

Wohnidyll

CHEMNITZ

Neefestraße 81





INHALT

04	VORWORT
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
07	CHEMNITZ – KULTURHAUPTSTADT 2025
11	CHEMNITZ – KAPPELLENBERG
13	DAS OBJEKT
15	DIE PLANUNG
23	BAUBESCHREIBUNG
27	RISIKOHINWEISE
33	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 „Betongold" 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: März 2021

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

PROJEKT
Mehrfamilienhaus

BAUJAHR
ca. 1930

ETAGEN
Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschosse und Dachgeschoss

ANLAGETYP
Bestandsimmobilie

ANSCHRIFT
Neefestraße 81, 09119 Chemnitz

ANBIETER
Bau und Boden Holding AG
Bürgerreuther Str. 29, 95444 Bayreuth

LAGE
Europäische Metropolregion Mitteldeutschland
Freistaat Sachsen
Stadt Chemnitz
Stadtteil Kapellenberg

WOHNFLÄCHE
ca. 541 m²

GRUNDSTÜCK
ca. 510 m²

EINHEITEN
9 Wohnungen (je drei Räume)
ca. 54 bis ca. 74 m²

ABSCHREIBUNG
linear 2 % auf Altbauanteil

EINKUNFTSART
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

ERWERBSNEBENKOSTEN
ca. 5,5 % des Kaufpreises
zzgl. Bereitstellungszinsen



CHEMNITZ – KULTURHAUPTSTADT 2025

Ende Oktober 2020 wurde Chemnitz zur Kulturhauptstadt Europas 2025 gewählt. Mit dieser Entscheidung für Chemnitz ging ein vierjähriger Bewerbungsprozess zu Ende. Dieser Sieg wird der Stadt und der Region neue, positive Energie verleihen.

Mit etwa 249.000 Einwohnern ist Chemnitz die drittgrößte Stadt in den Neuen Bundesländern, eine innovative sächsische Großstadt in direkter Nachbarschaft zu den Ländern Polen und Tschechien. Im Süden schließt sich das Erzgebirge an, welches das ganze Jahr eine begehrte touristische Anlaufstelle ist. Ungefähr 11.000 Studenten leben in Chemnitz, welche an der renommierten Technischen Universität eingeschrieben sind.

Eine faszinierende Architektur spiegelt den Wandel der Zeit und den Geist derer, die die Stadt prägten: Industriedenkmäler, sanierte Gründerzeitviertel wie der Kaßberg, das Kaufhaus Schocken (Erich Mendelssohn), die Villa Esche (Henry van de Velde) oder die nach der Wende vollkommen veränderte Innenstadt (unter den namhaften Architekten Helmut Jahn, Hans Kollhoff sowie Christoph Ingenhoven) schlagen den Bogen vom Gestern ins Heute und vor allem ins Morgen. Denn Chemnitz gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.

Von den Erfolgen der Chemnitzer Wirtschaft zeugen bis heute neben zahlreichen beeindruckenden Industriebauten vor allem Wohngebäude der Gründerzeit, Jugendstilvillen sowie öffentliche und private Gebäude der Bauhaus-Epoche. Auch der Künstler und Mitbegründer des Bauhauses, Henry van de Velde, hat mit der von ihm entworfenen Villa Esche seine Spuren in Chemnitz hinterlassen. Hier hat ein erstklassiges Restaurant Heimat gefunden. Die Gäste können vom Freisitz aus den Blick über den Park der Villa Esche schweifen lassen.

Der Kaßberg ist eines der größten zusammenhängenden Gründerzeit- und Jugendstilviertel Europas. Der im neugotischen Stil erbaute Theaterplatz steht symbolisch für eine Rückbesinnung auf klassische Ideale.

Namhafte Architekten und deren Auftraggeber haben seit 1990 zur beispiellosen Entwicklung beigetragen und eine völlig neue und moderne Struktur des Stadtzentrums geschaffen. Wo graue Leerflächen das Bild prägten, finden sich heute pulsierende facettenreiche Lebenszentren. Für die gelungene Mischung aus Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur der neuen Stadtmitte gab es im Jahr 2006 den DIFA-Award für innerstädtische Quartiere.

BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerungsentwicklung in Chemnitz war durch starke Schwankungen geprägt. Bis zum Jahr 1989 stieg sie seit 1945 kontinuierlich an. Nach der Wende zeichnete sich ein anderer Trend ab. Ähnlich wie in anderen ostdeutschen Städten verringerte sich die Bevölkerung binnen weniger Jahre erheblich. Seit 2012 steigt die Bevölkerung erneut auf moderatem Niveau an. Prognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl aufgrund von Zuzügen durch Berufstätige die 250.000-Marke zeitnah knacken wird. Der Direktionsbezirk Chemnitz weist schon jetzt etwa 1,53 Millionen Personen auf. Insbesondere der Anteil an Ein- und Zweifamilienhaushalten wird sich in den kommenden Jahren vermutlich erhöhen, wodurch auch der Wohnimmobilienmarkt entscheidende Impulse erhält.

INFRASTRUKTUR

Chemnitz besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, es existieren schnelle Verbindungen von der Großstadt zu den umliegenden Städten sowie in alle europäischen Ballungsregionen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt nur etwa 70 km, nur knapp 50 Fahrminuten sind es mit dem Auto zum internationalen Flughafen der Stadt Dresden. Gut eine Stunde benötigen Autofahrer zum Flughafen Leipzig/Halle.

