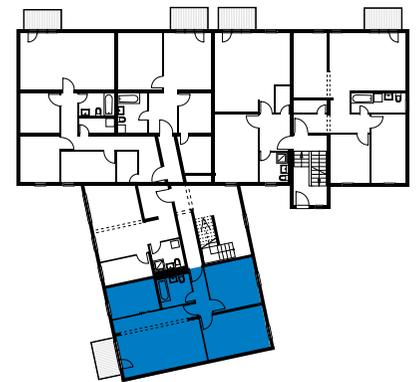
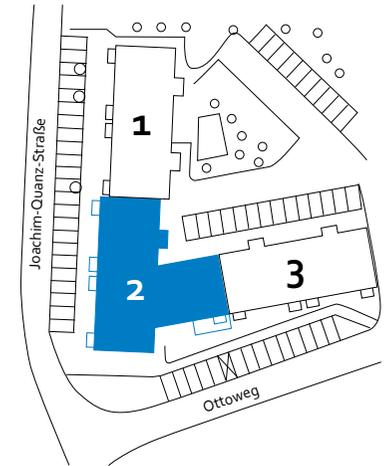
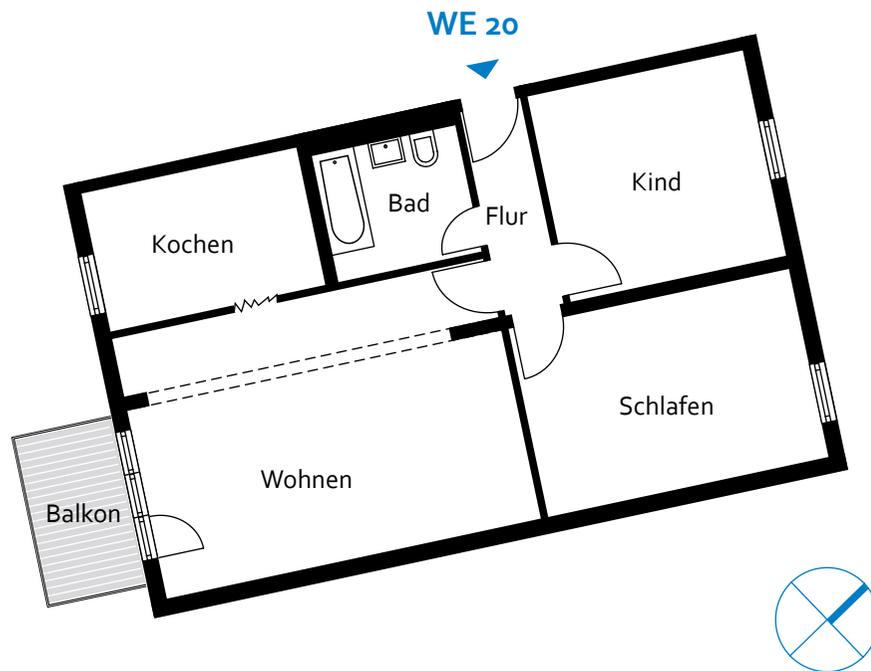


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 19

GESAMT 40,01 m²

HAUS 2 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 20

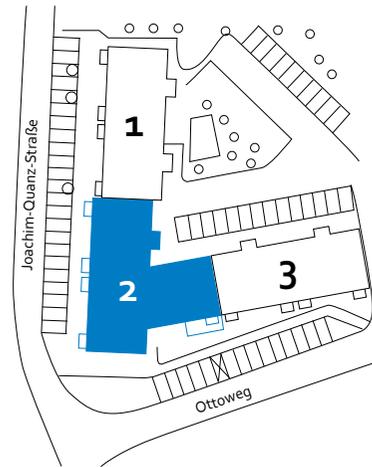


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 20

GESAMT 74,39 m²

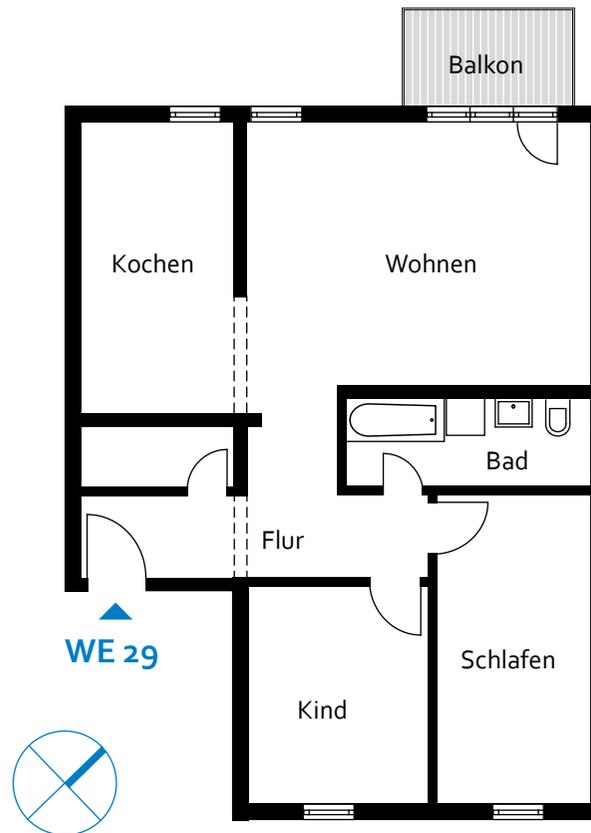
HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 29



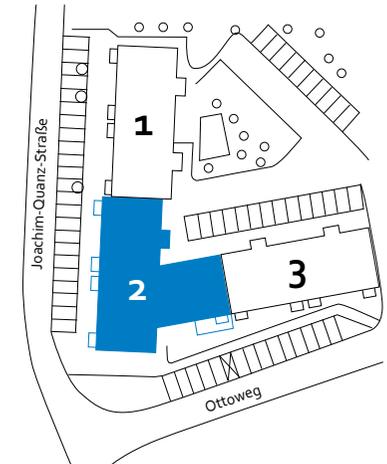
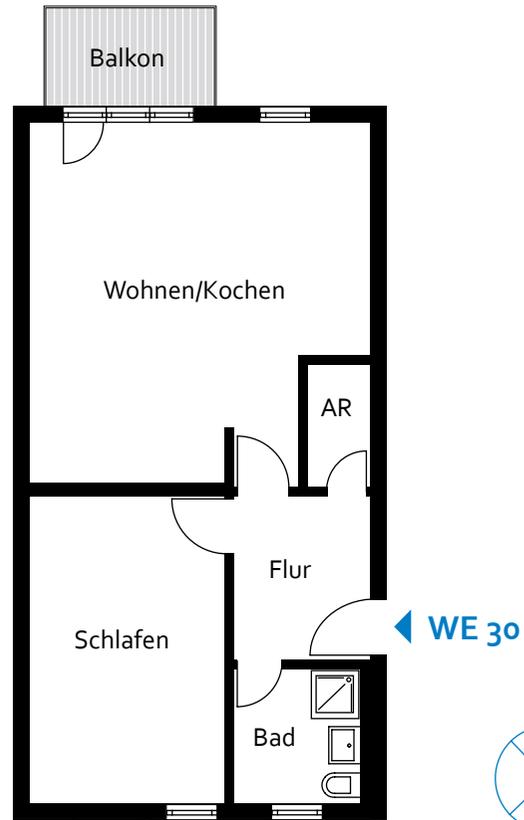
Joachim-Quantz-Str. 17 D

