

Sonnenstraße 69  
09130 Chemnitz



# VORWORT

Zufriedenheit in allen Belangen und Bereichen ist unser größtes Ziel. Seit mehr als 20 Jahren sind wir für unsere Kunden, wenn es um den Verkauf von Anlagen-Immobilien geht, das renommierte, kompetente und persönliche Immobilien-Unternehmen. Denn für uns gilt: Wir wollen die uns anvertrauten Objekte so präsentieren, dass Anbieter und Käufer am Ende gleichermaßen begeistert sind.

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

Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit ganz viel Liebe zum Detail erstellt haben. Professionelle Objekt-Fotografie, hochaufgelöste Drohnenaufnahmen sowie anschauliche 3D-Visualisierungen bieten so für Verkäufer und Käufer das optimale Ergebnis.

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

Auf eine gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!  
Herzlichst, Ihre

(Andrea Stilp – Geschäftsführerin)



Stand: März 2019

# Inhaltsangabe

Inhalt	Seite 2
Chemnitz	Seite 5
Chemnitz - Sonnenberg	Seite 7
Ausstattung	Seite 9
Grundrisse	Seite 11
Erdgeschoss	Seite 11
1. Obergeschoss	Seite 16
2. Obergeschoss	Seite 19
3. Obergeschoss	Seite 23
Dachgeschoß	Seite 27
Kellergeschoss	Seite 30
Baubeschreibung	Seite 31
Risikohinweise	Seite 38
Kontakt	Seite 44



CHEMNITZ

Sonnenstraße 69

09130





## CHEMNITZ – WOHLFÜHLSTADT

Die drittgrößte Stadt in Sachsen mit rund 250.000 Einwohnern steht für Kunst und Kultur, große Parkanlagen und für die Moderne. Überall finden sich Spuren der Industriegeschichte und es sind über 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, eine angesehene Hochschullandschaft und das Technologie Centrum Chemnitz (TCC) hier angesiedelt.

Bereits zu Beginn der Industrialisierung hatte vor allem der Maschinenbau in Chemnitz eine lange Tradition. Namenhafte Architekten gaben der Innenstadt ein neues, zeitgemäßes Gesicht. Der Bereich im Zentrum vermischt seitdem Handel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur zu einer harmonischen Balance. 2006 wurde die Architektur der Stadtmitte mit dem DIFA Award für innerstädtische Quartiere ausgezeichnet. Die moderne Baukunst spiegelt gemeinsam mit den Prachtstücken der klassischen Moderne, des Bauhauses und des Jugendstils den Wandel der Zeit wider.

Chemnitz besitzt eine hohe Attraktivität und zählt seit Jahren zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands. Vor allem Familien zieht es in die Chemnitzer Region. Eine umfassende Kinderbetreuung und exzellente Bildungsangebote sind bedeutende Argumente.

Chemnitz, im Herzen Sachsens, verfügt über ein ausgedehntes und langjährig gezielt entwickeltes Grünanlagensystem. Stolze 1.000 Hektar, unter anderem verteilt auf vier große Parkanlagen, machen Chemnitz zu einer der grünsten Städte Deutschlands. Vor allem der Küchwaldpark, die Schlossteichanlagen und der Stadtpark laden zum Entspannen ein. Als „Tor zum Erzgebirge“ legt Chemnitz ausgiebige Wanderungen und Spaziergänge in der Natur nahe und hilft dem Alltag zu entrinnen.





## SONNENBERG

Der Sonnenberg ist ein Stadtteil von Chemnitz unmittelbar nördlich an das Stadtzentrum angrenzend und zählt heute ca. 14.000 Einwohner. Seine Entstehung beginnt mit der Industrialisierung der Stadt Chemnitz Mitte des 19. Jahrhunderts. Entlang der Dresdner Straße und auch Augustusburger Straße entstanden die ersten Maschinenbaufabriken, wo bedeutende Chemnitzer Industrielle wie Richard Hartmann, Johann Zimmermann und Julius Reinecker ihre ersten Schritte als Unternehmer wagten. Hinter den Fabriken entwickelte sich auf dem Nordhang das eigentliche Wohngebiet Sonnenberg. 1895 wurde die Markuskirche mit den weit sichtbaren Doppelturmspitzen errichtet. 1909 folgte die katholische Kirche St. Joseph.

Dass ein ganzer Stadtteil nach einem Lokal benannt wurde, findet sich wohl nicht allzu oft in Deutschland. Seit 1713 konnten Ortsfremde im Gasthaus Zur Goldenen Sonne - damals noch weit außerhalb der Chemnitzer Stadtmauern - unterkommen. Im Zuge der planmäßigen Bebauung ab 1860 mit einer großen Anzahl von Mietskasernen rund um die St. Markus- und die Joseph-Kirche erhielt das Gebiet dann den Namen Sonnenberg.

Traditionell war der Sonnenberg ab 1880 das Wohnviertel der Chemnitzer Proletarier - arm und überbevölkert. Letzteres lässt sich heute nicht mehr behaupten. So manche Mietskaserne aus den 1920er Jahren wurde mangels Bewohnern oder Investoren abgerissen, weiteren droht wohl in naher Zukunft ein ähnliches Schicksal. Was erhalten geblieben ist, bietet viel Wohnraum im restaurierten Altbau mit jeder Menge Spielraum für individuelle Gestaltung.

Verkehrstechnisch ist der Sonnenberg sehr gut erschlossen: Drei Buslinien führen hinein und hindurch, zusätzlich markiert eine Straßenbahnlinie den westlichen Rand des Stadtviertels. Der Chemnitzer Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Einkaufsgelegenheiten finden sich reichlich in der Shopping-Mall Sachsenallee und im nahen Zentrum. Mit der Umsiedlung des Goethe-Gymnasiums auf den Sonnenberg hat dieser zudem erst kürzlich eine attraktive Lehranstalt gewonnen.



## AUSSTATTUNG

- Echtholzfußboden
- Moderne großformatige Fliesen
- Multimediodosen in allen Wohnräumen
- Moderne Elektrotechnik
- Fußbodenheizung
- Fenster mit Isolierverglasung gemäß Schallschutz- und Wärmeschutznachweis
- Moderne Aufzugsanlage vom EG bis ins DG
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Alle Wohnungen mit Balkon / Terrasse / Loggia