Das europäische Luftdrehkreuz von DHL in Leipzig ermöglicht es, zahlreiche Express- und Logistikoptionen zu nutzen. Chemnitz durchlaufen die Autobahnen A4 und A72, zusätzlich umschließen fünf Bundesstraßen das Stadtzentrum. Der innerstädtische öffentliche Nahverkehr setzt sich aus fünf Straßenbahnlinien, 27 Regionalbuslinien und 25 Stadtbuslinien zusammen.

ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Keine andere Stadt in Mitteldeutschland ist stärker industrialisiert als Chemnitz und das aufgrund einer langen Tradition. Auch heute nimmt das produzierende Gewerbe einen hohen Stellenwert ein, vor allem die

Branchen Maschinenbau und Automobilindustrie sind stark vertreten. Diese wiederum sind eng vernetzt mit der Metallverarbeitung, der Beschichtungstechnik, der Werkstofftechnik und der Mikrosystemtechnik.

Zu den größten Betrieben der Stadt zählen Union Werkzeugmaschinen GmbH, Volkswagen-Motorenwerk, Continental AG, IBM und Starrag Group. In Chemnitz gibt es das Spitzentechnologiecluster „Energieeffiziente Produkt- und Prozessinnovationen in der Produktionstechnik", welches zur TU Chemnitz und dem Fraunhofer Institut gehört. Abgesehen von Forschungsaktivitäten findet eine intensive Kooperation mit Akteuren aus der Industrie statt. Die Arbeitslosenquote lag zum 31.Dezember 2019 mit 6,3 % so niedrig wie noch nie seit der Wiedervereinigung.

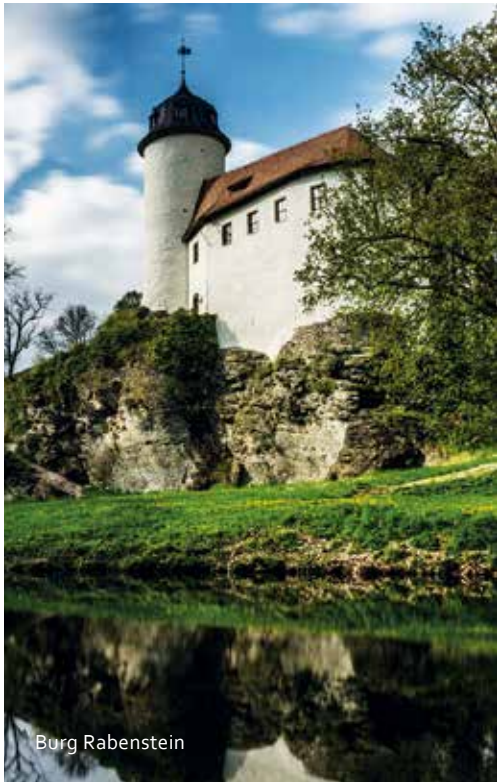
BILDUNG UND KULTUR

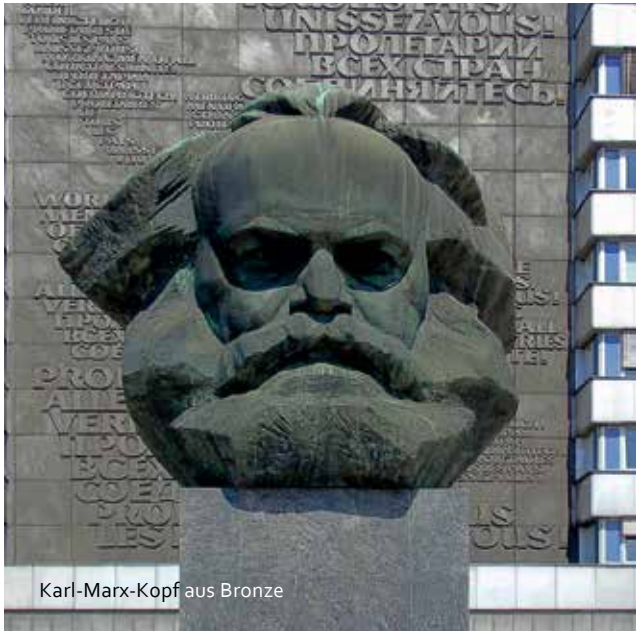
Die Technische Universität (TU) Chemnitz wurde bereits 1836 gegründet und ist eine der renommiertesten Hochschulen in Deutschland im Bereich der Technik. Zusätzlich gibt es etwa 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die einen dynamischen Innovationsprozess der lokalen Betriebe nachhaltig unterstützen. Die Innovationskraft von Chemnitz zeigt sich auch in den Patenten. Die Anmeldungszahl ist seit 2005 um 67% angestiegen.

Es gibt insgesamt 90 Schulen, zu denen Grund- und Oberschulen ebenso gehören wie Gymnasien. An dem Sportgymnasium studierten bereits bekannte Spitzensportler wie Lars Riedel, Michael Ballack und Katharina Witt.