WOHNEINHEIT 29

GESAMT 82,71 m²



HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 30

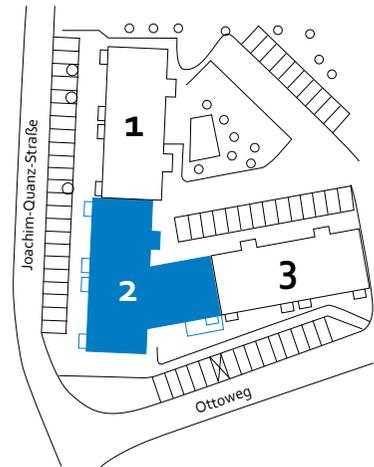


Joachim-Quantz-Str. 17 D

WOHNEINHEIT 30

GESAMT 63,12 m²

HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 31

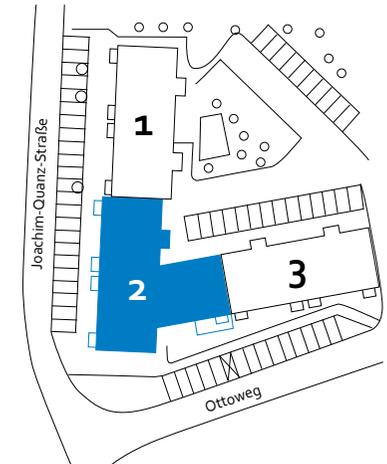
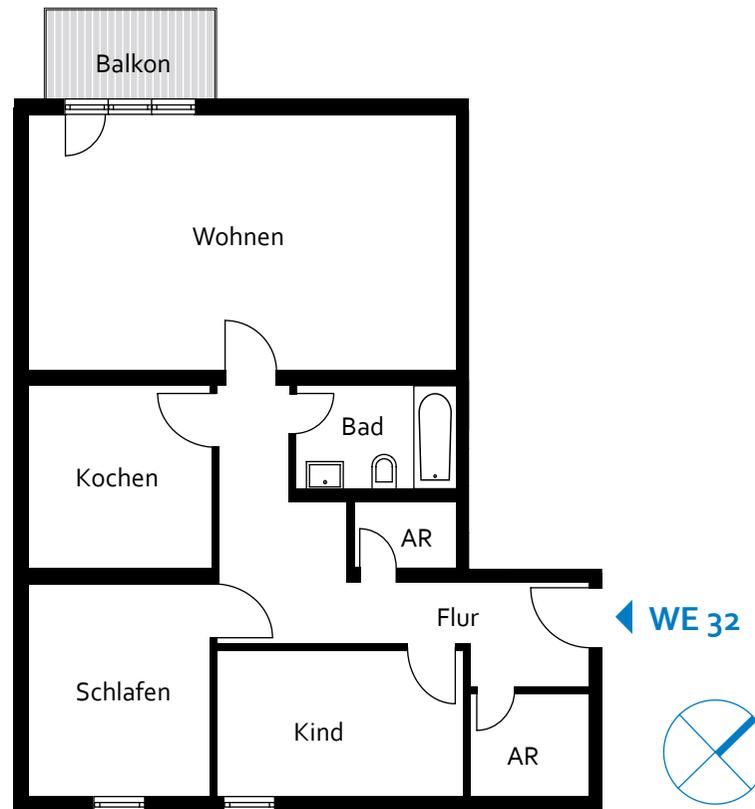


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 31

GESAMT 52,12 m²

HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 32

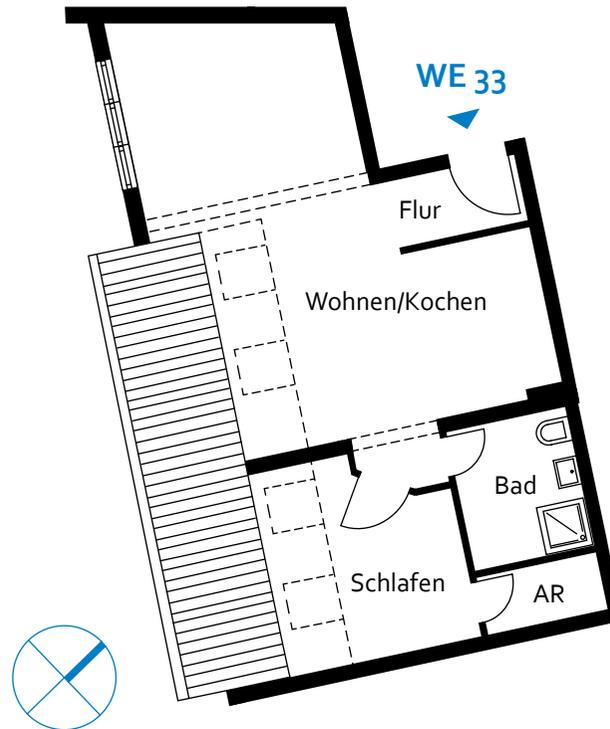
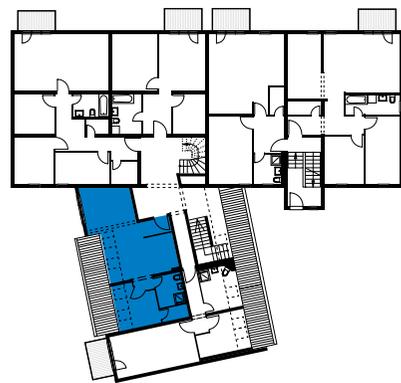
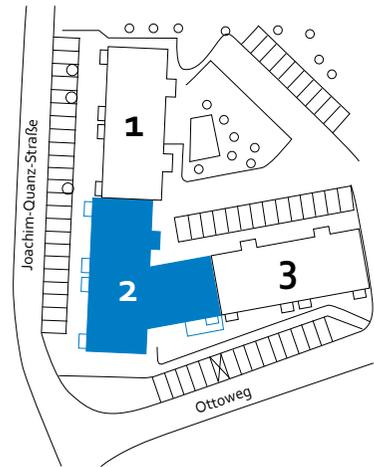


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 32

GESAMT 84,57 m²

HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 33

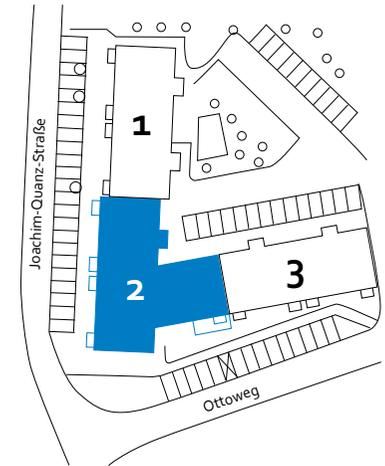
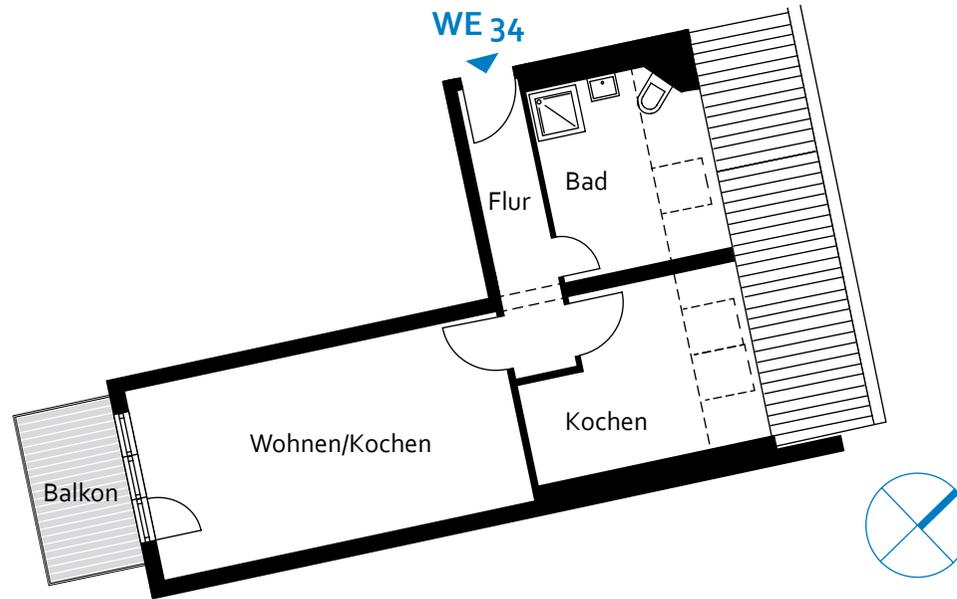