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel



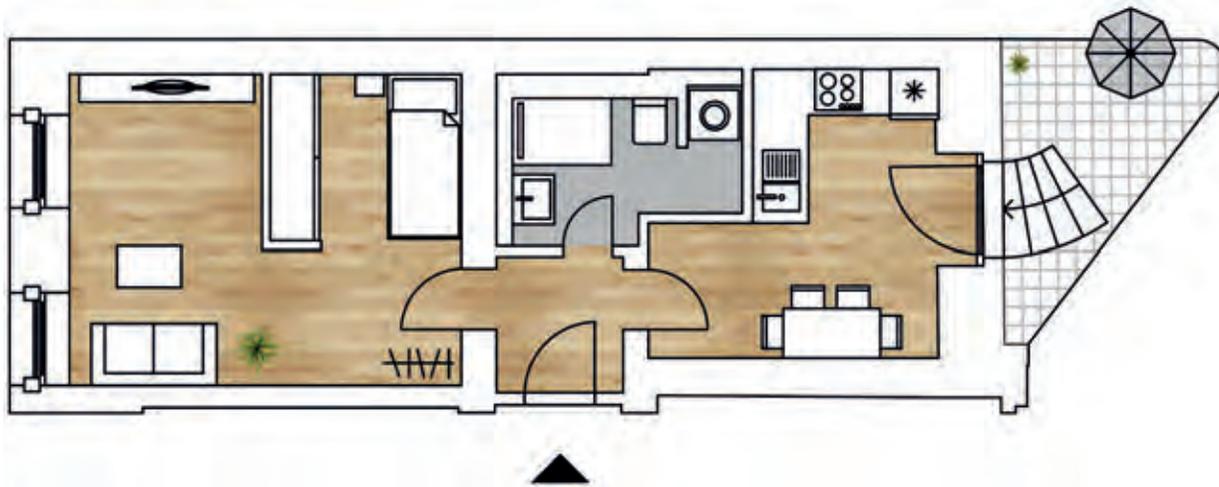
## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG

# 1

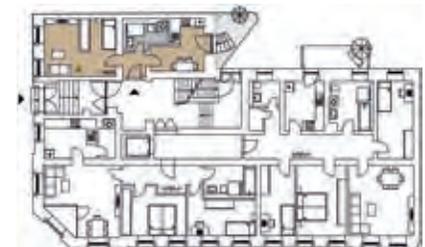


Flur	2,55 m <sup>2</sup>
Wohnen / Schlafen	17,43 m <sup>2</sup>
Bad / WC	4,55 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen	10,67 m <sup>2</sup>
Terrasse (25%)	1,26 m <sup>2</sup>



### WOHNFLÄCHE

# 36,46 m<sup>2</sup>





## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG

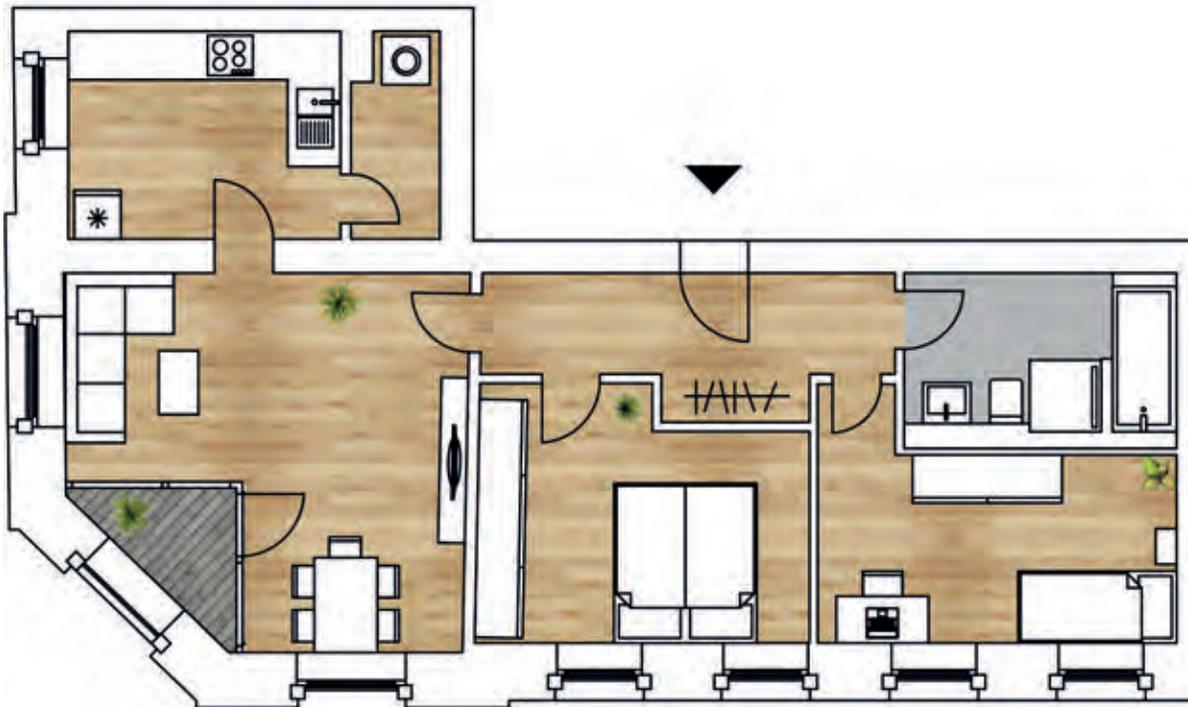
# 2



Flur	7,62 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,41 m <sup>2</sup>
Kind	11,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,37 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	19,19 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	1,01 m <sup>2</sup>
Kochen	8,88 m <sup>2</sup>
Abstellen / WM	2,75 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