Blick auf den Roten Turm


Moderne Architektur


Burg Rabenstein



Karl-Marx-Kopf aus Bronze

Schlossteich

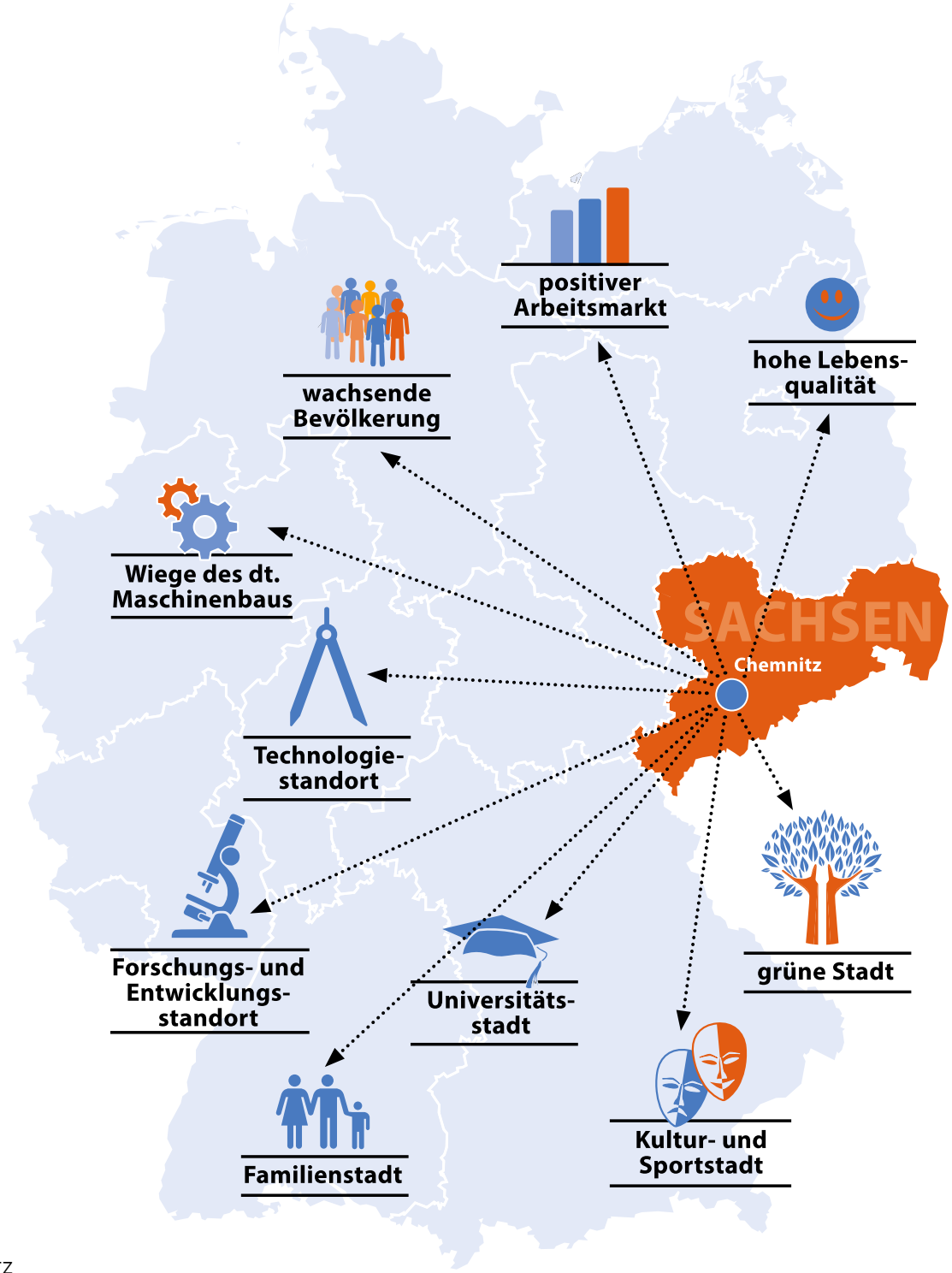
Chemnitz ist eine kleine Großstadt, die jedoch über ein vielfältiges Kulturangebot verfügt. Zu diesem trägt der hohe Prozentsatz an Studenten erheblich bei, die vor allem die Gastronomie beleben. Die Stadt besitzt ein Fünfspartentheater mit dem Figurentheater, dem Ballett, der Philharmonie, der Oper und dem Schauspielhaus. Museen und Kinos runden das kulturelle Angebot ab.

FREIZEIT UND SPORT

Chemnitz bezeichnet sich als Sportstadt aufgrund der vielen Chemnitzer Medaillengewinner bei den Olympischen Spielen sowie der großen Begeisterung der Einheimischen am Breitensport. Insgesamt gibt es circa 200 Sportvereine. Für einen hohen Freizeitwert sorgen zudem das Stadtbad, drei Hallenbäder, fünf Freibäder sowie die umliegenden Stauseen. Zusätzlich wird Chemnitz durch die Nähe zum Erzgebirge attraktiv, welches ideal für Berg- und Wintersportarten ist. Außerdem be-



Villa Esche



geistert es durch die traditionellen Weihnachtsmärkte.

INVESTITIONSFAKTOREN

Chemnitz hat einen Immobilienmarkt, den Investoren bisher gemieden haben. Dies führte dazu, dass die Neubautätigkeit verhalten ist. Genau hierin liegt jedoch das Potenzial: Die positive Wanderungsbilanz von Berufstätigen sorgt für eine stete Nachfrage nach Wohnraum in guten sowie sehr guten Lagen. Das geringe Angebot wird dieser Nachfrage derzeit nicht gerecht. Wichtig für die Vermietbarkeit in Chemnitz ist eine hohe Qualität der Wohnungen.