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 33

GESAMT 48,95 m²

HAUS 2 – 2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 34

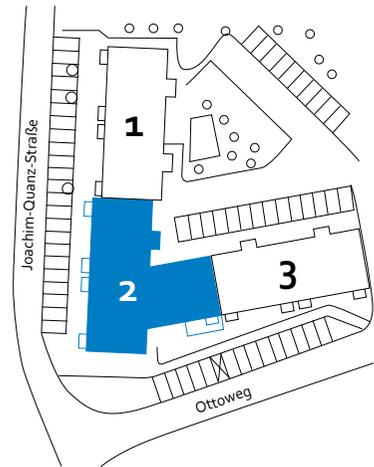


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 34

GESAMT 41,77 m²

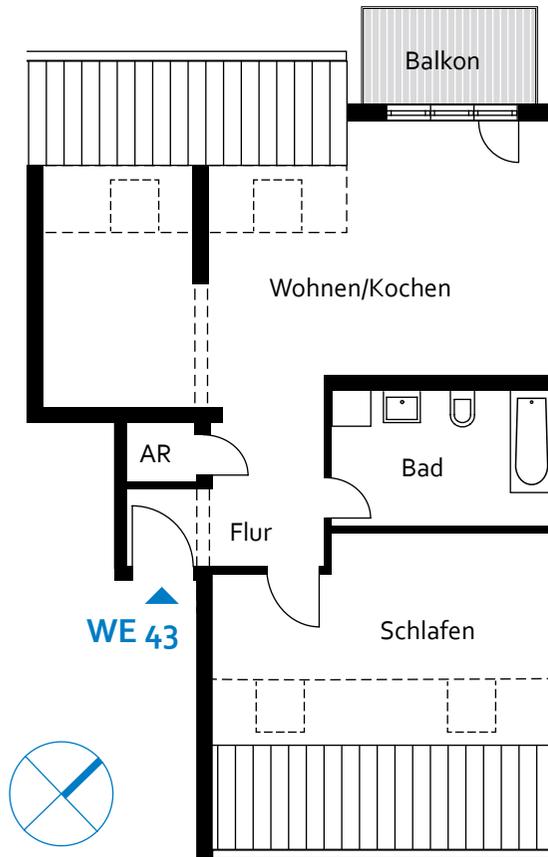
HAUS 2 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 43



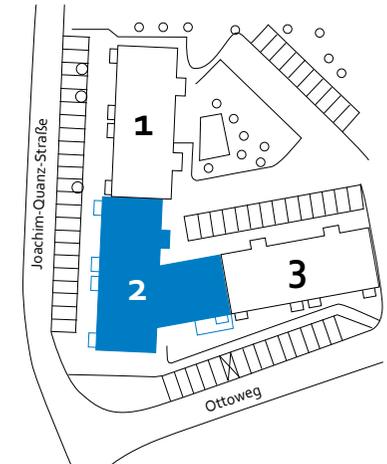
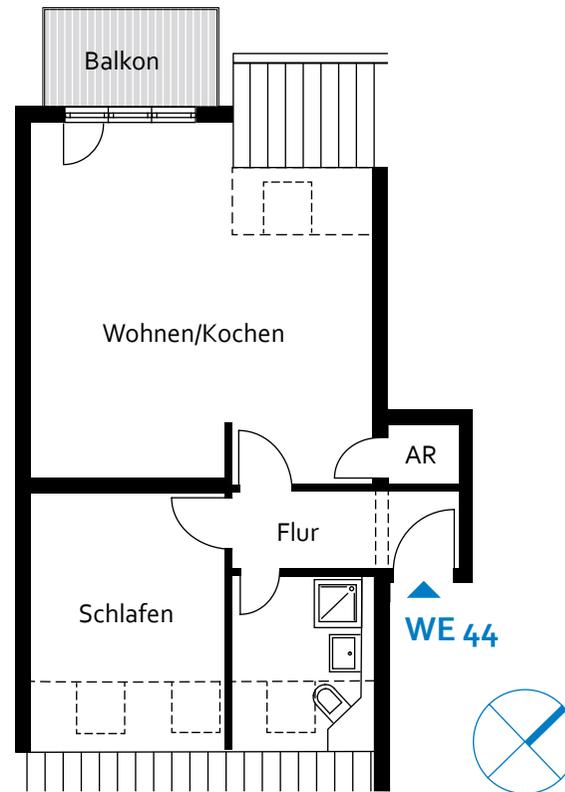
Joachim-Quanz-Str. 17 D

WOHNEINHEIT 43

GESAMT 63,78 m²



HAUS 2 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 44

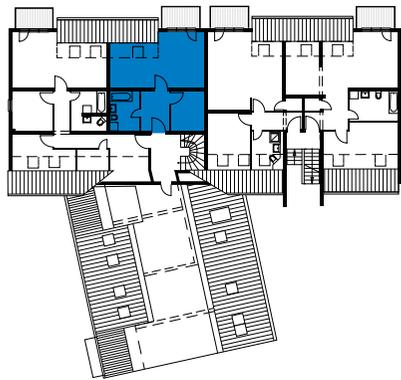
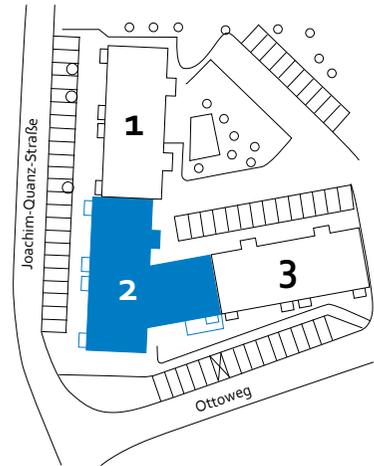


Joachim-Quanz-Str. 17 D

WOHNEINHEIT 44

GESAMT **54,40 m²**

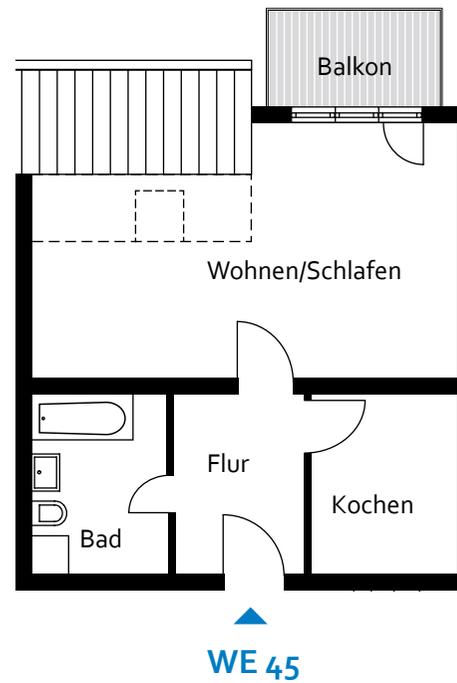
HAUS 2 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 45



