

VILLA »Philipp«

DENKMALOBJEKT

Philippstraße 14 · 09130 Chemnitz





INHALT

04	VORWORT
05	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
06	CHEMNITZ – STADT DER MODERNE
12	TRADITIONSREICHER SONNENBERG
16	DAS OBJEKT
18	DIE PLANUNG
30	BAUBESCHREIBUNG
35	RISIKOHINWEISE
41	REFERENZEN
45	IMPRESSUM

FÜR EIN MEHR AN SICHERHEIT UND FREUDE!

Anlageimmobilien waren und sind 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 Sparguth 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, hochauflösende 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!



Geschäftsführerin
RMC Rendite Management Concept GmbH

Stand: Februar 2022

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

ANLAGETYP	Denkmalsanierung
VERKÄUFERIN	1A Immo GmbH & Co. KG Deutenhof 4 93077 Bad Abbach
ANSCHRIFT	Philippstraße 14 09130 Chemnitz
LAGE STANDORT	Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Freistaat Sachsen Stadt Chemnitz Stadtteil Sonnenberg
BAUJAHR	um 1900
WOHNUNGEN	9 Wohneinheiten
WOHNFLÄCHEN	von ca. 58 m ² bis ca. 87 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	586,22 m ²
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
ERWERBSNEBENKOSTEN	2 % Notar- und Grundbuchkosten 3,5 % Grunderwerbsteuer zzgl. Bauzeitinsen
FERTIGSTELLUNG	geplante Fertigstellung: 31.12.2023 garantierte Fertigstellung: 30.06.2024
ABSCHREIBUNG	Erhöhte AfA für Baudenkmäler gem. § 7 h EStG 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre Lineare Abschreibung – lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG. 2,5 % linear über 40 Jahre

CHEMNITZ – STADT DER MODERNE

Das Chemnitzer Stadtmarketing verwendet den Claim „Stadt der Moderne“ und lässt in seiner Kommunikation keinen Zweifel am mutigen Selbstverständnis der Stadt, die Ende 2020 zur Kulturhauptstadt Europas 2025 ernannt worden ist. Mit 243.646 Einwohnern (Stand: Dezember 2021) 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. 9670 Studenten (Stand: November 2021) 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 Bauhausepoche. 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, sank in den letzten beiden Jahren jedoch leicht. Prognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl aufgrund von Zuzügen durch Berufstätige die 250.000er-Marke noch in 2020er Jahren 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.

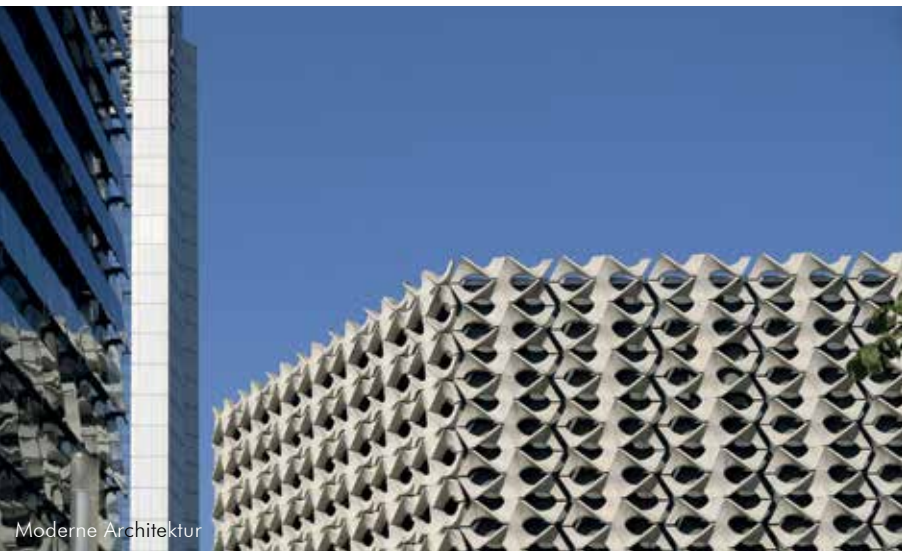
INFRASTRUKTUR

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 Kilometer, nur knapp 50 Fahrminuten sind es mit dem Auto zum internationalen Flughafen.





Karl-Marx-Kopf aus Bronze



Moderne Architektur



Burg Rabenstein

fen 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 Prozessinnovati-



Blick auf den Roten Turm

onen 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 2021 mit 6,5 Prozent so niedrig wie noch nie seit der Wiedervereinigung.

BILDUNG UND KULTUR

Die Technische Universität 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 unterstützen. Die Innovationskraft von Chemnitz zeigt sich auch in den Patenten. Die Anmeldungsanzahl ist seit 2005 um 67 Prozent angestiegen.