Die Wohn- und Kaufpreise in Chemnitz werden weiterhin auf einem moderaten Niveau steigen, sofern sich das Objekt in guter oder sogar in einer Top-Lage befindet.

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum wird aufgrund der positiven Zuwanderungszahlen künftig ebenfalls steigen. Kurz- und mittelfristig sind gute Renditen in der Stadt Chemnitz möglich.

CHEMNITZ – KAPELLENBERG

Der Chemnitzer Stadtteil Kapellenberg entstand 1992/93 nach einem Beschluss des Stadtrats im Zuge der Neugliederung der Stadtteile. Er ist benannt nach der gleichnamigen 331,1 Meter hohen Erhebung zwischen dem Fluss Chemnitz und der Stollberger Straße.

An diesen nur rund 1,1 km² großen Stadtteil grenzt die Chemnitzer Innenstadt und die Stadtteile Altchemnitz, Helbersdorf, Kappel und Kaßberg. Hier befindet sich auch der nördliche Teil des Stadtparks und die „Villa Esche" sowie die im Jahr 2002 eingeweihte Synagoge der Jüdischen Gemeinde Chemnitz wie auch das Museum für sächsische Fahrzeuge in den historischen Stern-Garagen.

Die Geschichte des Stadtteils Kapellenberg ist dicht verbunden mit der des ehemaligen „Stollberger Viertels", wie dieses Gebiet einst genannt wurde. Hier siedelten sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts gut betuchte Bürger an und ließen entlang der Parkstraße imposante Villen errichten. Das wohl bekannteste Gebäude ist die „Villa Esche", welche 1902/03 für den Industriellen Herbert Esche von dem Belgier Henry van de Velde im Jugendstil errichtet wurde. 1911 wurde das Gebäude an seiner Nordseite erweitert und der angrenzende Park erweitert.

In den 1960er Jahren enstanden im Stadtteil zahlreiche DDR-Plattenbauten, welche in jüngster Zeit renoviert wurden, Balkone sowie einen knallbunten Anstrich bekamen.

Die Neefestraße 81 ist ideal gelegen, in fußläufiger Umgebung befinden sich eine Grundschule, drei Kindergärten, verschiedene Ärzte und gastronomische Einrichtungen. Die eben beschriebene „Villa Esche" ist nur 800 Meter entfernt. Auch einige Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Auf der durch den Stadtteil führenden Stollberger Straße fährt die Straßenbahnlinie 4, mit der man innerhalb weniger Minuten das Stadtzentrum erreicht. An der Neefestraße befindet sich der Bahnhof Mitte, der eine direkte Verbindung nach Dresden und Zwickau schafft.

Unser Objekt liegt in einer ruhig gelegenen und begrünten Nebenstraße der Neefestraße. Die Chemnitzer Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten sowie kulturellen und kulinarischen Angeboten ist nur etwa 2.000 Meter entfernt.






CHEMNITZ
ZENTRUM
JÜDISCHER
FRIEDHOF
TENNISCLUB
GARTEN-
VEREIN
FRIEDHOF
ST. NIKOLAI
Neefestraße
Kappelbach
KAPPELLENBERG
STADT-
PARK
Chemnitz
MESSEPLATZ
VOIGTSCHER
PARK
KAPPEL
VILLA ESCHE
173
174
95
Schulen/Kitas/Universitäten
Gastronomie
Einkaufsmöglichkeiten
Hotel/Jugendherberge
2
Bundesstraße
Straßenbahn
Bus

DAS OBJEKT

Das Mehrfamilienhaus Neefestraße 81 in Chemnitz-Kapellenberg, welches um 1930 erbaut wurde, hat eine Gesamtwohnfläche von 540,82 m² und beherbergt neun modern ausgestattete Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 54 bis ca. 74 m².

Im Erdgeschoss und den vier Obergeschossen befinden sich insgesamt neun Drei-Raum-Raumwohnungen. Diese Wohnungen sind ideal für Paare und kleine Familie geeignet.

In 2020/21 wird das Gemeinschaftseigentums des Hauses saniert. Die Wohnungen 1, 2, 3, 7 und 9 sind nicht vermietet, sie erhalten eine neue Grundrissgestaltung und werden grundlegend modernisiert. Die Flure und Wohnräume erhalten einen stilvollen Parkettboden, die Bäder und Küchen einen hochfertigen Fliesenbelag. Die ausgewählten Sanitärobjekte unterstreichen das stilvolle und zeitlose Ambiente.

Die übrigen vermieteten Wohnungen werden nach Möglichkeit mit Absprache des Mieters saniert.

Um die Attraktivität des Wohnhauses noch zu steigern wird die Balkonanlage saniert und mit einem neuen Geländer und Handläufen versehen.