# 69,68 m<sup>2</sup>





## ERDGESCHOSS

### WOHNUNG

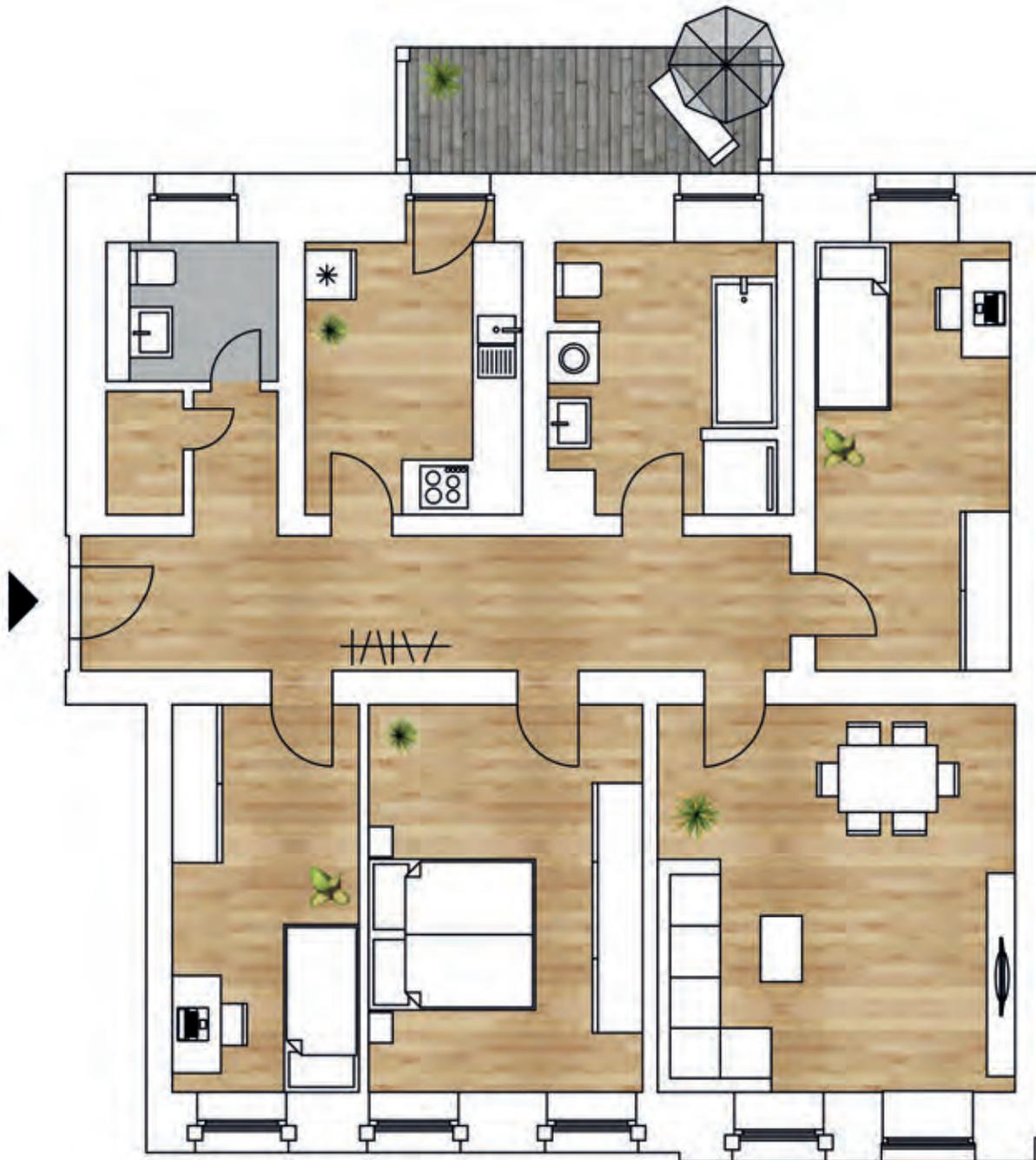
# 3



Flur	15,03 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,36 m <sup>2</sup>
WC	5,49 m <sup>2</sup>
Kochen	9,03 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,32 m <sup>2</sup>
Bad/WC	7,98 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,93 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	19,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,27 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,23 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

# 99,57 m<sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG

# 4



Flur	5,74 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,06 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,91 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	21,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,22 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,57 m <sup>2</sup>

## WOHNFLÄCHE

# 50,95 m<sup>2</sup>



## 1. OBERGESCHOSS

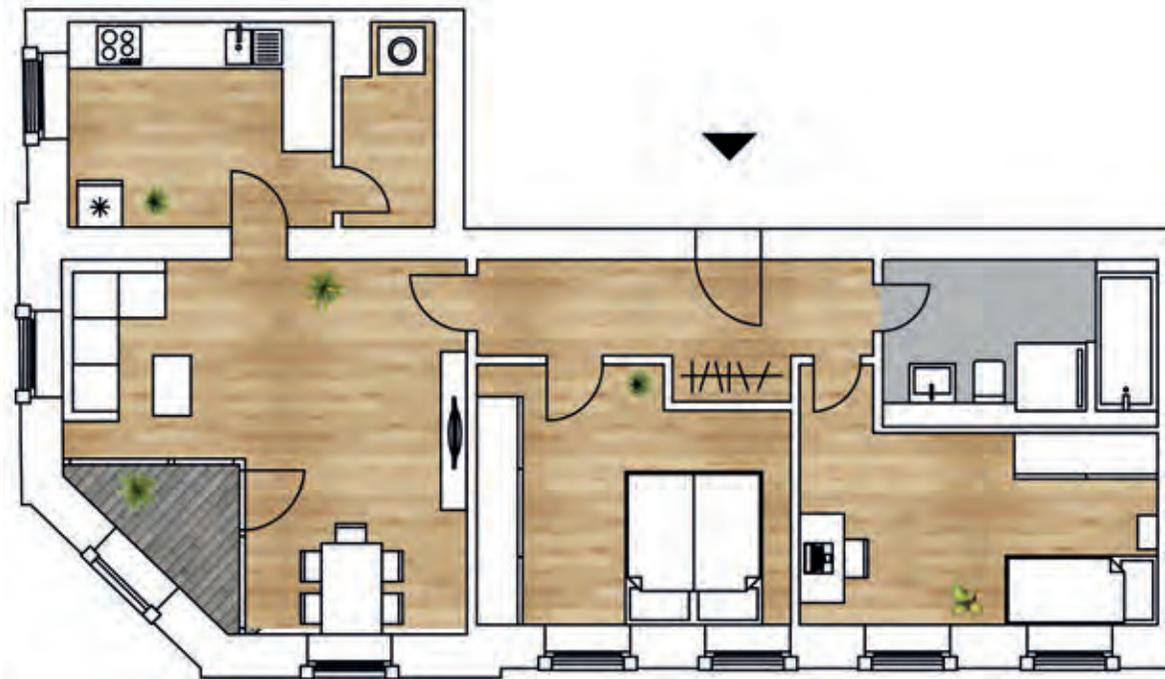
WOHNUNG

# 5



Flur	7,45 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,84 m <sup>2</sup>
Kind	12,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,05 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	20,55 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	1,47 m <sup>2</sup>
Kochen	9,34 m <sup>2</sup>
Abstellen / WM	2,97 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE  
**74,31 m<sup>2</sup>**