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

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

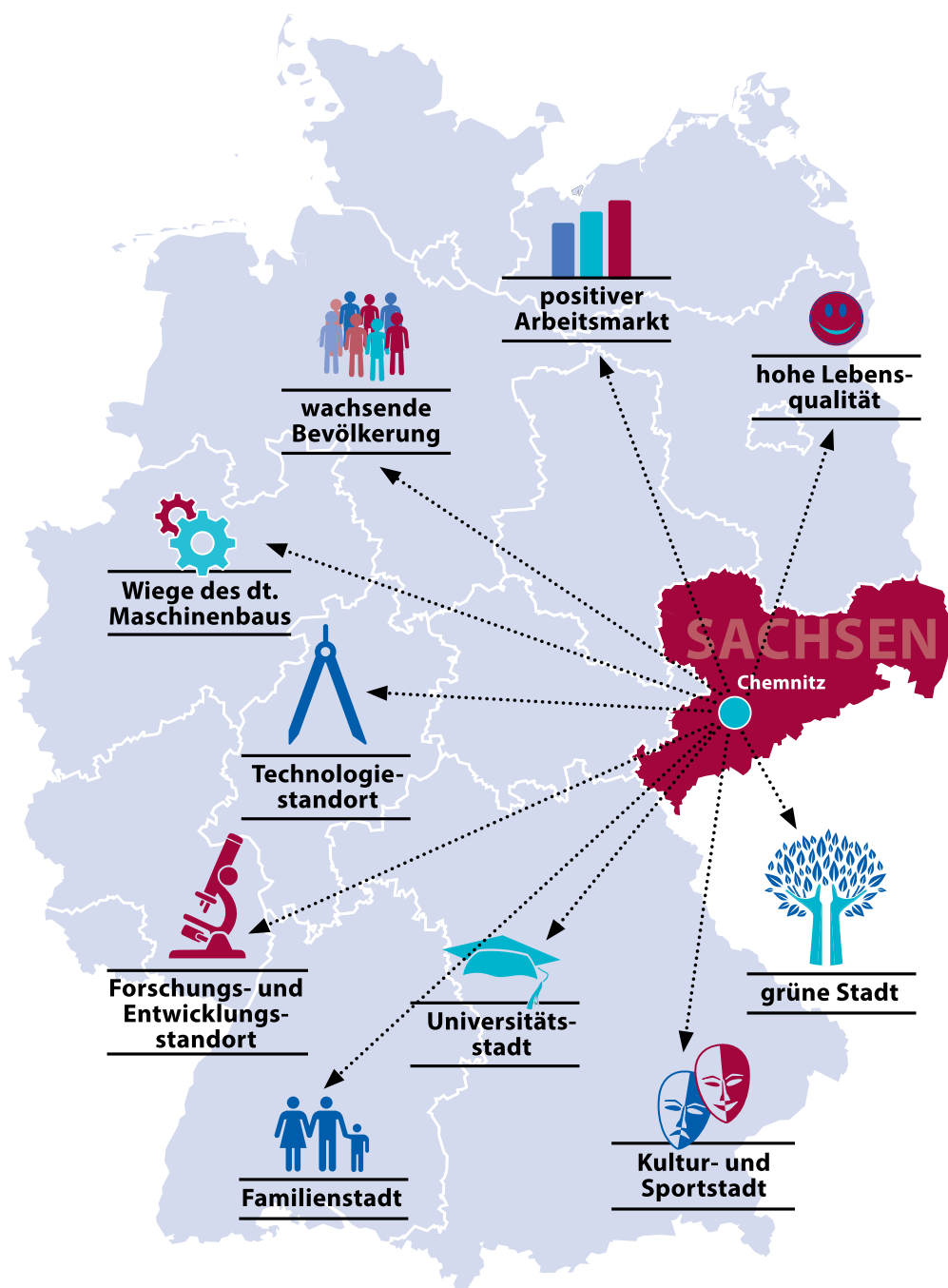
Chemnitz bezeichnet sich als Sportstadt aufgrund der vielen Chemnitzer Medaillengewinner bei den Olympischen Spielen sowie der großen Begeisterung der Einheimischen am Breitensport. Insgesamt gibt es circa 200 Sportvereine. Für einen hohen Freizeitwert sorgen zudem das Stadtbad, drei Hallenbäder, fünf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

INVESTITIONSAKTOREN

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 in der Stadt Chemnitz wird aufgrund der positiven Zuwanderungszahlen künftig ebenfalls steigen. Kurz- und mittelfristig sind daher sicherlich gute bis sehr gute Renditen möglich.





TRADITIONSREICHER SONNENBERG



Der Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg grenzt nördlich an das Stadtzentrum und zählt heute ca. 15.000 Einwohner. Den Namen verdankt er der gleichnamigen Erhebung (345,3 Meter), auf der sich der Stadtteil ausbreitet.

Charakteristisch für Sonnenberg ist die überwiegende Blockrandbebauung, welche zwischen der Gründerzeit und dem Ersten Weltkrieg entstand. Zu den bekanntesten Bauwerken in diesem aufstrebenden Stadtviertel zählen u. a. die Markuskirche am Körnerplatz und der Wissmannhof.

Verkehrstechnisch ist der Sonnenberg sehr gut erschlossen. Mehrere Buslinien (21, 31, 51, 82, S91 und N12) führen hinein und hindurch, zusätzlich

fährt die Straßenbahnlinie 5 im westlichen Teil des Stadtviertels. Der Chemnitzer Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe. Wichtige Verkehrswege sind von Nord nach Süd die Hain- und Zietenstraße und von Ost nach West die Fürstenstraße.

Traditionell war der Sonnenberg ab Ende des 19. Jahrhunderts das Wohnviertel der Chemnitzer Proletarier. Der nördliche Teil des Sonnenbergs ist seit 1991 Sanierungsgebiet und hat seither einen regelrechten Bauboom erlebt. Die gründerzeitlichen Baustrukturen sowie die typischen Karree-Bebauungen der 1920er Jahre wurden inzwischen fast vollständig saniert. Blockinnenbereiche wurden entkernt und begrünt, Straßen saniert und Spielflächen angelegt.