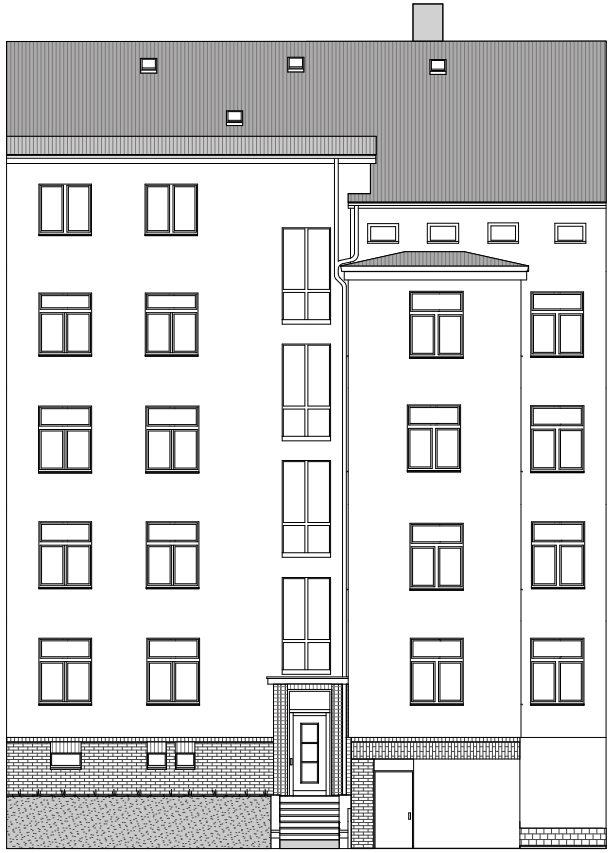




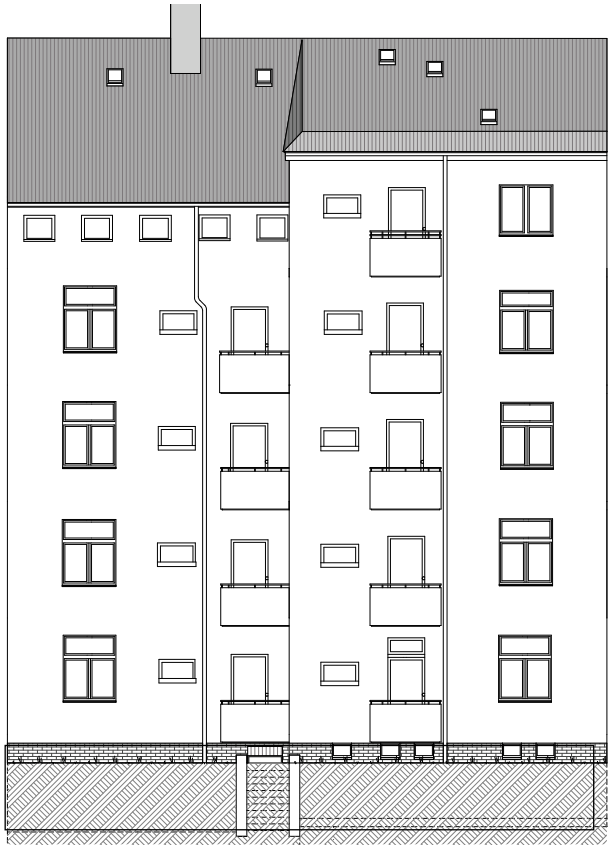
Ausstattungsbeispiel Bad



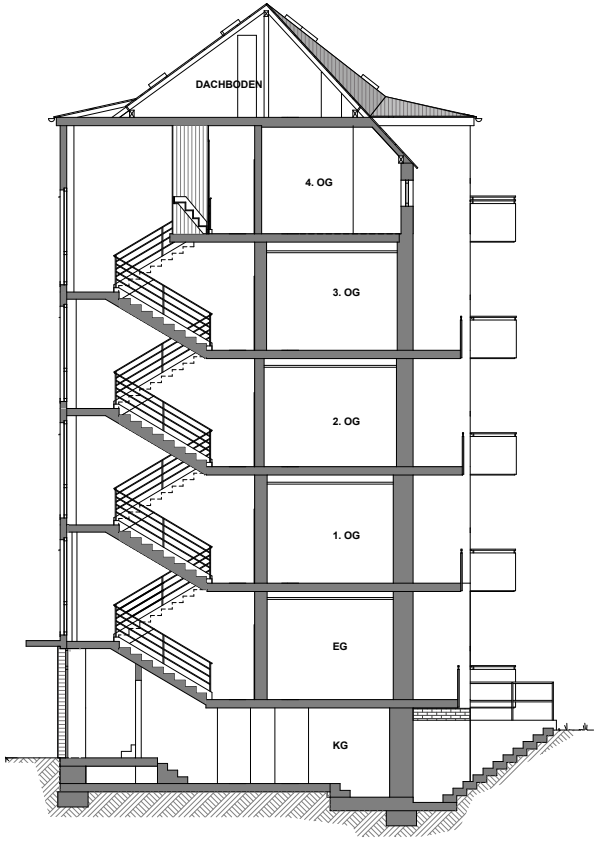
Ausstattungsbeispiel Wohnraum



Ansicht Neefestraße



Ansicht Hof



Schnitt A-A

KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

WOHNUNG 01

Flur	4,97 m²
Wohnen	15,15 m²
Kind	10,21 m²
Schlafen	17,05 m²
Bad	4,49 m²
Kochen	6,82 m²
Balkon (1/2)	1,04 m²
GESAMT	**59,73 m²**

WOHNUNG 02

Flur	4,62 m²
Wohnen	15,34 m²
Kind	6,92 m²
Schlafen	12,91 m²
Bad	4,43 m²
Kochen	8,43 m²
Balkon (1/2)	1,04 m²
GESAMT	**53,69 m²**