## 1. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG

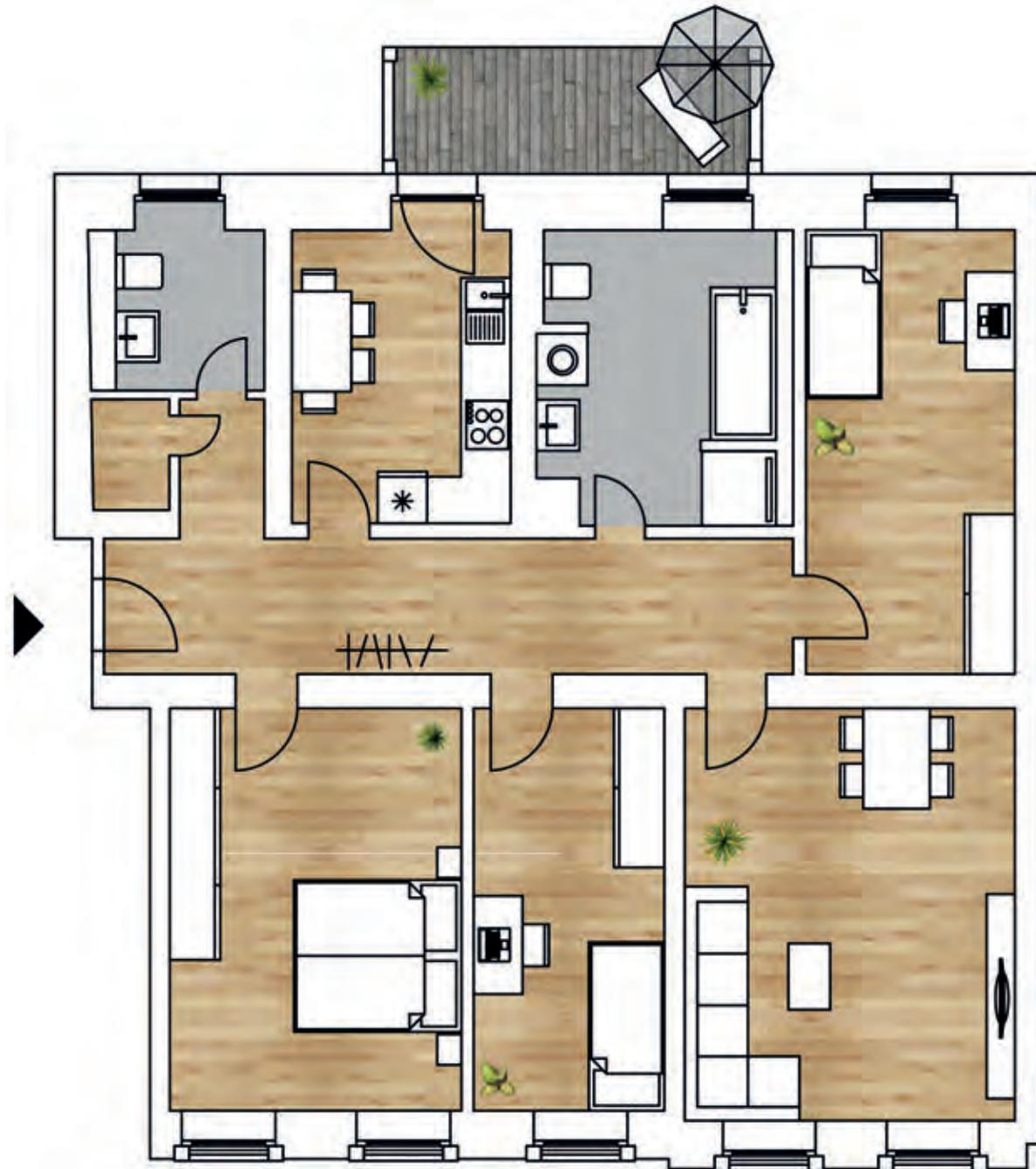
# 6



Flur	14,65 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,19 m <sup>2</sup>
WC	3,35 m <sup>2</sup>
Kochen	9,10 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,32 m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,98 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	19,38 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,59 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

# 100,34 m<sup>2</sup>



WOHNUNG

7



Flur	5,32 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,07 m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,21 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	21,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,41 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,53 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE  
**51,51 m<sup>2</sup>**



## 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG

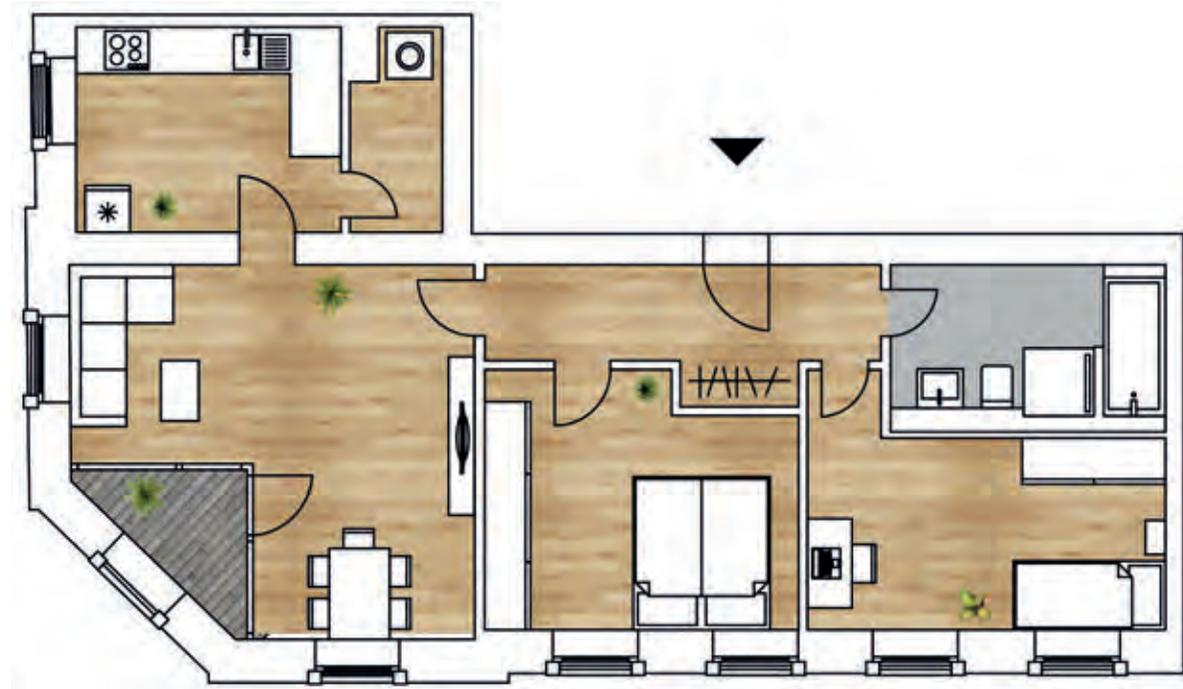
# 8



Flur	7,48 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,28 m <sup>2</sup>
Kind	12,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,55 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	20,94 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	1,47 m <sup>2</sup>
Kochen	9,36 m <sup>2</sup>
Abstellen / WM	3,51 m <sup>2</sup>