Einige der bekanntesten Kneipen und Cafés der Stadt befinden sich in diesem Viertel: Das „Subway to Peter“ lockt fast regelmäßig mit Live-Musik und das „Di Franco“ serviert die leckersten Milchshakes der Stadt. Für die Freizeitgestaltung bieten sich darüber hinaus das Stadion an der Gellertstraße (Spielstätte des Chemnitzer FC) und der Zeißigwald an. Letzterer ist die grüne Lunge von Chemnitz und ein beliebtes Ausflugsziel mit Waldschenken und gut ausgebauten Jogging-Strecken.

Getreu dem Leitbild vom Sonnenberg „urban, bunt, offen für Experimente“ gibt es hier alles, was einen lebendiges städtisches Quartier ausmacht: Wohnen, Handel, Gastronomie, Gewerbe und umfassende Bildungseinrichtungen. Der Sport ist

neuer Motor der Stadtteilentwicklung, jedes zweite Wochenende zählt der Sonnenberg mindestens 15.000 Besucher, die Nachwuchsförderung läuft auf Hochtouren, die Kneipenszene boomt!

Der Sonnenberg gilt als jüngster Stadtteil von Chemnitz. Hier leben viele Kinder, Studenten, Künstler und Leute mit Herz. Auch aus ökologischer Sicht ist der Sonnenberg Vorreiter: sauber, energiesparend und vor allem grün! Einkaufsgelegenheiten finden sich reichlich in der Shopping-Mall Sachsenallee und im nahen Zentrum. Mit dem Umzug des Goethe-Gymnasiums auf den Sonnenberg hat dieser eine attraktive Schule gewonnen.



-  Schulen/Kitas/Universitäten
-  Gastronomie
-  Einkaufsmöglichkeiten
-  Mediz. Einrichtungen/Ärzte
-  Bundesstraße
-  Straßenbahn
-  Bus





BILDHÜBSCH & GESCHICHTSTRÄCHTIG!

Im aufstrebenden „Sonnenberg“ befindet sich unser fünfgeschossiges Denkmalobjekt – ein wunderschönes und geschichtsträchtiges Jugendstilhaus mit neun Wohnungen mit einer Größe von 57,86 bis 87,27 m², das von uns in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz kernsaniert und umfassend modernisiert wird.

Das denkmalgeschützte Mietshaus mit geschlossener Bebauung wurde um 1900 errichtet und steht auf der Chemnitzer Liste der Kulturdenkmäler. Es besticht durch seine gründerzeitliche Klinkerfassade mit schönen porphyrnen Gliederungselementen.

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen bezeichnet es als „baugeschichtlich von Bedeutung“.

Der erste Umbau wurde 1922 genehmigt und anschließend durchgeführt. Damals wurden die Fenster straßenseitig erneuert, ebenso die hofseitigen Fenster. Zudem erhielt das Dach eine Teilsanierung.

Das Mehrfamilienhaus in zentrumsnaher Lage, rund zehn Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof entfernt, wurde in klassischer Bauweise mit einem massiven Ziegelmauerwerk erbaut und wird jetzt einer grundlegenden Sanierung unterzogen.



Das Ziel der Arbeiten ist die Schaffung sehr gut nutzbarer Einheiten mit einem lebenswerten hohen Wohnkomfort, der sich vor allem für junge Familien mit Kindern eignet. Insgesamt entstehen neun Wohnungen auf fünf Etagen. Bei den Planungen wird auf eine sehr hohe Funktionalität und auf Exklusivität geachtet.

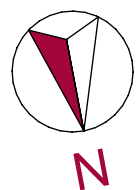
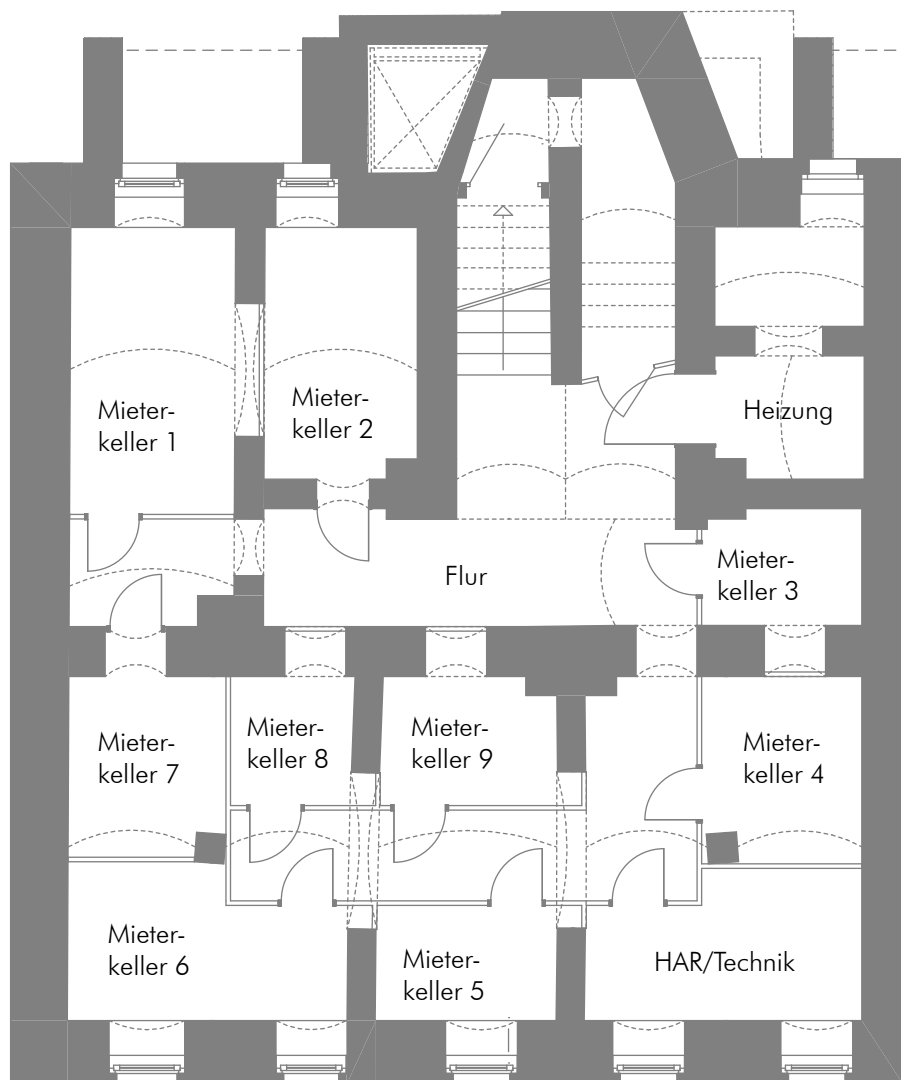
Allen Einheiten wird ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Überdies wird der Innenhof neu begrünt. Hier wird neben einem Abstellplatz für Fahrräder auch eine frei nutzbare Fläche für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eingerichtet. Weiterhin bauen wir einen Personenaufzug ein und neue Dachgauben sowie für jede Wohneinheit Balkone an.