1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 03

Flur	5,63 m²
Wohnen	13,66 m²
Kind	11,66 m²
Schlafen	17,87 m²
Bad	4,42 m²
Kochen	6,64 m²
Balkon (1/2)	1,04 m²
GESAMT	**60,92 m²**

WOHNUNG 04

Flur	4,72 m²
Wohnen	16,15 m²
Kind	7,13 m²
Schlafen	12,99 m²
Bad	4,38 m²
Kochen	8,17 m²
Balkon (1/2)	1,12 m²
GESAMT	**54,66 m²**

2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 05

Flur	5,70 m²
Wohnen	16,09 m²
Kind	10,35 m²
Schlafen	18,02 m²
Bad	4,43 m²
Kochen	6,84 m²
Balkon (1/2)	1,06 m²
GESAMT	**62,49 m²**

WOHNUNG 06

Flur	4,70 m²
Wohnen	16,75 m²
Kind	7,20 m²
Schlafen	12,99 m²
Bad	4,48 m²
Kochen	8,57 m²
Balkon (1/2)	1,15 m²
GESAMT	**55,84 m²**



3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 07

Flur	5,52 m²
Wohnen	16,36 m²
Kind	10,62 m²
Schlafen	18,34 m²
Bad	4,46 m²
Kochen	6,65 m²
Balkon (1/2)	1,06 m²
GESAMT	**63,01 m²**

WOHNUNG 08

Flur	4,70 m²
Wohnen	16,76 m²
Kind	7,34 m²
Schlafen	13,30 m²
Bad	5,01 m²
Kochen	8,57 m²
Balkon (1/2)	1,13 m²
GESAMT	**56,81 m²**

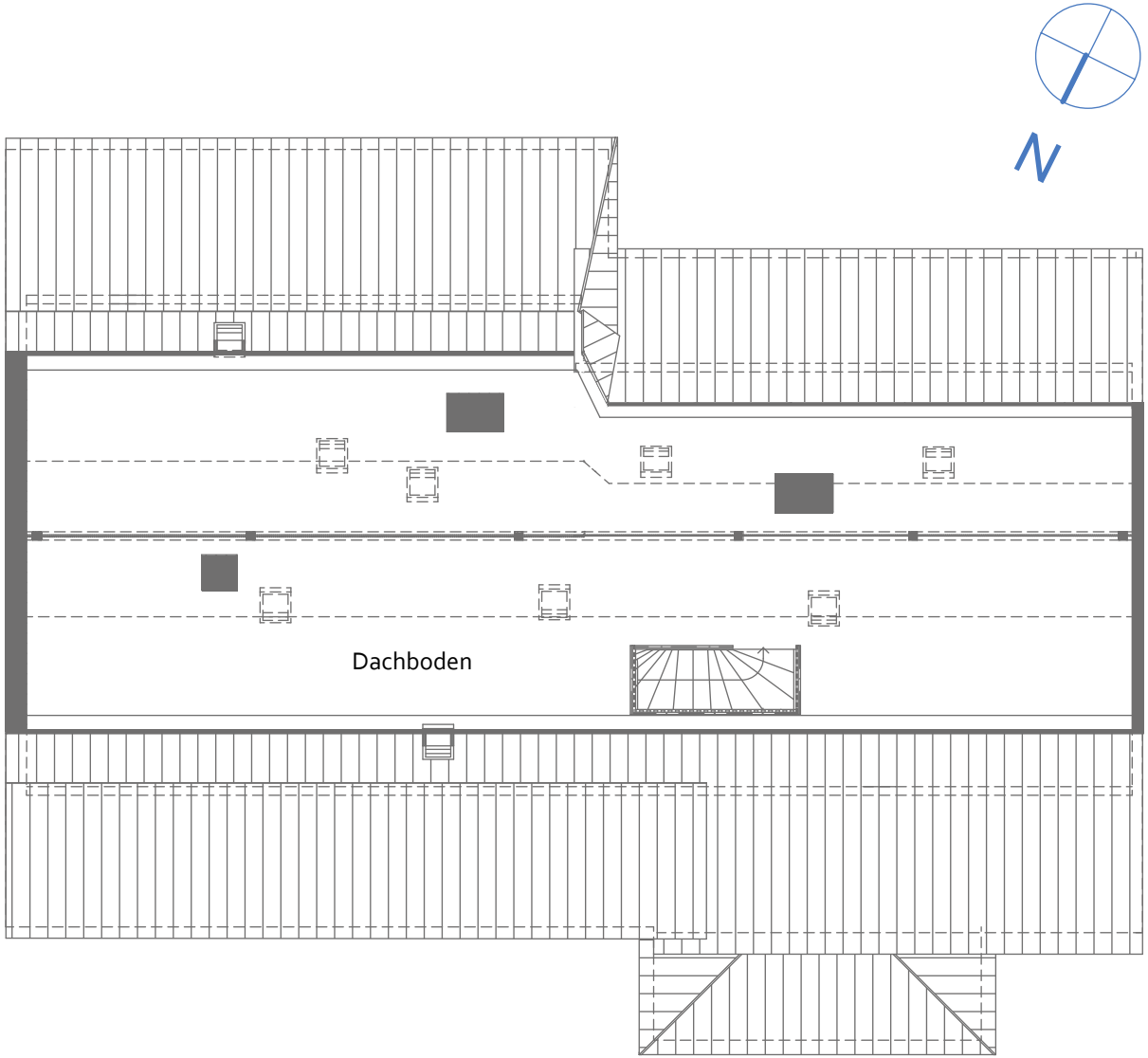
4. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 09