### WOHNFLÄCHE

# 76,27 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS

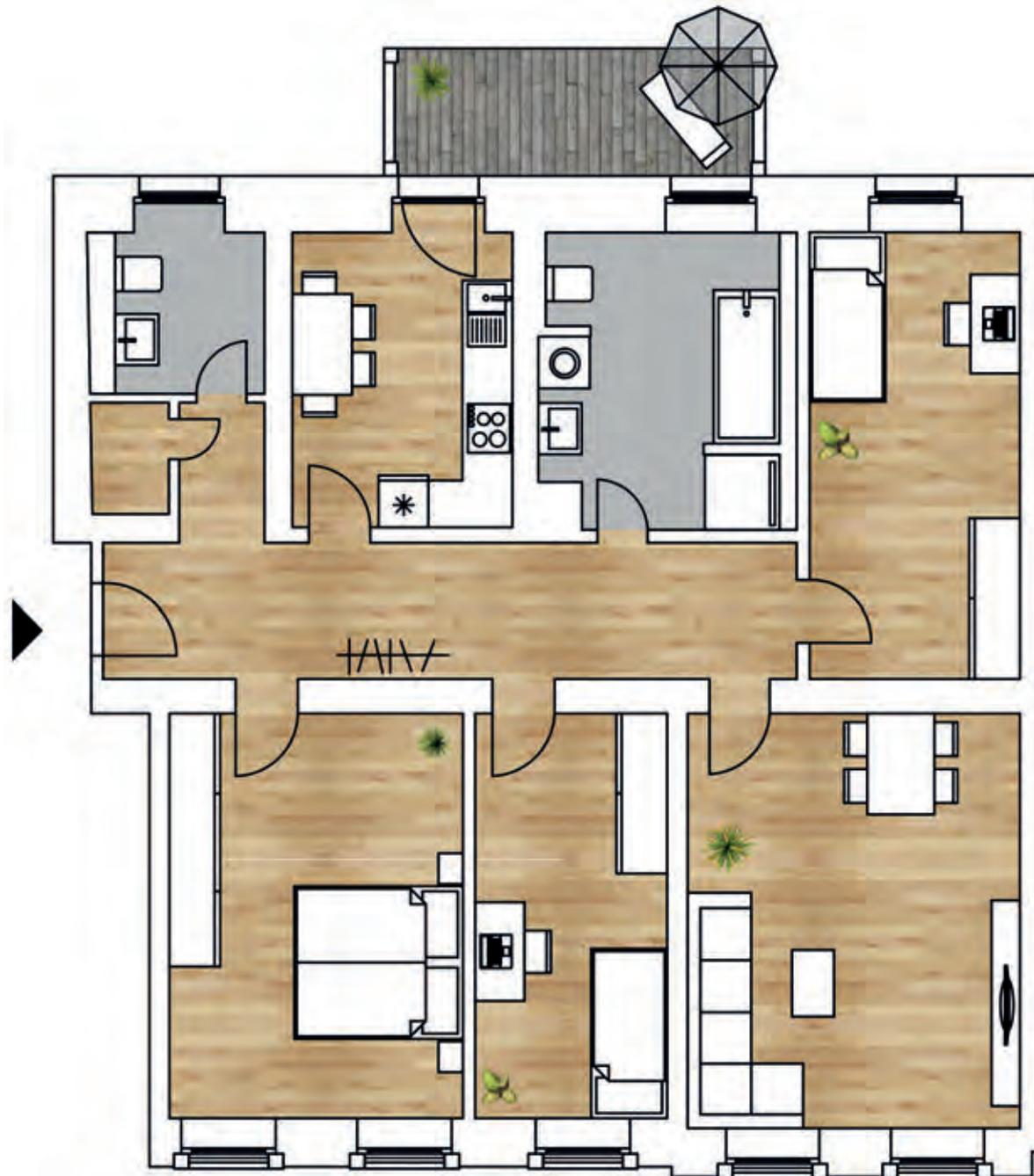
### WOHNUNG

# 9

Flur	15,00 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,29 m <sup>2</sup>
WC	3,23 m <sup>2</sup>
Kochen	9,20 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,32 m <sup>2</sup>
Bad / WC	9,02 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,85 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	19,77 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,10 m
Schlafen	16,94 m

### WOHNFLÄCHE

# 101,72 m<sup>2</sup>





EINRICHTUNGSVORSCHLAG

WOHNUNG

# 10



Flur	5,32 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,04 m <sup>2</sup>
Bad / WC	8,40 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	22,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,41 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,76 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE

## 52,44 m<sup>2</sup>



### 3. OBERGESCHOSS

#### WOHNUNG

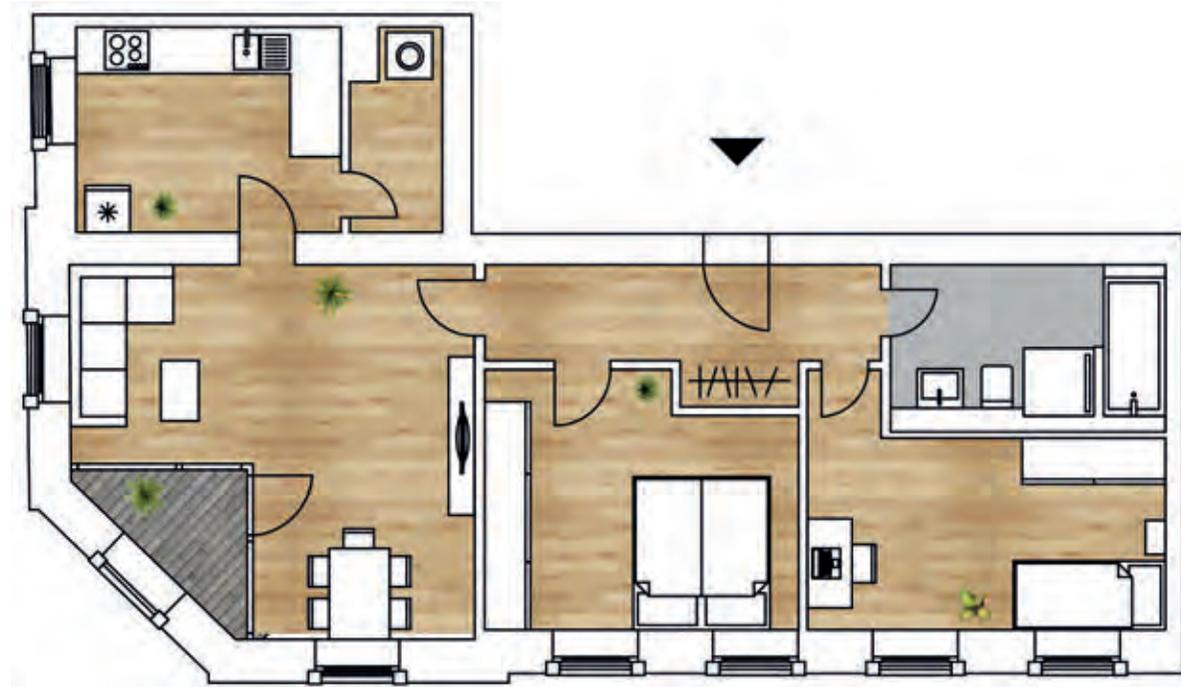
# 11



Flur	7,49 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,28 m <sup>2</sup>
Kind	13,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,25 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	21,44 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	1,69 m <sup>2</sup>
Kochen	9,71 m <sup>2</sup>
Abstellen / WM	3,43 m <sup>2</sup>