FREIFLÄCHENPLAN



KELLERGECHOSS



ERDGESCHOSS

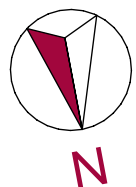
WOHNUNG 1



WOHNUNG 1

Wohnen	16,87 m ²
Schlafen	16,46 m ²
Kind	11,20 m ²
Kochen/essen	18,36 m ²
Abstellraum	3,81 m ²
Flur	9,29 m ²
Bad	6,64 m ²
Balkon (1/2)	2,42 m ²
Terrasse (1/4)	2,21 m ²

GESAMT 87,26 m²





Unverbindliche Visualisierungen

1. OBERGESCHOSS

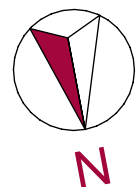
WOHNUNG 2



WOHNUNG 2

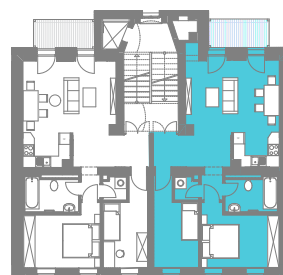
Wohnen/Kochen	23,13 m ²
Schlafen	12,14 m ²
Kind	9,69 m ²
Flur	8,49 m ²
Bad	4,96 m ²
Abstellraum	1,47 m ²
Balkon (1/2)	2,41 m ²