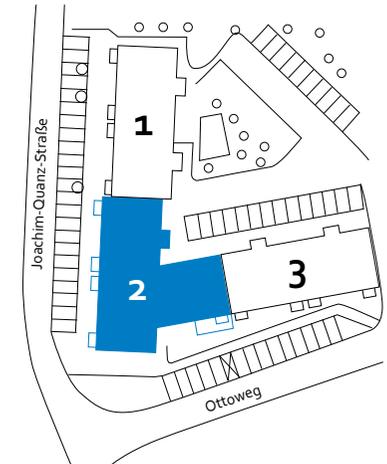
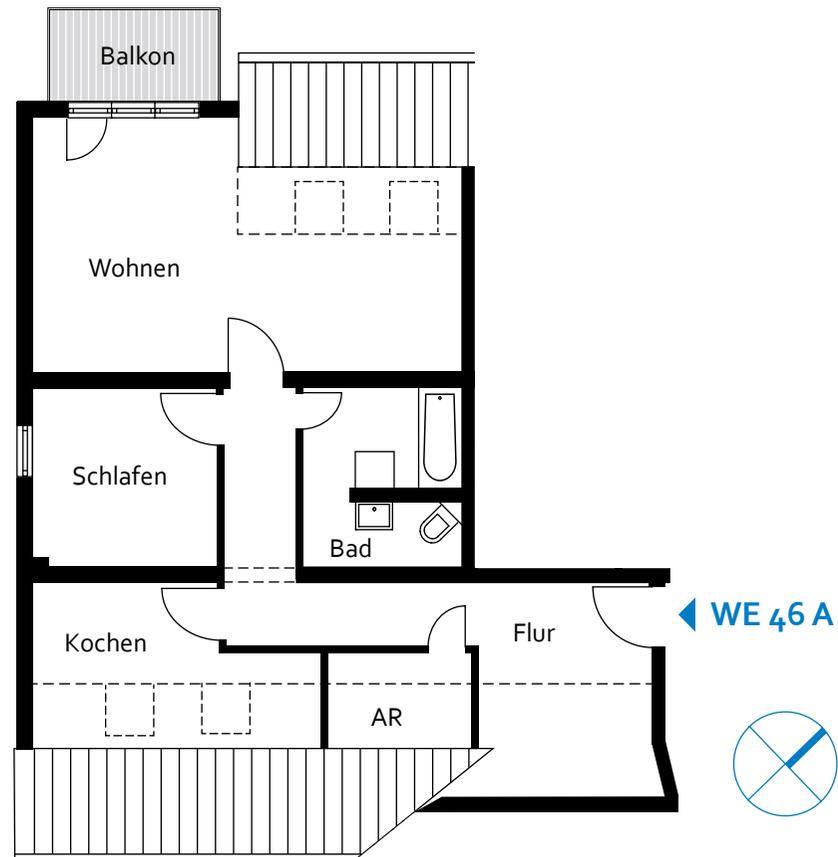
Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 45

GESAMT 46,19 m²



HAUS 2 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 46 A

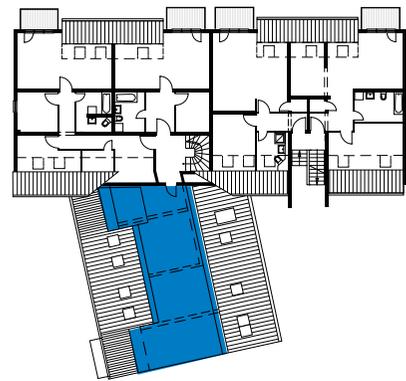
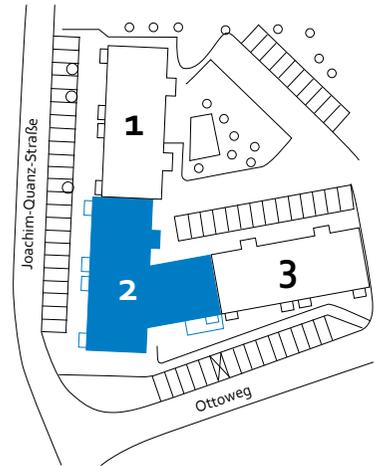


Ottoweg 29

WOHNEINHEIT 46 A

GESAMT 63,55 m²

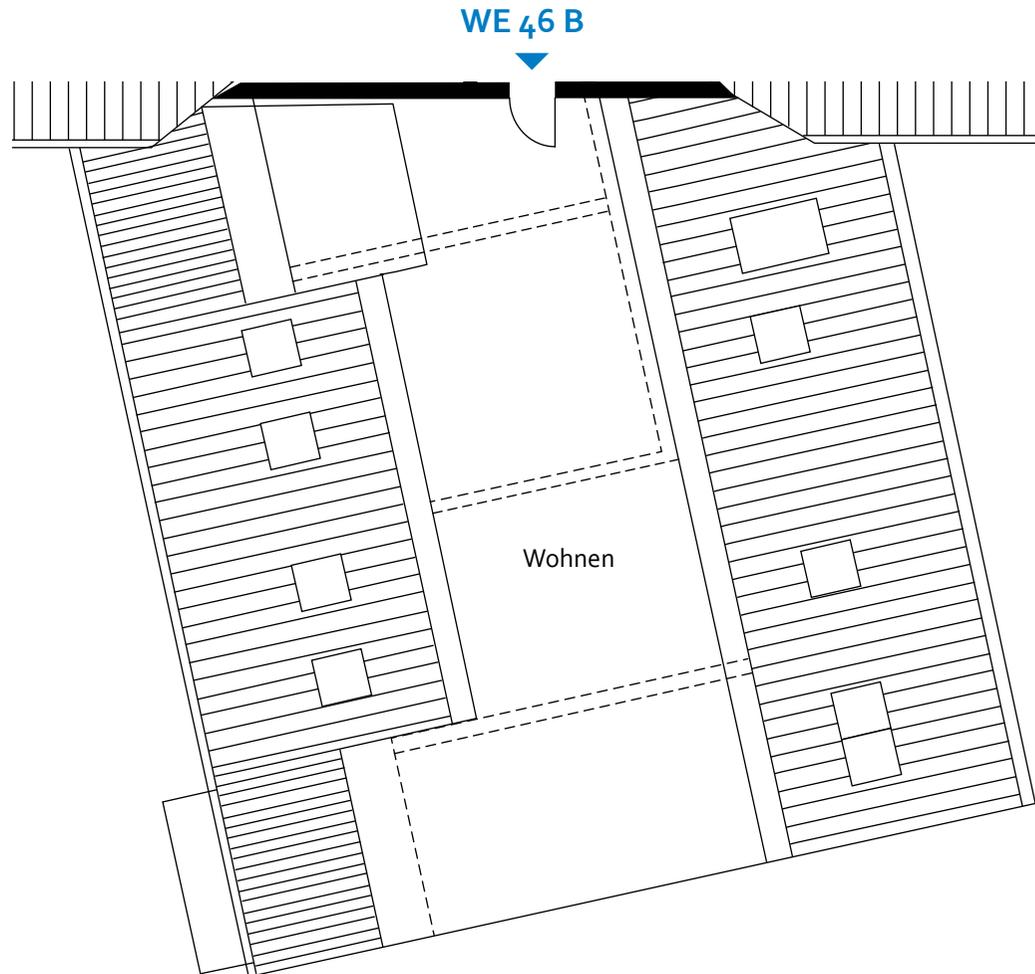
HAUS 2 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 46 B