Flur	5,24 m²
Wohnen	17,13 m²
Kind	11,22 m²
Schlafen	18,55 m²
Bad	9,83 m²
Kochen	10,66 m²
Balkon (1/2)	1,04 m²
GESAMT	**73,67 m²**

DACHGESCHOSS





BAUBESCHREIBUNG

Umbau, Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten Neefestraße 81 in 09119 Chemnitz

BESTANDSBESCHREIBUNG

Objekt: Mehrfamilienhaus
Baujahr: ca. 1930
Grundstücksgröße: 510 Quadratmeter
Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, erstes bis viertes Obergeschoss und Dachboden
Bauweise: massiv
Decken: Keller bis Dachboden massiv (Bestand)
Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung (Bestand)

ALLGEMEINES

Bei dem Objekt Neefestraße 81 in Chemnitz handelt es sich um das 1930 errichtete Mehrfamilienhaus, welches teilweise saniert ist und bei dem nun die Wohnungen (WE 1, 2, 3, 7, und 9) zu modernen und individuellen Wohnungen umgebaut und renoviert werden sollen. Das Gebäude ist einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen worden. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen werden alle aufgedeckten Schadstellen beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

SANIERUNGSKONZEPT

Folgende Teile der vorhandenen Bau-Substanz bleiben unverändert:
Alle Außenwände des Gebäudes, einschließlich Fenster, sämtliche Geschossdecken, Treppenhaus einschließlich Treppenläufe, Wohnungstrenn- bzw. Innenwände, soweit diese der neuen Grundkonzeption entsprechen.

Die Grundrisse werden entsprechend den heutigen Wohnbedürfnissen teilweise neugestaltet.

Alle Angaben werden zum einen der verbleibenden Altbau-Substanz und zum anderen den durchzuführenden Sanierungsarbeiten zugeordnet. Sollte ein vorhandenes Bauteil in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht näher beschrieben sein, so gehört es zur vorhandenen Altbau-Substanz.

Die vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse wie Wasser, Strom, Gas, Abwasser- und Regenentwässerung werden geprüft und bei Notwendigkeit ergänzt bzw. instandgesetzt oder erneuert. Dies umfasst ebenso die Anschlüsse für den Empfang von TV und Telefon.

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt neun Wohneinheiten entstehen.

1. ROHBAU

Soweit tragende Wandteile saniert oder verändert werden, erfolgt dies durch Kalksandstein oder Ziegelmauerwerk entsprechend den statischen Vorgaben. Neue und nicht tragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände (Leichtbauweise) ausgeführt. Die Gipskarton(GK)-Ständerwände werden gespachtelt. Alle sonstigen neuen Wände erhalten, soweit erforderlich, einen einlagigen Innen-/Trockenputz. Für eine vollständige Austrocknung der Kellerräume kann nicht gehaftet werden.

2. DACH/DACHAUSBAU

Das tragende Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und, falls erforderlich, Bauteile austauschen oder verstärken. Das Dachgeschoss erhält bei ausgebauter Wohnung als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Zudem werden, falls erforderlich, neue Fenster eingebaut. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt.

Die Dachfenster im Dachboden werden, falls erforderlich, erneuert.

3. FASSADE

Das Objekt steht nicht unter Denkmalschutz. Die Fassaden bleiben erhalten. Des Weiteren werden die Balkonanlagen saniert.

4. FENSTER

Die vorhandenen Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung bleiben weitgehend erhalten.

Teilweise werden Innenfensterbänke in Naturstein ausgeführt. Die außenliegenden Alu-Fensterbänke bleiben erhalten.

5. TREPPENHAUS

Die Hauseingangstüren werden, wenn möglich, schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet, ansonsten erneuert. Im Eingangsbereich und bei der Steintreppe des Treppenhauses wird der vorhandene Boden, wenn möglich, aufgearbeitet. Die Treppenanlage bleibt im Bestand und wird malermäßig aufbereitet. Vor dem Eingangsbereich wird die bestehende Briefkastenanlage mit einer Wechselsprecheinrichtung übernommen.

6. KELLER

Der gesamte Kellerbereich wird aufbereitet. Die Wände und Decken im Keller werden gesäubert, neu gestrichen und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt. Der Kellerboden bleibt im Bestand erhalten.

Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss, wenn möglich, gelegt.

Auch wird ein separater Raum für das Abstellen von Fahrrädern errichtet.

7. BALKONANLAGE

Die bestehende Balkonanlage wird saniert. Es werden neue Geländer und Handläufe verbaut.

8. AUSSENANLAGEN

Die Eingangsstufen beim Haupteingang werden erneuert bzw. instandgesetzt. Die großzügige Gartenanlage kann von allen Parteien genutzt werden.

9. WOHNUNGEN

Hier wird in folgenden Wohnungstypen unterschieden:

- Vermietete Wohnungen WE 4, 5, 6 und 8, je nach Möglichkeit saniert.
- Leerstehende Wohnungen WE 1, 2, 3, 7 und 9, Umbau, Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten sowie Modernisierungsarbeit.