GESAMT 62,29 m²



1. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 3



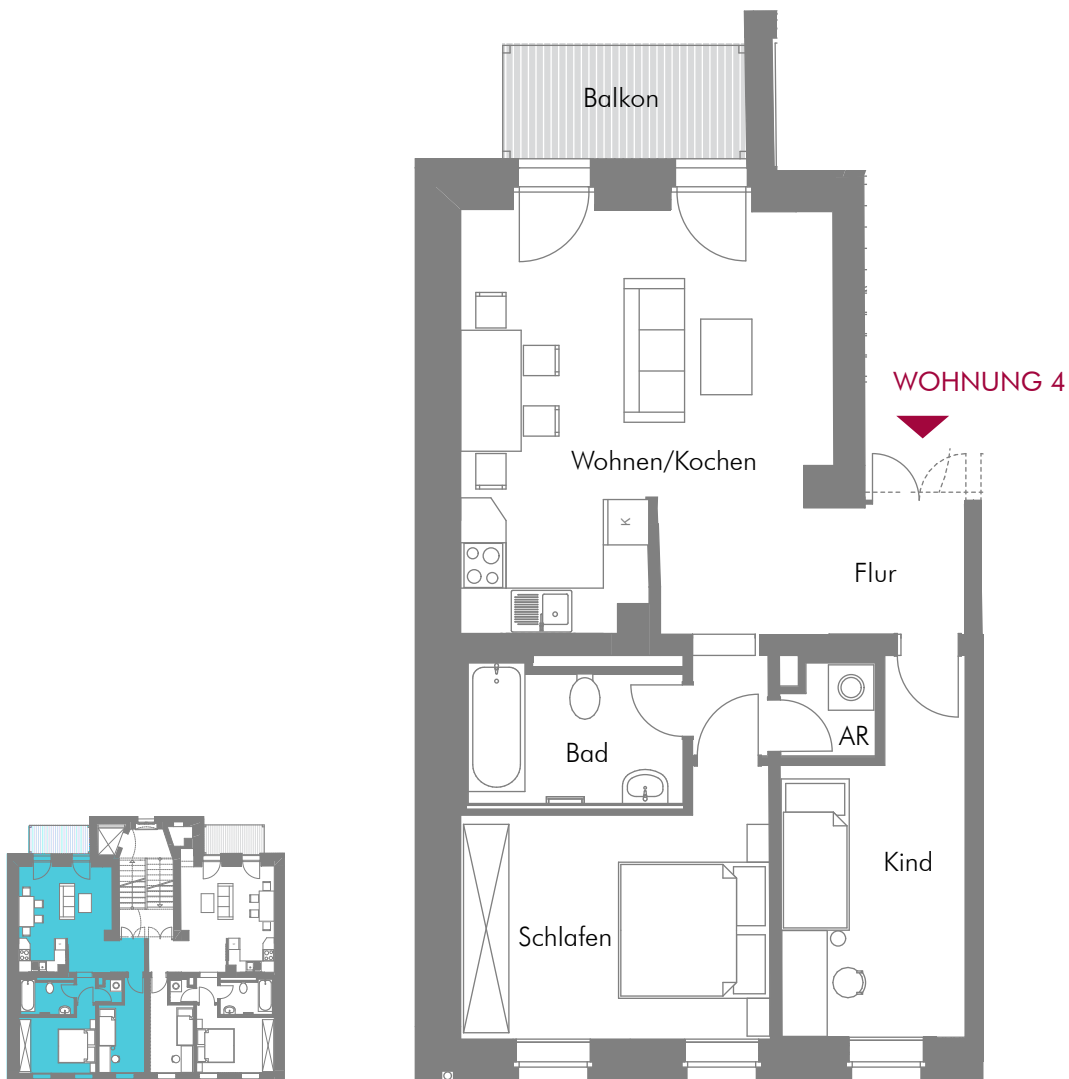
WOHNUNG 3

Wohnen/Kochen	23,89 m ²
Schlafen	12,20 m ²
Kind	9,54 m ²
Flur	8,80 m ²
Bad	4,85 m ²
Abstellraum	1,47 m ²
Balkon (1/2)	2,41 m ²

GESAMT 63,16 m²

2. OBERGESCHOSS

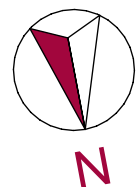
WOHNUNG 4



WOHNUNG 4

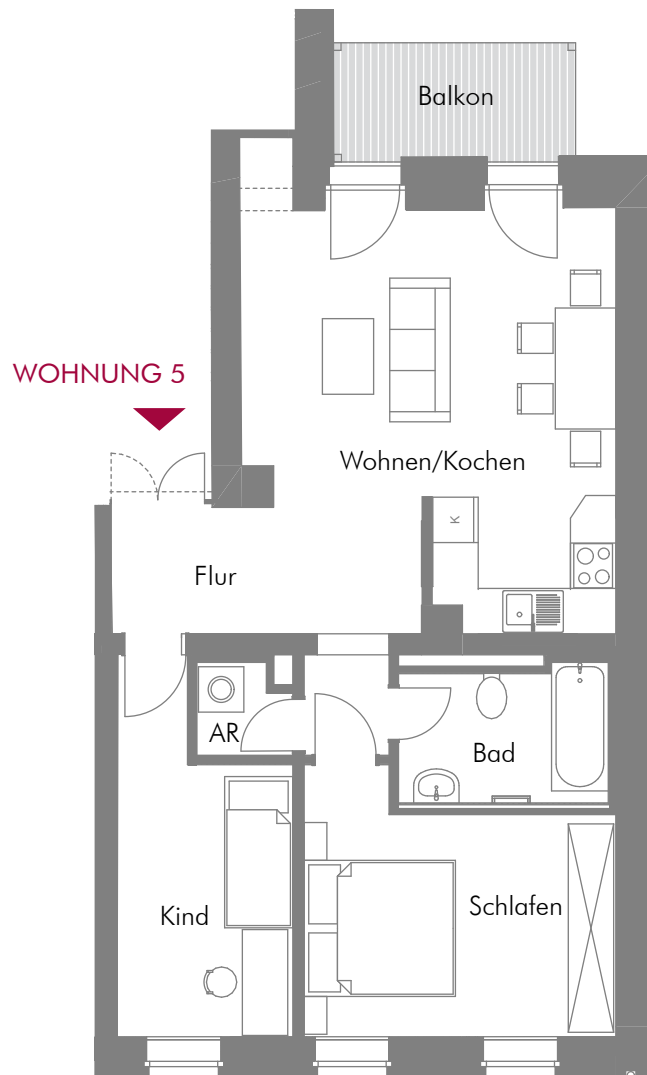
Wohnen/Kochen	23,04 m ²
Schlafen	12,76 m ²
Kind	10,30 m ²
Flur	8,34 m ²
Bad	4,96 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Balkon (1/2)	2,41 m ²