Ottoweg 29

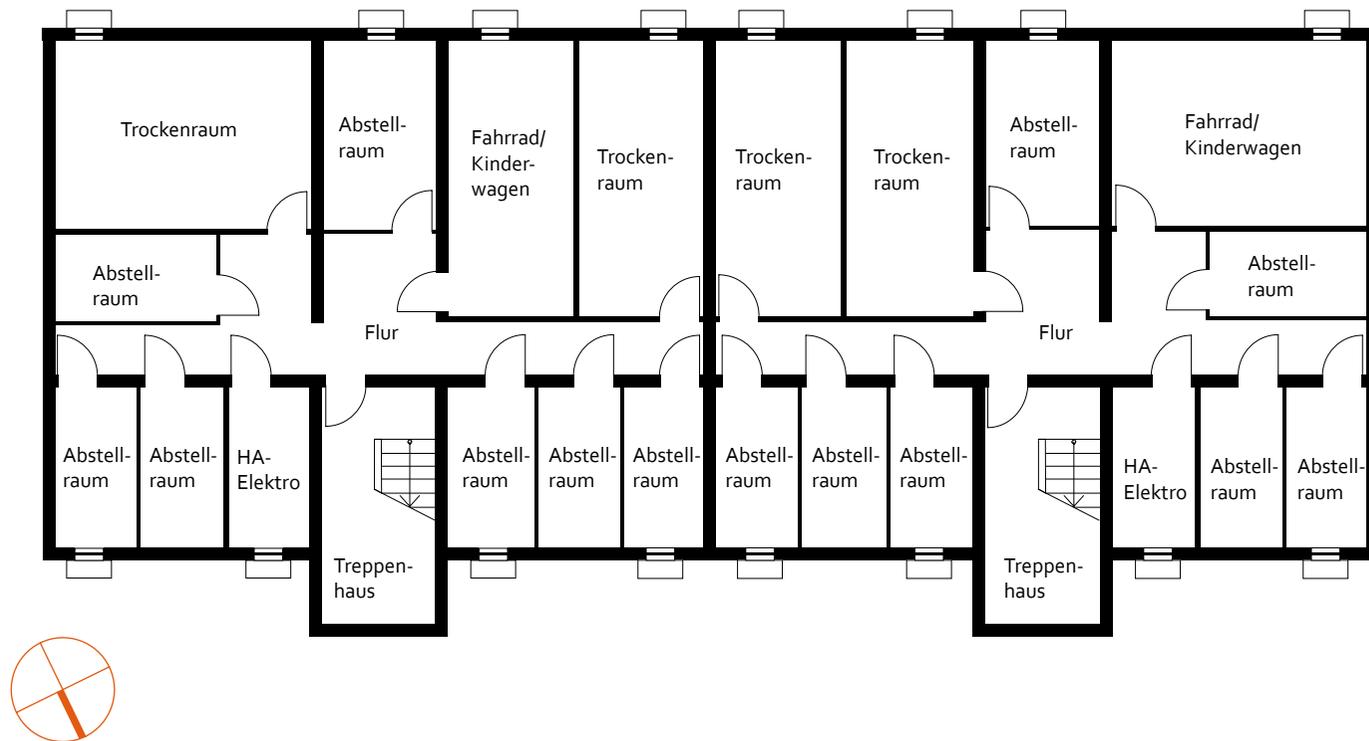
WOHNEINHEIT 46 B

GESAMT 30,73 m²

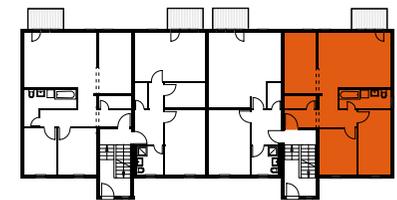
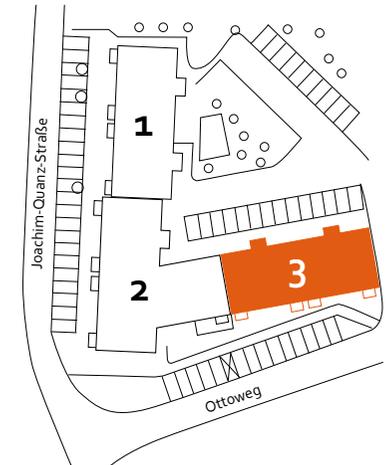




HAUS 3 – KELLERGESSCHOSS



HAUS 3 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 07

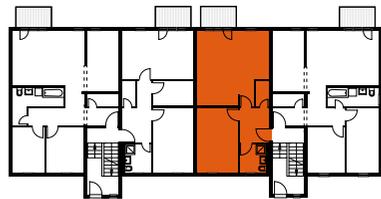
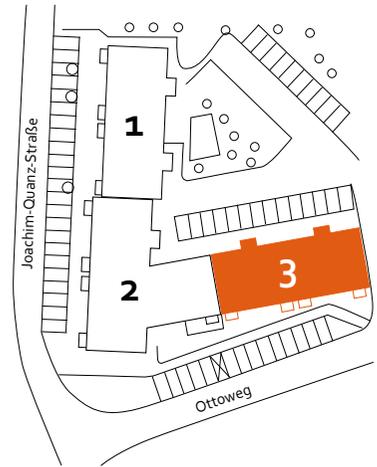


Ottoweg 27

WOHNEINHEIT 07

GESAMT 82,52 m²

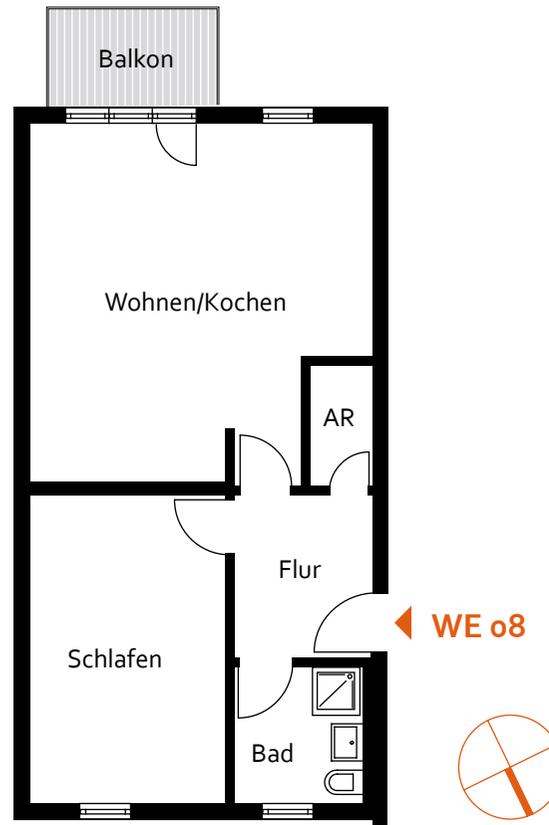
HAUS 3 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 08