9.1 Rohbaumaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken, Fußböden, Wandflächen und Fliesenbeläge.

Die Bäder, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen Fliesenbelag. In den Küchen wird auf den Böden ein großformatiger Fliesenbelag oder alternativ Parkett aufgebracht.

Die Flure und Wohnräume erhalten einen Parkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos und mit entsprechenden Holzfußleisten ausgeführt wird.

9.3 Wände

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel wird der lose Putz ebenfalls bei Bedarf entfernt und mit neuem ersetzt oder die Wände mit Trockenputzplatten versehen.

Alle Innenwände werden oberflächenfertig bzw. bei Trockenbauwänden gespachtelt und weiß gestrichen.

9.4 Decken

Bei Bedarf, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel werden vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche instandgesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

9.5 Wohnungs- und Innentüren

Alle Wohnungs- und Innentüren in den leer stehenden Wohnungen werden demontiert und durch neue Türen sowie neuen Drücker-Garnituren und Holzumfassungszargen ersetzt.

9.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen Tür hoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest.

Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

9.7 Bad

In den Bädern, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel

sind entsprechend der Planung Sanitärobjekte der Firma Geberit oder gleichwertig vorgesehen. Auch wird eine Heizmatte als Fußbodenheizung in den Bädern verlegt. Alle Bäder erhalten Badewanne und/oder Dusche. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet.

Die Leitungen sowie Anschlüsse werden ausgetauscht. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit Fabrikaten von Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt.

Steckdosen und Schalter sind in ausreichender Zahl vorhanden und werden bei Bedarf neu 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.

9.8 Küche

In den Küchen, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel erhalten Wasseranschlüsse für eine Spüle und zusätzlich für einen Geschirrspüler.

Steckdosen und Schalter sind in ausreichender Zahl vorhanden. Es ist zudem eine Herdanschlussdose vorgesehen.

9.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Decken und Wände, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Treppenhausdecken und Treppenunterseiten werden gespachtelt und entsprechend des Konzeptes gestaltet. Dabei ist zu beachten, dass eine vollständige Ebenheit der Decken und Wände aufgrund der historischen Untergründe nicht erreicht werden kann.

10. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

Da bereits eine Elektroinstallation vorhanden ist, beziehen sich die Arbeiten auf Instandsetzung und Instandhaltung.

Zudem werden die Wohnräume, der unbewohnten Wohnungen ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel, mit EDV-Dosen sowie über eine SAT-Anlage (Neefestr. 79) für Fernseher versehen.

11. HEIZUNGSANLAGE/WARMWASSERVERSORGUNG

Es ist eine Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnik mit zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut. Diese Heizungsanlage wird überprüft und bei Bedarf erneuert.

Die Wohnungen sind mit Heizkörpern ausgestattet. Die Heizkörper der unbewohnten Wohnungen, ansonsten nach Absprache mit den Mietern oder bei Mieterwechsel, werden durch neu moderne Heizkörper ersetzt.

Die vorhandene Wärmeverbrauchserfassung erfolgt mit Wärmemengenzählern je Wohneinheit. Die Mess-Einrichtung selbst in jeder Wohnung wird bei Bedarf bei einem Serviceunternehmen gemietet.

12. SCHLUSSBEMERKUNG/ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen. Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt. Vorhandene bauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und Ausführungen bleiben vorbehalten.

Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigtem Zustand.

Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind „circa-Angaben".

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.).

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


Ausstattungsbeispiel Küche


Ausstattungsbeispiel Wohnraum


Ausstattungsbeispiel Bad

RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die German Real Estate sieben GmbH & Co. KG mit Sitz in 95444 Bayreuth, Bürgerreuther Str. 29 (Amtsgericht Bayreuth Aktenzeichen: HRA 4277)

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 Radefeld (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft.

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 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 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 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 Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Hausverwaltung ist einem Unternehmen übertragen.

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 ein Bestandsobjekt, welches 1997 gebaut wurde und Teil eines gepflegten Wohnparks ist.

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar sind. 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 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.

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.

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 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 allerdings die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch die entsprechenden 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 Schäden 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 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 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.

IMPRESSUM

Initiator | Bauträger | Eigentümer

Bau und Boden Holding AG
Bürgerreuther Str. 29 | 95444 Bayreuth
Tel.: 0921 | 7303080
info@sachwert-capital.de

Vertrieb

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

Quellen

Makro- und Mikrolage / Objekt
https://chemnitz2025.de/chemnitz-wird-kulturhauptstadt/
https://exporo.de/standortanalyse/chemnitz
https://www.freiepresse.de/chemnitz/warum-auf-dem-arbeitsmarkt-das-umland-die-stadt-chemnitz-abhaengt-artikel10099929
https://www.chemnitz.de/chemnitz/de/unsere-stadt/stadtmarketing/index.html
https://chemnitz-entdecker.de/tradition-und-perspektiven.html
http://immo-blog.fup-kommunikation.de/index.php/wie-man-einen-architekten-wie-helmut-jahn-nach-chemnitz-bekommt/
https://chemnitz-tourismus.de/de/in-chemnitz-zu-gast/chemnitz-entdecken/sehenswuerdigkeiten/
https://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz-Kapellenberg

Bildnachweise externer Urheber

Bilder Chemnitz
https://pixabay.com/de/images/search/chemnitz/