GESAMT 63,22 m²



2. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 5



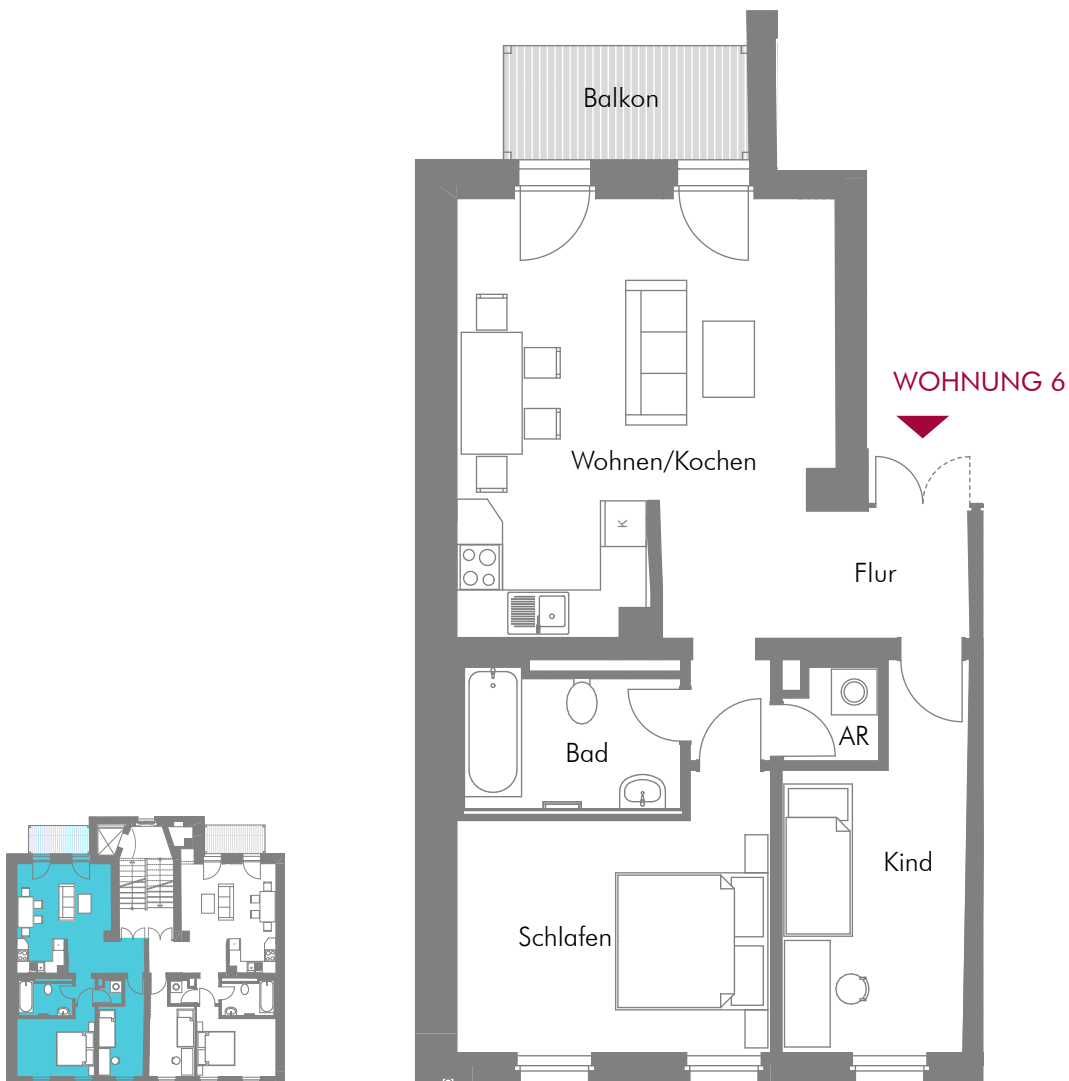
WOHNUNG 3

Wohnen/Kochen	23,85 m ²
Schlafen	12,92 m ²
Kind	9,69 m ²
Flur	8,60 m ²
Bad	4,85 m ²
Abstellraum	1,42 m ²
Balkon (1/2)	2,41 m ²

GESAMT 63,74 m²

3. OBERGESCHOSS

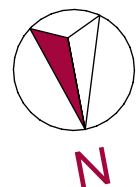
WOHNUNG 6



WOHNUNG 6

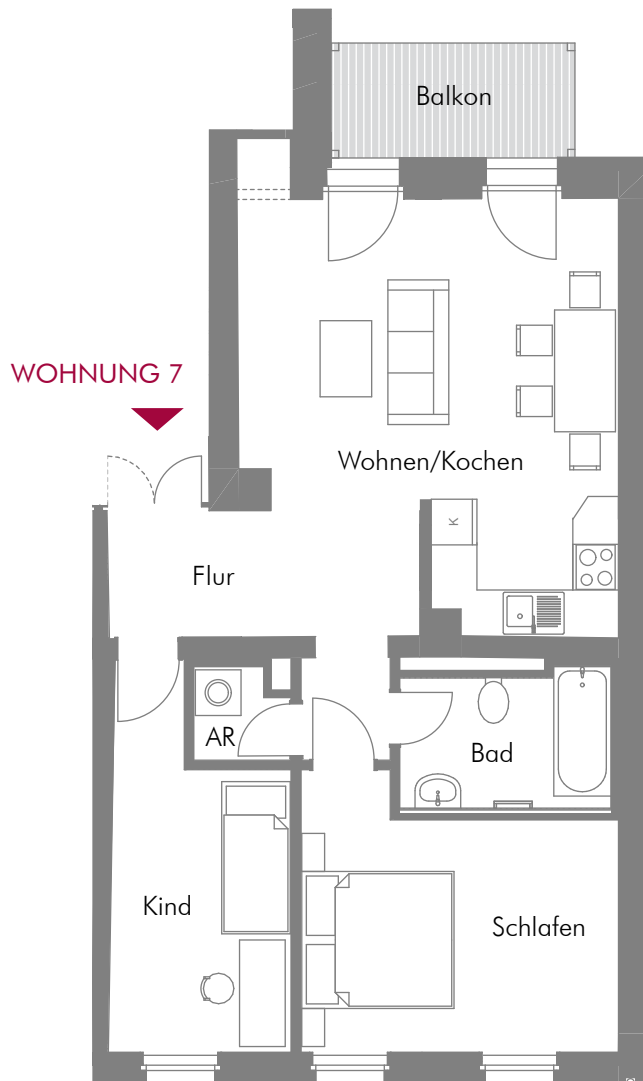
Wohnen/Kochen	24,24 m ²
Schlafen	13,29 m ²
Kind	10,45 m ²
Flur	8,40 m ²
Bad	4,96 m ²
Abstellraum	1,41 m ²
Balkon (1/2)	2,41 m ²