#### WOHNFLÄCHE

## 78,54 m<sup>2</sup>



### 3. OBERGESCHOSS

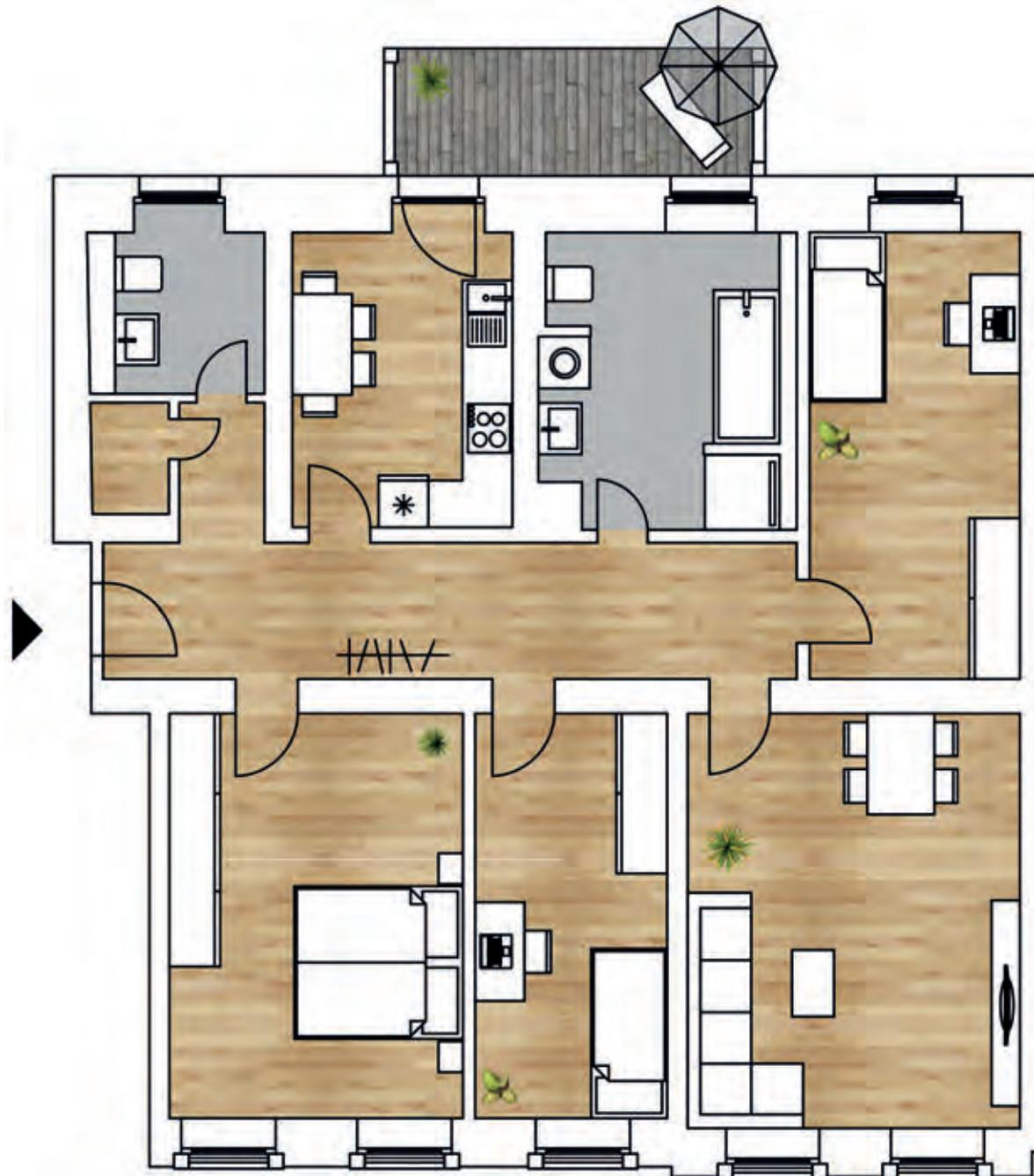
#### WOHNUNG

# 12

Flur	14,81 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,36 m <sup>2</sup>
WC	3,33 m <sup>2</sup>
Kochen	9,74 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,32 m <sup>2</sup>
Bad / WC	9,49 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,31 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	20,49 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,66 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,44 m <sup>2</sup>

#### WOHNFLÄCHE

## 104,95 m<sup>2</sup>





WOHNUNG

13



Flur	4,97 m <sup>2</sup>
Abstellen	1,38 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,71 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	19,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,60 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	1,99 m <sup>2</sup>
Abstellen	0,86 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE

49,38 m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS

## WOHNUNG

# 14



Flur	7,48 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,09 m <sup>2</sup>
Kind	9,04 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,28 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	20,26 m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	1,66 m <sup>2</sup>
Kochen	7,55 m <sup>2</sup>
Abstellen / WM	3,36 m <sup>2</sup>

## WOHNFLÄCHE

# 66,72 m<sup>2</sup>



WOHNUNG

15

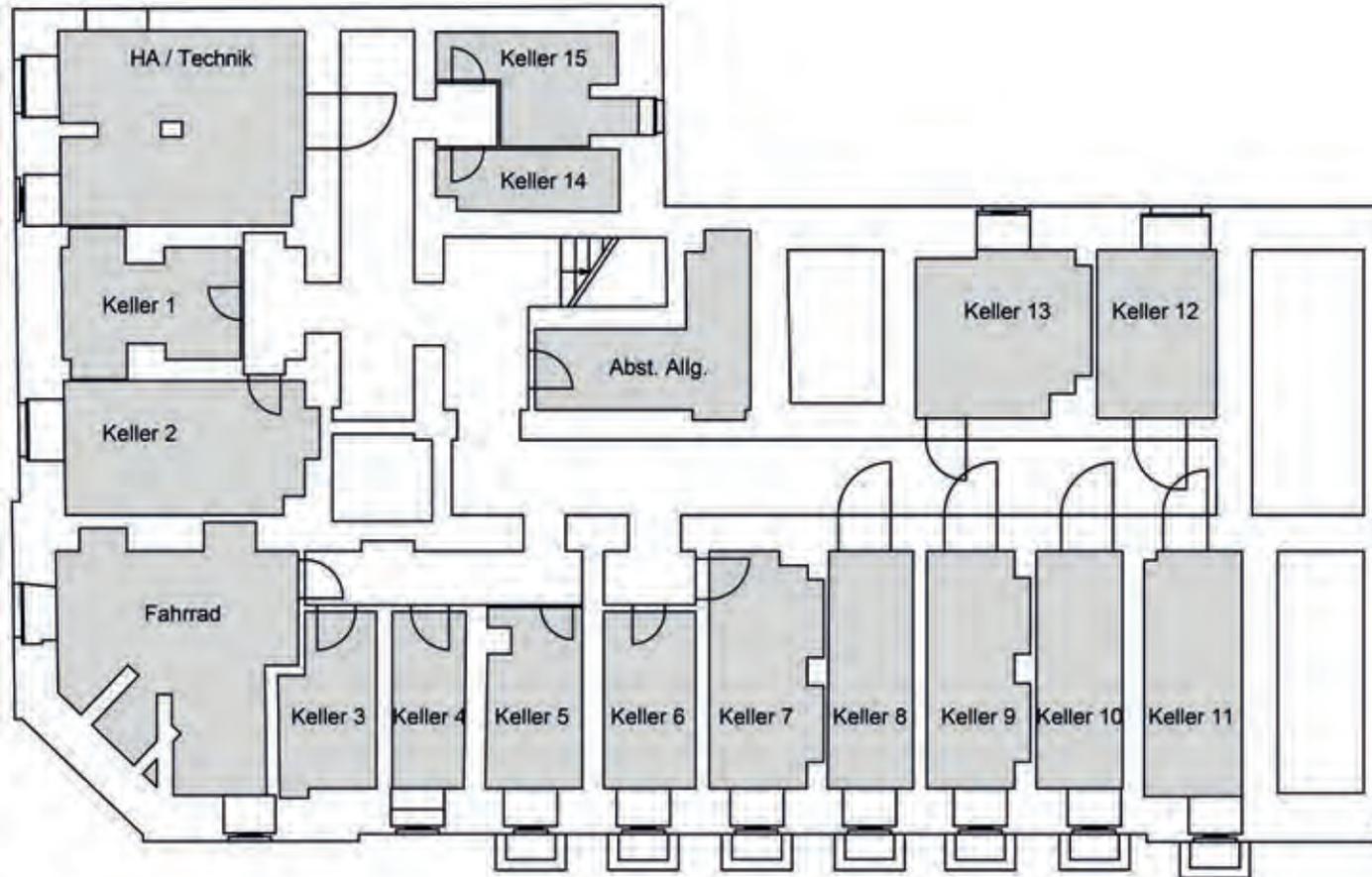
Flur	15,31 m <sup>2</sup>
Kochen	11,96 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,65 m <sup>2</sup>
Kind 1	10,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,27 m <sup>2</sup>
Wohnen	16,75 m <sup>2</sup>
Kind 2	9,51 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	4,48 m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE

93,27 m<sup>2</sup>



## Kellergeschoss



# BAUBESCHREIBUNG

## Allgemeines

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Sonnenstraße 69 wurde um 1910 errichtet. Es handelt sich um einen Etagen-Wohnbau mit einer weitestgehend original erhaltenen Fassadengliederung von künstlerischer, baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Deshalb wurde das Objekt unter Denkmalschutz gestellt.

Das Gebäude befindet sich ca. 1,5 Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt im Stadtteil Sonnenberg der kreisfreien Stadt Chemnitz. Die Umgebung zeichnet sich vor allem durch die überwiegende Blockrandbebauung des Wohngebietes im Stile der Gründerzeit aus, zu welcher das hier angebotene Objekt hervorragend passt.

Das Objekt ist unsaniert und wird im Jahr 2019 auf hohem Niveau saniert und modernisiert. Im Zuge dessen wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen werden unter Berücksichtigung der Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege in Sachsen beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt. Zudem soll es künftig ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnung verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend neu gestaltet. 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.

Im Bestand befinden sich derzeit 18 Wohnungen, wobei nach Abschluss der Arbeiten nur noch 15 Einheiten vorhanden sein werden.

## 1. Fassade

Die straßenseitige Fassade steht unter Denkmalschutz und wird daher den Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege in Sachsen entsprechend saniert und in Teilen erneuert. Hier wird die Putzoberfläche im Erdgeschoss ergänzt bzw. restauriert, die Oberflächenstruktur an den vorherigen Putz angepasst und eventuell eine optische Putzgliederung hinzugesetzt.

Die übrige Fassade wird gesäubert und, wenn nötig, eine partielle Ausbesserung durchgeführt. Auf Grund der reduzierten Brüstungshöhe sind Absturzsicherungen an den Fenstern vorgesehen. Im Eckgiebel werden die Fensteröffnungen zu Gunsten der Schaffung von offenen Loggien entfernt.

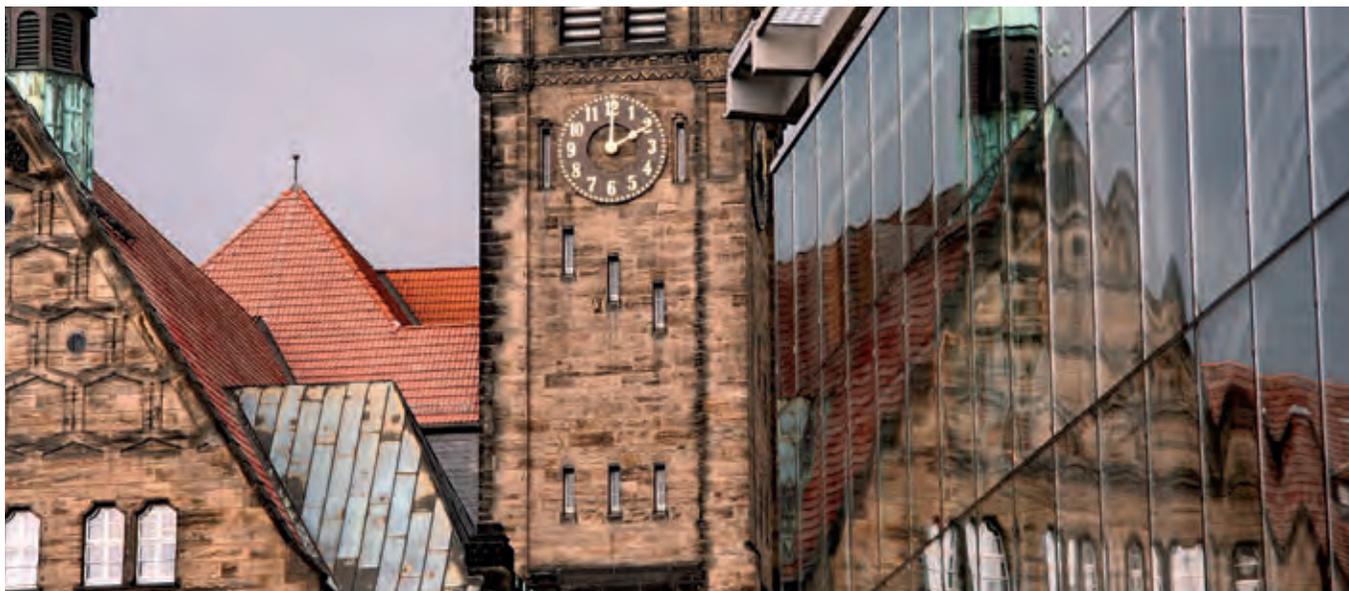
Die Farbgebung erfolgt nach einer noch zu erstellenden Befunduntersuchung, bzw. nach einem bestimmenden Farbkonzept laut dem Archiv des Denkmalamtes. Hofseitig erhält das Objekt ein Wärmedämm-Verbundsystem.

## 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. Zudem wird ein Fahrradraum im Keller eingerichtet.

Die Wände und die Decken aus Ziegelmauerwerk im Keller werden gesäubert oder sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt, bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Es wird ein eigener Raum für die Haustechnik eingerichtet.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist derzeit nicht vorgesehen. Die Mieterkeller erhalten eine neue Holzplatten- oder Stahlplattenabtrennung. Heizraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren versehen.



### 3. Fenster

Alle Fenster und Fenstertüren im Gebäude werden nach der Sanierung als Holz- und Kunststoff-/ Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Die Berechnung der Fenster erfolgt ebenfalls nach den Vorlagen der KfW und dem Landesamt für Denkmalschutz.

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen. Die Gliederung erfolgt, gemäß Ansicht, straßenseitig mit T-Teilung, die Treppenhausfenster entsprechend dem historischen Bestand – alle Kämpferprofilierungen in Anlehnung an die Originalfenster. Die Farbgebung erfolgt nach einer noch zu erstellenden Befunduntersuchung, bzw. nach einem festzulegenden Farbkonzept des Denkmalamtes.

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, alles nach Vorgabe des Denkmalschutzes, eingebaut.