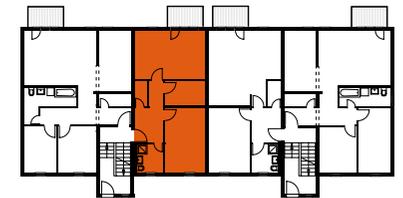
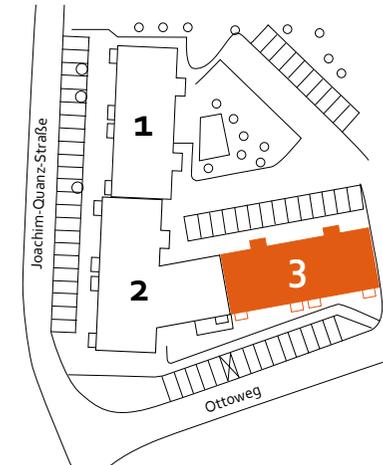
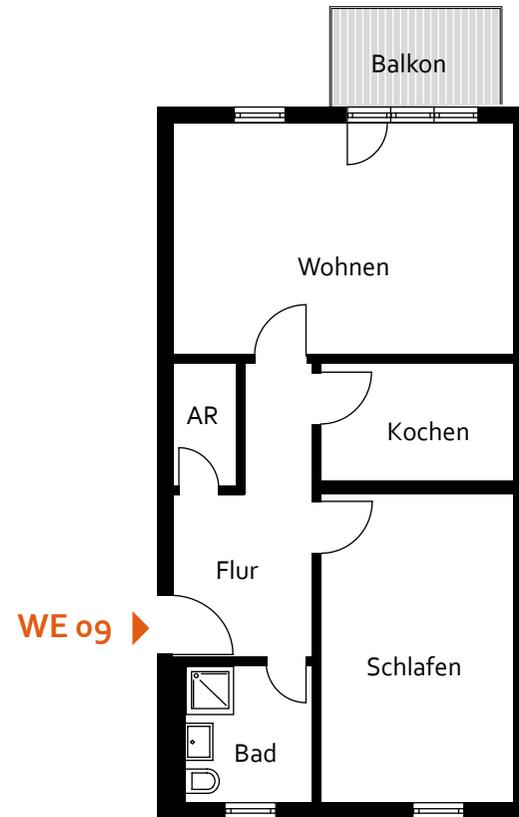
Ottoweg 27

WOHNEINHEIT 08

GESAMT 63,16 m²



HAUS 3 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 09

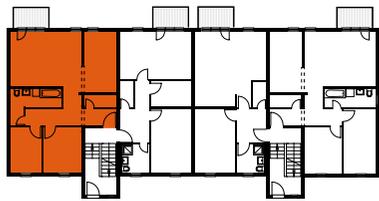
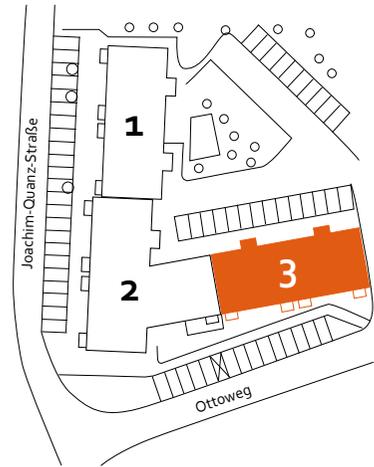


Ottoweg 25

WOHNEINHEIT 09

GESAMT 62,87 m²

HAUS 3 – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 10



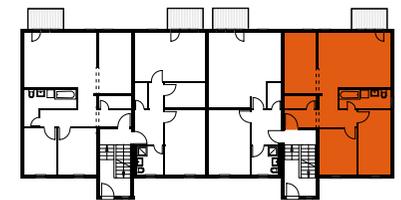
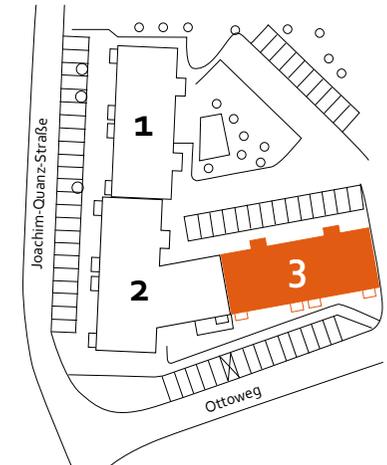
Ottoweg 25

WOHNEINHEIT 10

GESAMT 82,80 m²



HAUS 3 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 21

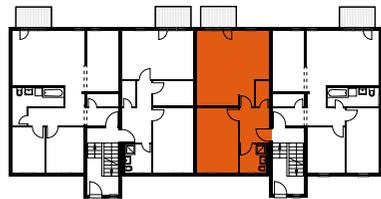
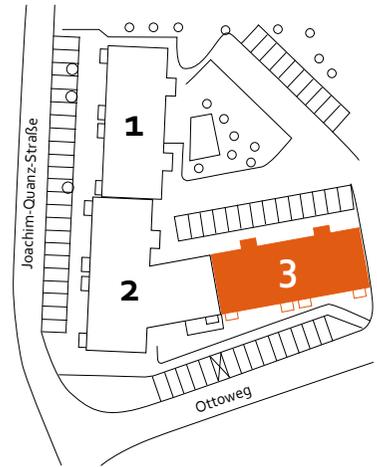


Ottoweg 27

WOHNEINHEIT 21

GESAMT 82,05 m²

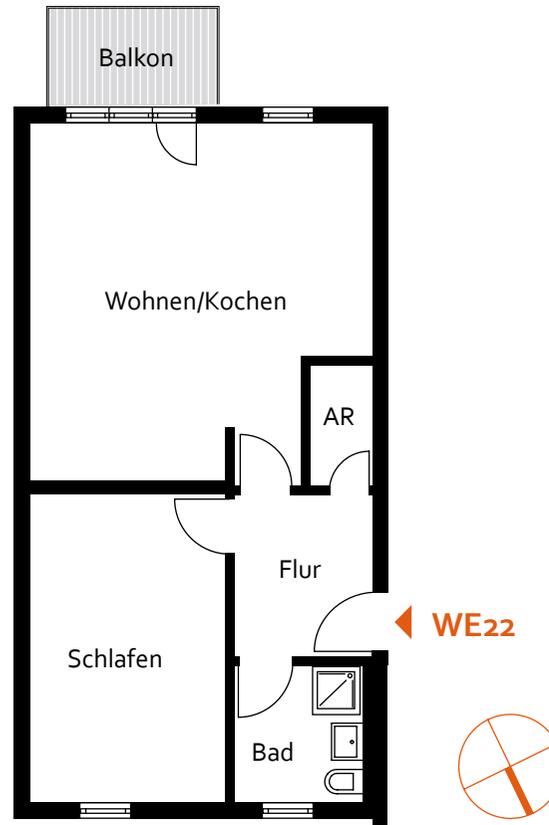
HAUS 3 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 22



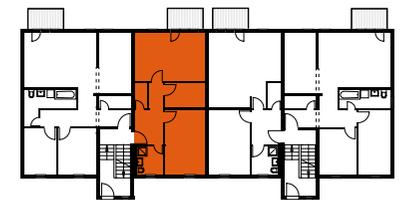
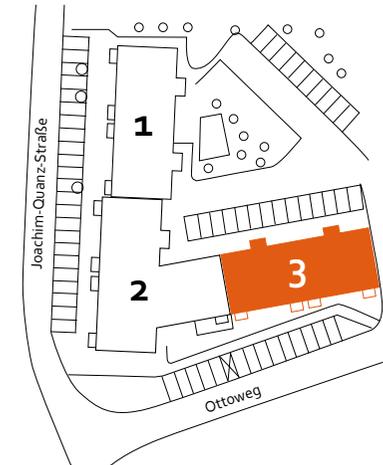
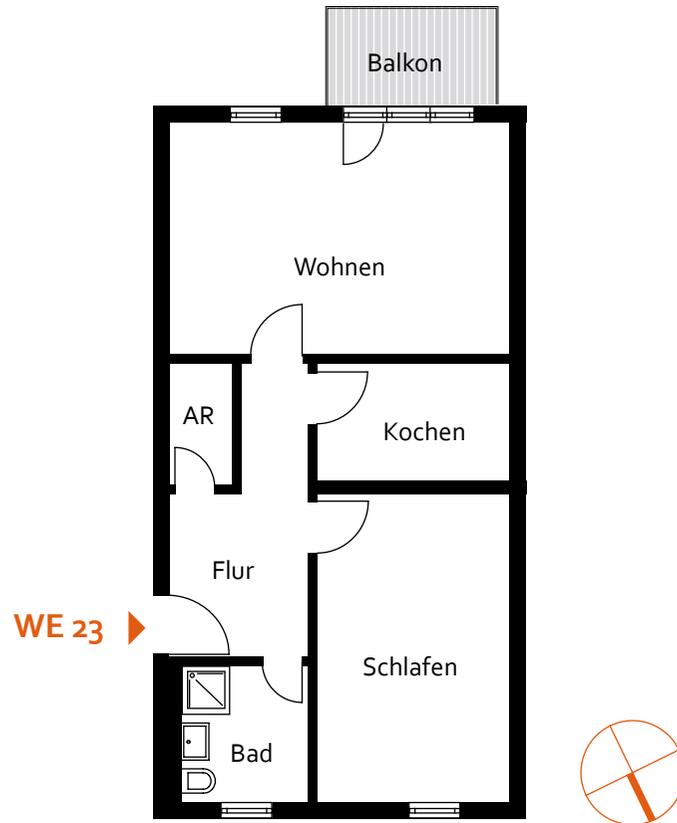
Ottoweg 27