GESAMT 65,16 m²



3. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 7



WOHNUNG 7

Wohnen/Kochen	24,72 m ²
Schlafen	13,47 m ²
Kind	10,14 m ²
Flur	8,62 m ²
Bad	4,85 m ²
Abstellraum	1,42 m ²
Balkon (1/2)	2,42 m ²

GESAMT 65,64 m²

DACHGESCHOSS

WOHNUNG 8



WOHNUNG 8

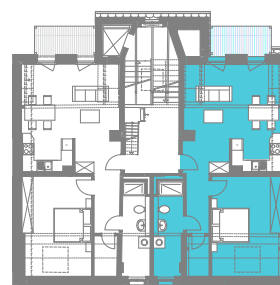
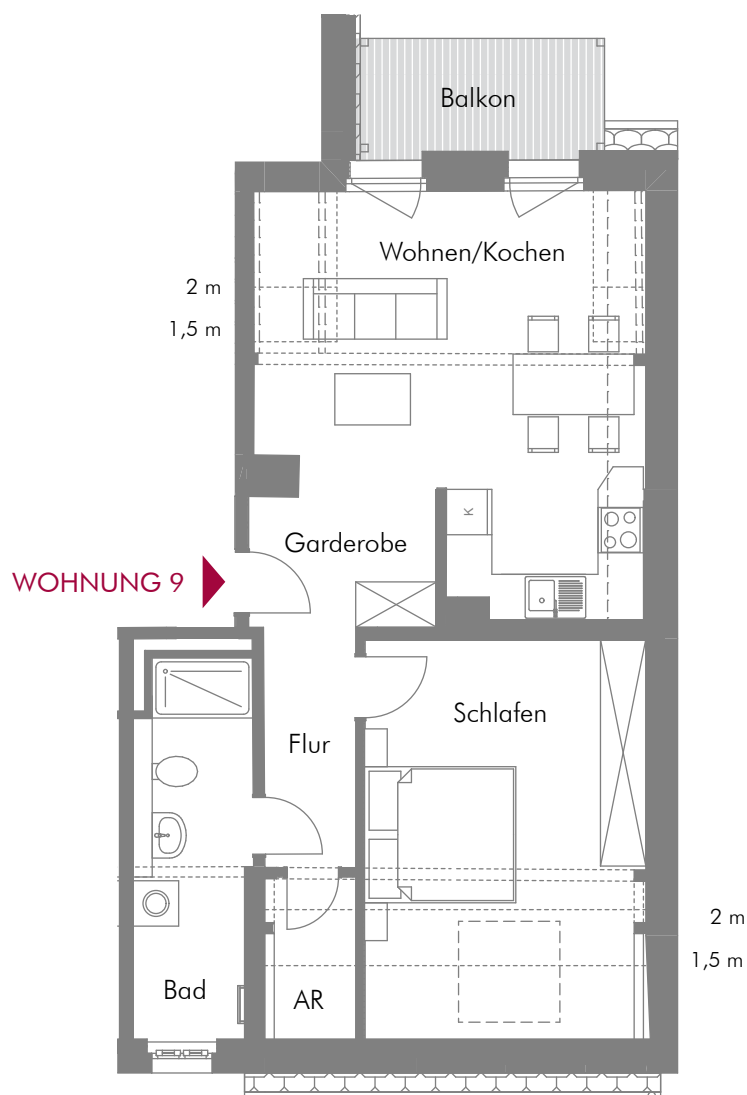
Wohnen/Kochen	22,57 m ²
Schlafen	15,72 m ²
Garderobe	4,17 m ²
Flur	4,31 m ²
Bad	7,23 m ²
Abstellraum	1,44 m ²
Balkon (1/2)	2,42 m ²

GESAMT 57,86 m²



DACHGESCHOSS

WOHNUNG 9



WOHNUNG 9

Wohnen/Kochen	22,43 m ²
Schlafen	16,03 m ²
Garderobe	4,25 m ²
Flur	3,84 m ²
Bad	7,54 m ²
Abstellraum	1,38 m ²
Balkon (1/2)	2,42 m ²

GESAMT 57,89 m²

BAUBESCHREIBUNG

Umbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit Einbau eines Personenaufzuges, Anbau von Balkonen und Neubau von Dachgauben in der Philippstraße 14, 09130 Chemnitz

vom 11. Oktober 2021

ALLGEMEINES

Das Gebäude handelt sich um ein bestehendes Wohnhaus in geschlossener Bebauung, dass innerhalb einer Blockrandbebauung mit Gebäuden ähnlicher Bauart bzw. Nutzung steht. Das um 1900 erbaute Gebäude wird durch eine gründerzeitliche Klinkerfassade mit schönen porphyrnen Gliederungselementen geprägt.



Fassade Referenzobjekt

Die Immobilie ist weitestgehend original, künstlerisch, baugeschichtlich, städtebaulich von Bedeutung und als Kulturdenkmal gemäß § 2 des SächsDSchG erfasst. Das Gebäude befindet sich im Stadtteil „Sonnenberg“.

Das Objekt ist unsaniert und wird in den Jahren 2022/2023 saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

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

ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon und TV.

Nach der Sanierung werden insgesamt neun Wohneinheiten mit dazugehörigen Kellerräumen entstehen. Alle Wohnung erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung eine Terrasse und/oder Balkon, entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gemäß dem Flächennutzungsplan gestaltet.

1. FASSADE

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

2. KELLER

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



Keller Referenzobjekt

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt, bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhält je einen eigenen Raum.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen. Die Mieterkeller erhalten eine neue Stahlabtrennung. Der Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.