### 4. Dach/Dachausbau

Der Dachstuhl wird einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Beschädigte Sparren und Balken werden nach Bedarf und Vorgabe des Tragwerksplaners in ordnungsgemäßen Zustand versetzt und ggf. 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, wobei Zinkblech zum



Einsatz kommt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen.

Auf der Hofseite werden Dacheinschnitte für Loggien und Zugänge zu den Balkonen herausgearbeitet. Die Gauben werden durch Dachflächenfenster ersetzt. Die überhöhte und dadurch zu dominant wirkende Eckgestaltung wird seitlich abgeschragt, um ein stimmiges Gesamtbild zu erzeugen.

Zuletzt wird die Deckung in Bitumen-Schindeln, bzw. in Bereichen mit flacher Deckung in Bitumen-Bahnen, jeweils im Farbton Anthrazit, gelegt.

### 5. Balkone/Loggien

Auf der Hofseite werden gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes Balkonanlagen in Stahl- und/oder Holzkonstruktion errichtet. Im Eckgiebel werden Loggien, wie unter Punkt 1 bzw. Punkt 4 beschrieben, geschaffen.

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

### 6. Treppenhaus

Auf Grund der Sanierung in den 1980er Jahren befindet sich das Treppenhaus in einem nicht mehr originalgetreu wiederherstellbaren Zustand (Umbauten, entfernte Podest-Beläge und Türen, etc.) Daher werden einzig die Treppenläufe und Geländer sowie die Stufen erhalten und aufgearbeitet. Zusätzlich wird eine Aufzugsanlage installiert.

Die Innentüren werden neu hergestellt und installiert, wobei hier darauf geachtet wird, dem historisierenden Charme des Ensembles gerecht zu werden. Die Hauseingangstüre sowie die Hof-Türe werden restauriert und wieder eingesetzt.

Das Farbkonzept wird vom Architektenbüro Hirsack & Co. angefertigt und mit der Denkmalschutz-behörde abgestimmt und festgelegt. Als Grundlage dient hierbei eine Befunduntersuchung.

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

## 7. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden im Rahmen der Gesamtplanung geräumt und neugestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freilächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um den Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. 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 und Loggien, um die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen zu verbessern. Es sind keine Stuckdecken vorhanden.

### 8.1. Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf die 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 in Trockenbauweise, bzw. als Mauerwerk, ausgeführt. Diese können aber, bedingt 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 Installationsschacht für die Haustechnik genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

### 8.2 Fußböden

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

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 das Parkett oder für den Fliesenboden einen Estrich auf einer drei bis fünf Zentimeter starken Dämmschicht. Durch die zusätzliche Dämmschicht, die Fußbodenheizung und dem neuen Estrich müssen eventuell im Eingangsbereich der Wohnungen erhöhte Schwellen angebracht werden.

Dies löst eventuell auch bei den Fensterbrüstungen eine zusätzliche Absturzsicherung aus, auf welche bereits eingegangen wurde.



### 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

Es sind keine originalen Innentüren vorhanden, weswegen neue und moderne eingebaut werden, die für den Gesamteindruck der Wohnungen förderlicher erscheinen.

### 8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

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

### 8.7 Sanitärinstallationen / Bad

In den Bädern sind entsprechend Planung Sanitär-objekte 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 sind in ausreichender Zahl vorgesehen und werden installiert. Die in der Planung dargestellten Sanitär-objekte 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 Zäblerschrank 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. Fast alle Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienst-

leister gemietet.

## 11. Aufzug

Im Zuge der Sanierung ist in dem Gebäude eine Aufzugsanlage 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 Zirka-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. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

## Haftungsvorbehalt

Alle Zahlen, Berechnungen und Angaben in diesem Prospekt wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Korrektheit überprüft. Die Grundlage bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen Erlasse. Der zukünftige Vertragspartner haftet gegenüber dem einzelnen Bewerber für Angaben im Exposé nur im Rahmen und nach Maßgabe der jeweils abzuschließenden Verträge. Eine Haftung für Irrtümer (z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Wohngrundrissen) wird deshalb im Rahmen des Exposés ausgeschlossen. Änderungen in der Planung, der Statik, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund behördlicher Auflage sowie Statik sind maßgebend und werden vom Käufer anerkannt. Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind jederzeit möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit technisch

durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht die Gesamtgestaltung verändern bzw. sonstige bautechnische Nachteile entstehen. Die Änderungen sind mit dem Architekten rechtzeitig abzustimmen. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden gesondert in Rechnung gestellt. Das eingezeichnete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Wohnungen bzw. Häusern, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellen Einrichtungs-vorschläge des Architekten dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die bei der Finanzierungsberatung ermittelte monatliche Belastung kann sich nach dem Zinsfestschreibungszeitraum ermäßigen oder erhöhen. Die von unseren Verkäufern mit den Kunden geführten Gespräche stellen keine steuerliche oder rechtliche Beratung dar, dies bleibt ausdrücklich dem Stand der Steuerberater und Rechtsanwälte vorbehalten.

## Titel

Seite 1, 8, 24, 28 - © Andreas Kusow;  
Seite 5, 10, 12, 14, 16 - © Ivan Solovyev  
Seite 1-38: Gestaltung © Ivan Solovyev  
Seite 2-3: © AdobeStock\_4289142  
© AdobeStock\_18857376;  
Seite 4-5: © AdobeStock\_234060381  
Seite 6-7: © AdobeStock\_23096506  
Seite 9: © Fotolia\_122865382\_L  
Seite 30: © AdobeStock\_9084015  
Seite 31: © AdobeStock\_48200498  
Seite 32: © AdobeStock\_25924232  
Seite 33: © AdobeStock\_83995667  
Seite 34: © AdobeStock\_213899143  
Seite 35: © AdobeStock\_105911432  
Seite 36-37: © AdobeStock\_161986539





## Risikohinweise zum Immobilienerwerb

Stand: 15.03.2019

### 1. Anbieterin

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie 2A Immo GmbH & Co. KG (Amtsgericht Regensburg HRA 9355), diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin 1A Immo Verwaltungs - GmbH (Amtsgericht Regensburg HRB 14899) diese gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Andrea Stilp, jeweils Deutenhof 4 in 93077 Bad Abbach.

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

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

### 2. Art der Vermögensanlage

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

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

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen

auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit, sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben.

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

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

Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z.T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

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

### **3.3. Einmalige Kosten**

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-)Provision(en). Die Kosten sind vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis

hinzuzurechnen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht pauschal genannt werden. Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

### **3.4. Laufende Kosten/Investitionen**

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

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

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

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

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

### **3.5. Wertentwicklung**

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z.B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus 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 Eigentümergeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln - einstehen.

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

### **3.7. Bausubstanz**

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

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

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn

diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

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

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

### **3.8. Steuerliche Risiken**

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

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 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 (Denkmalschutz) unterliegt einer abschließenden

Festsetzung und Überprüfung durch die jeweils zuständige Denkmalschutzbehörde und wird von dieser bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

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

Die Anbieterin/Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

### 3.9. Finanzierung

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

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

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

oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von 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 (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.