WOHNEINHEIT 22

GESAMT 62,48 m²



HAUS 3 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 23

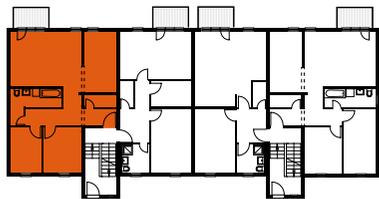
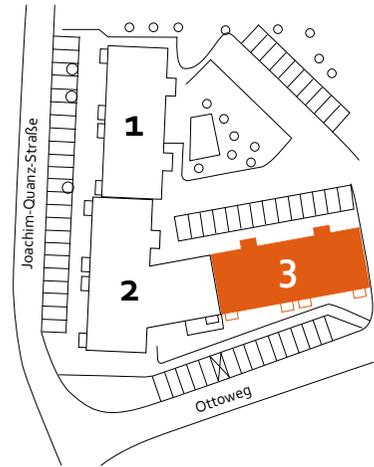


Ottoweg 25

WOHNEINHEIT 23

GESAMT 63,24 m²

HAUS 3 – 1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG 24



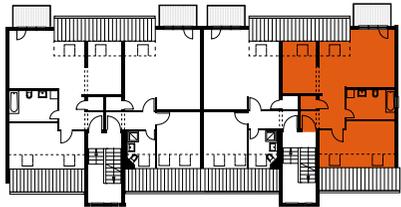
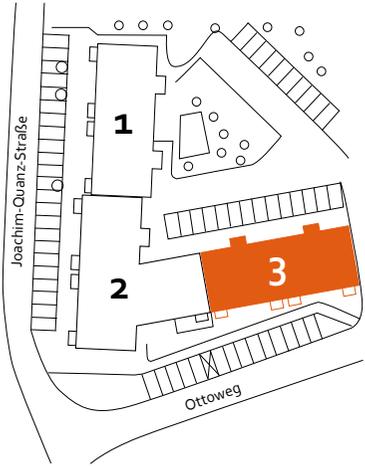
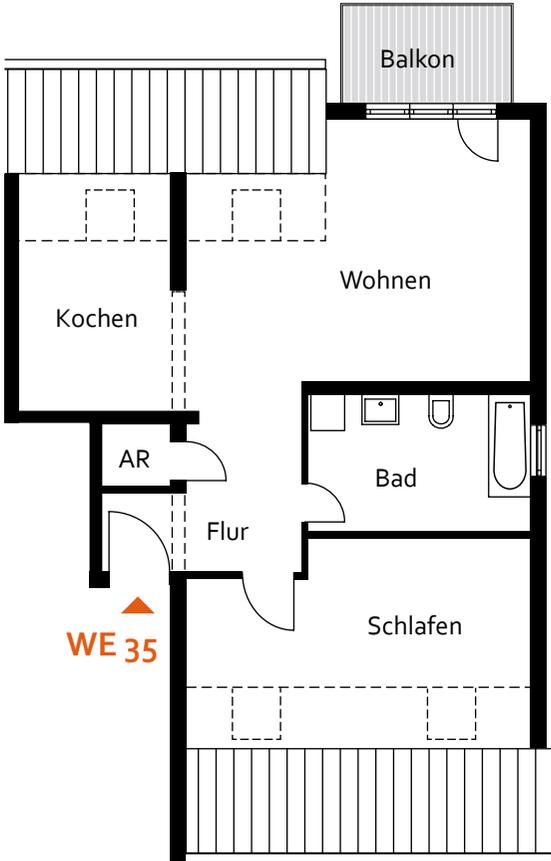
Ottoweg 25

WOHNEINHEIT 24

GESAMT 82,14 m²



HAUS 3 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 35

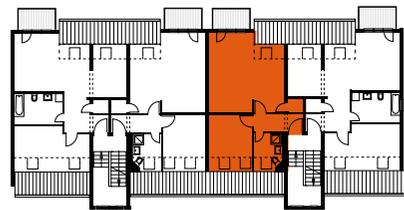
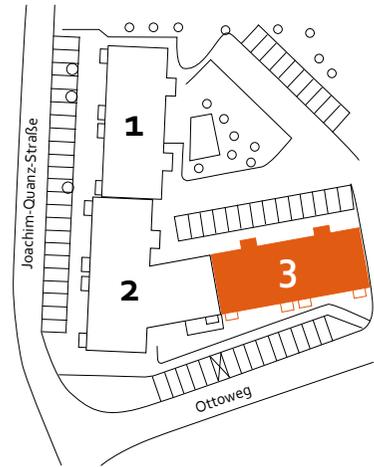


Ottoweg 27

WOHNEINHEIT 35

GESAMT 64,42 m²

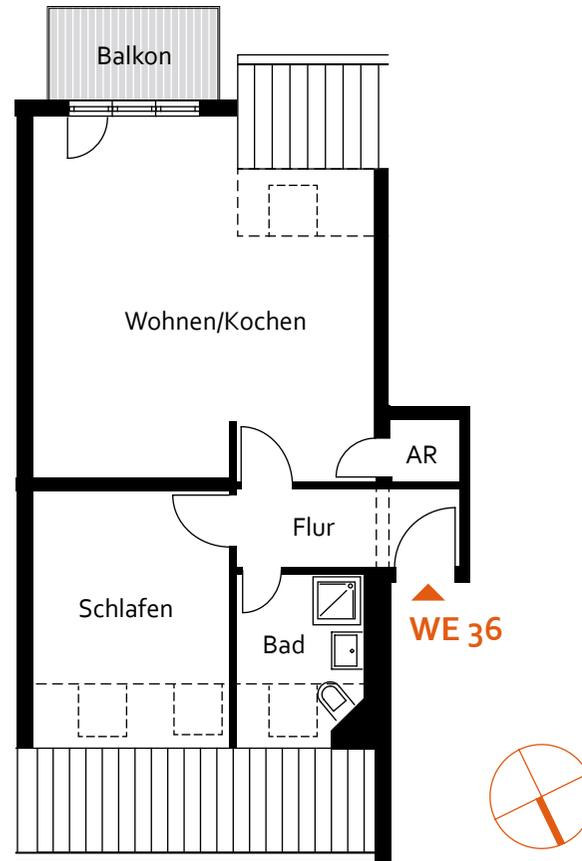
HAUS 3 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 36