3. FENSTER

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



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

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

4. DACH/DACHHAUSBAU

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

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dacheindeckung werden komplett erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen.

Die jeweiligen Wohnungen im Dachgeschoss er-

halten eine Klimatisierung sowie neue Dachfenster und ein Dachfenster mit Austritt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle, entsprechend den Brandschutzforderungen, ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut. Der Spitzboden, der über eine Einschubleiter zu erreichen ist, ist als Aufenthaltsraum unzulässig.

5. BALKONE/TERRASSE

Auf der Hofseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes Balkonanlagen in Stahlkonstruktion errichtet. Die Terrasse wird mit einem Plattenbelag belegt oder als Wiese bepflanzt.



Diese werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der Balkonflächen und 25 Prozent der Terrassenfläche der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

6. TREPPENHAUS

Die originäre Hauszugangstür wird entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder stilgerecht nachgebaut.

Die geputzten Wände des Treppenhauses werden instandgesetzt und mit passender Farbgebung nach



Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch neu gestaltet.

Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst.

Die Podeste und Treppenstufen werden geschliffen, aufgearbeitet und bei Bedarf saniert. Die Wohnungseingangstüren werden überarbeitet oder bei Bedarf schreinermäßig unter Vorlagen des Brandschutzes und des Denkmalschutzes nachgebaut.



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

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

7. AUSSENANLAGEN



Die Außenanlage wird im Rahmen der Gesamtplanung geräumt und neugestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächen-gestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt. Die Erd-

geschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil.

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

8. WOHNUNGEN

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und unter Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich.

Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Balkone sowie Terrassen, die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen zu verbessern.



8.1 Rohbaumaßnahmen

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

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

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als In-

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

8.2 Fußböden

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

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

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

8.3 Wände

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

8.4 Decken

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

8.5 Innentüren

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

8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

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

8.7 Bad

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

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



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

Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

8.8 Küchen

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

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

8.9 Malerarbeiten

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

9. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

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

Die Wohnungsinstallationen Elektro, Telefon und TV entsprechen den Regeln der Technik. Es wird ein Schalter- und Steckdosensystem der Firma Gira oder einer gleichwertigen Ausführung – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE – verbaut.

Im Keller wird ein neuer Zählerschrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen gelegt. Jede Wohnung erhält eine Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung.

10. HEIZUNGSANLAGEN/WARMWASSERVERSORGUNG

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

Es wird der Fernwärmeanschluss der Stadt genutzt. Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

11. AUFZUG

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

12. SCHLUSSBEMERKUNG/SONSTIGES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen, Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden, Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen, Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen, notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen und Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Bausubstanz durchgeführt werden müssen. Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht.

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

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.

In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungen

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

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

RISIKOHINWEISE IMMOBILIENERWERB

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die 1A Immo GmbH & Co. KG (Amtsgericht Regensburg Aktenzeichen HRA 9213), Deutenhof 4, 93077 Bad Abbach. Persönlich haftender Gesellschafter ist die 1A Immo Verwaltungs-GmbH, Bad Abbach (Amtsgericht Regensburg HRB 14899, Geschäftsführerin: Stilp, Andrea).

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 Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Chemnitz (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

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 Vermieterisiko

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 Er-

werbskosten 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 – eintreten.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebiet (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 Denkmalschutzes) 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 steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

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

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

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt 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 abgegeben.

3.9. Finanzierung

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

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

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der

Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von 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 Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

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

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den

Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin/Eigentümerin auch nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

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

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

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

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

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen 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 (gewinnbrin-

genden) 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 nega-

tive 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.

REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Ostheimstraße 11 & 13, Leipzig

FERTIGSTELLUNG: 2021

EINHEITEN: 32 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 2.091 m²



REFERENZOBJEKTE

DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Heinrich-Lorenz-Straße 11,
Chemnitz

FERTIGSTELLUNG: 2020

EINHEITEN: 13 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 960 m²



REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Otto-Schimmel-Str. 11, Glauchau

FERTIGSTELLUNG: 2019/2020

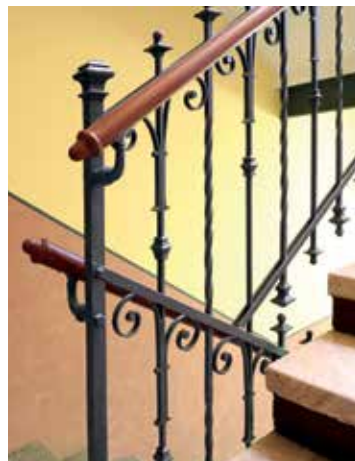
EINHEITEN: 11 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 6 Carports und 5 Stellplätze

WOHNFLÄCHE: ca. 690 m²



REFERENZOBJEKTE



DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Gießstraße 21,
Chemnitz
FERTIGSTELLUNG: 2019
EINHEITEN: 13 Wohnungen
STELLPLÄTZE: 2 Stellplätze
WOHNFLÄCHE: ca. 730 m²

INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

1A Immo GmbH & Co. KG
Deutenhof 4 | 93077 Bad Abbach
Tel.: 09405 | 956 65-0
Fax: 09405 | 956 65-11

VERTRIEB

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

QUELLEN

Makro- und Mikrolage / Objekt

<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-Sonnenberg>
<https://sonnenberg-chemnitz.de/wissenswertes-ueber-den-sonnenberg/>
<https://sonnenberg-chemnitz.de/leitbild-sonnenberg/>

BILDNACHWEISE EXTERNER URHEBER

Bilder Chemnitz: www.pixabay.de

NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for taking notes, spanning the width of the page.