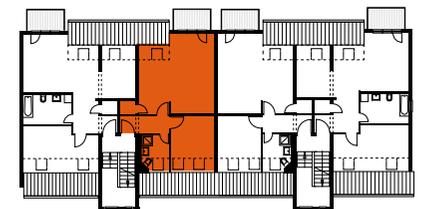
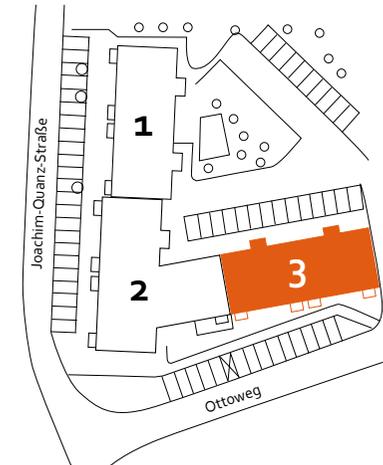
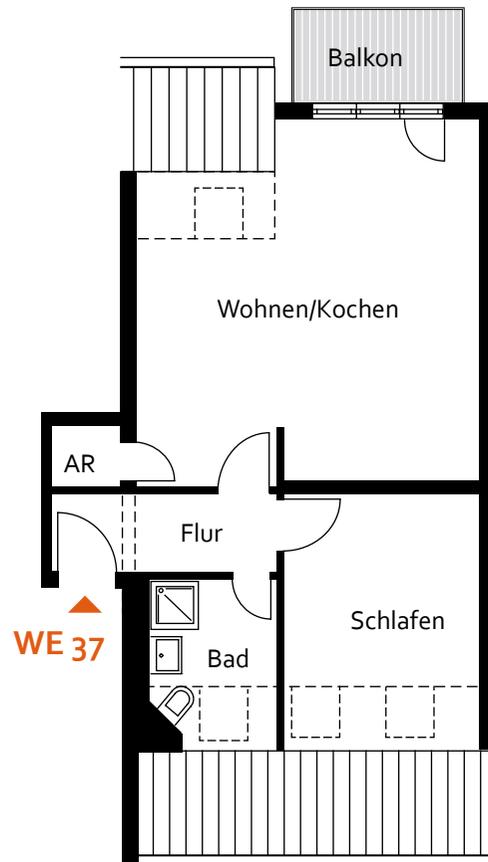
Ottoweg 27

WOHNEINHEIT 36

GESAMT 55,47 m²



HAUS 3 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 37

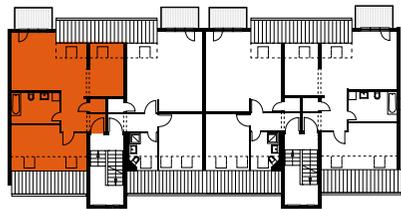
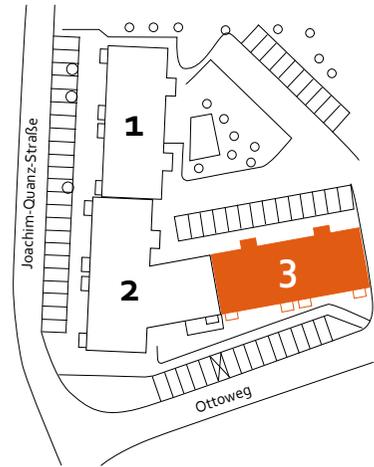


Ottoweg 25

WOHNEINHEIT 37

GESAMT 54,67 m²

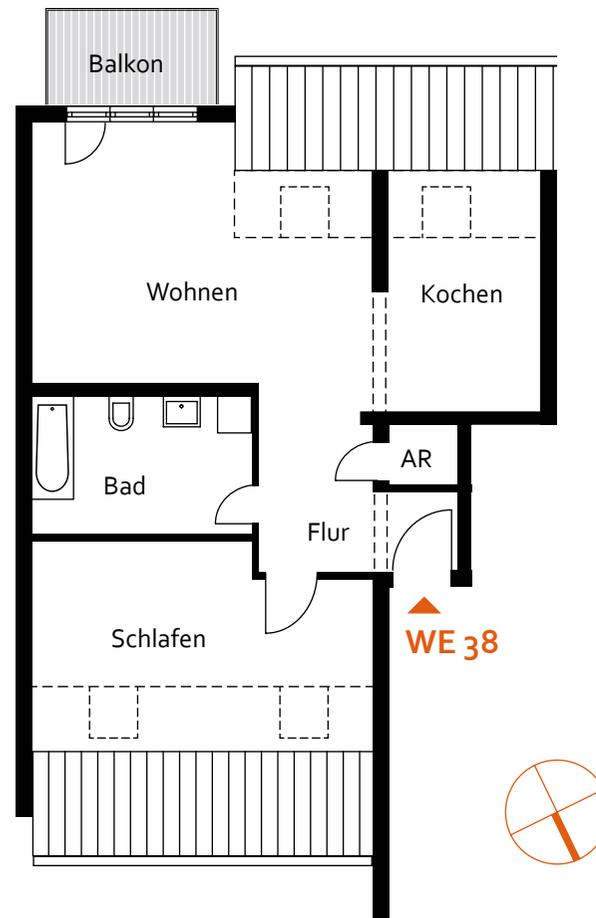
HAUS 3 – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 38



Ottoweg 25

WOHNEINHEIT 38

GESAMT 63,46 m²



RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. Anbieterin

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die WED GmbH mit Sitz in 01277 Dresden, Ludwig-Hartmann-Straße 1 (Amtsgericht Dresden; HRB 24449; Geschäftsführer: Sebastian Risy)

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

2. Art der Vermögensanlage

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig 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 Merseburg (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

3. Risiken

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. 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 Auswirkungen 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 Mietentnahmen 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 Verän-

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

Das Bonitätsrisiko 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 Eigenmitteln 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 Wohnungseigentümergeinschaft

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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergegesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Altbau (im Sanierungsgebiet) mit entsprechender Bausubstanz.

Die Sanierung erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Sanierung gültigen gesetzlichen Regelungen (insbesondere des Sanierungsamtes) und nach dem derzeitigen 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 10 Jahren 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 umfassende 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, so dass dies beim Erwerber zu steuer-

lichen 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 (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Sanierungsamt und wird von diesem 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 bzw. Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abzugeben.

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 Deckungslücken 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 10 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 Re-

gel 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 Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussen-

den – 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 Annahmen 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.

Initiator | Bauträger | Eigentümer

WED GmbH
Ludwig-Hartmann-Straße 1 | 01277 Dresden
Tel.: 0351 | 2 62 85 45
Fax: 0351 | 2 62 85 46
www.wohnerlebnis-dresden.de
info@wohnerlebnis-dresden.de

Vertrieb

RMC Rendite Management Concept GmbH
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach
Tel.: 09405 | 956 65 -0
Fax: 09405 | 956 65 11
www.rmc-immobilien.de
service@rmc-finance.de

Satz | Layout

YK Consult & Coaching GmbH
Römerweg 57
86199 Augsburg
www.yk-cc.de
info@yk-cc.de

Quellen und Bildnachweise externer Urheber

Makro- und Mikrolage / Objekt

Text/Fotos Merseburg: Stadt Merseburg/Wolfgang Kubak

Text Chemiestandort Leuna: <https://www.investieren-in-sachsen-anhalt.de/zukunftsort-chemiestandort-leuna>

ZWEI STARKE PARTNER FÜR IHRE ANLAGE!



RENDITE MANAGEMENT CONCEPT GMBH



VERMÖGEN SCHAFFEN

Wir bieten Ihnen mit unseren Projekten
die passende Immobilienanlage!