



Sächsischer Reiterhof
Wohnen für Singles, Studenten und junge Familien



ALLGEMEINE HINWEISE

Bei dieser Broschüre handelt es sich nicht um ein Prospekt im Sinne des ProspG. Diese Broschüre wurde konzipiert als Vorabinformation und wurde mit größtmöglicher Sorgfalt nach bestem Wissen und Gewissen erstellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Alle Visualisierungen und Beschreibungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand und sind unverbindliche Architekturillustrationen. Weitere Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die vorliegenden Broschüre kann als eine Hilfestellung genutzt werden bei der Entscheidung für oder gegen das hier beschriebene Objekt.

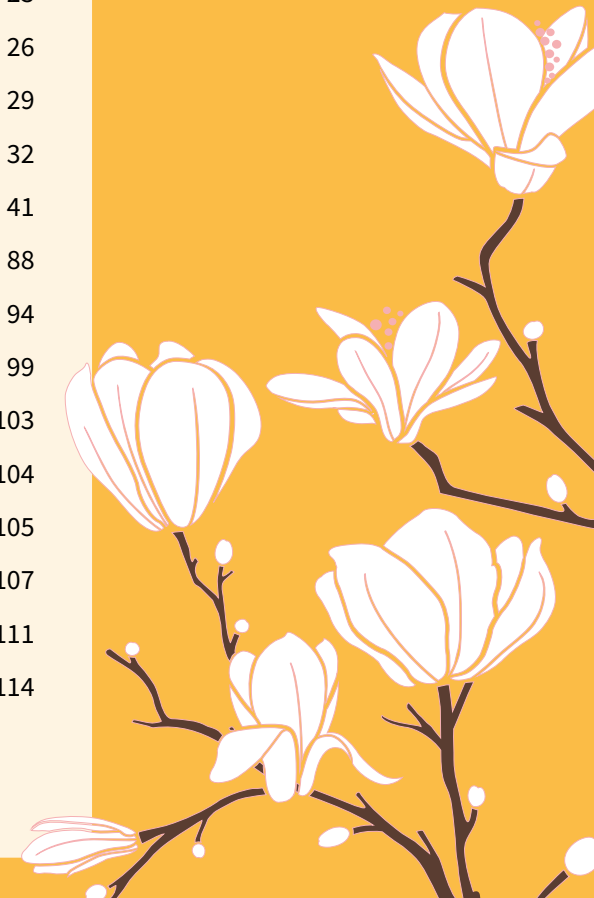
»Dresden – hier wurde die Schönheit erfunden.
Nichts als Fluss und Wiesen – in zartesten Farben und
märchenhaftem Licht.«

(Johann Wolfgang von Goethe)



INHALT

BAROCK TRIFFT MODERNE – WACHSTUM UND VIELFALT IN DRESDEN	7
DRESDEN – DAS SCHLÖSSERLAND SACHSENS	9
DIE SEMPEROPER – RESIDENZ DER WELTBERÜHMTEN SÄCHSISCHEN STAATSKAPELLE	11
DER ZWINGER – EINE OASE FÜR DRESDEN-BESUCHER	13
DAS »ELBFLORENZ« – KUNST- UND KULTURSTADT	15
DIE FRAUENKIRCHE – MAHNMAL GEGEN DEN KRIEG	17
STUDENTENSTADT DRESDEN – ALLES WAS DAS STUDI-HERZ BEGEHRT	19
GOLDGRÄBERSTADT DRESDEN – DENKMALIMMOBILIEN	21
ATTRAKTIVES WOHNEN UND MODERNES WOHNEN	23
DRESDEN – ZAHLEN, DATEN & FAKTEN	26
GEPFLEGTE AUSSENANLAGEN – IDYLLE ZUM GRILLEN, CHILLEN & PLAUSCHEN	29
GEBÄUDE- UND HAUSANSICHTEN	32
WOHNBEISPIELE – WOHNEN FÜR JEDEN GESCHMACK	41
BAUBESCHREIBUNG	88
RISIKEN DER KAPITALANLAGE	94
DAS NUTZUNGSKONZEPT	99
STEUERLICHE ASPEKTE	103
KFW FÖRDERPROGRAMM	104
CHANCEN & RISIKEN	105
KAUFVERTRAGSDURCHFÜHRUNG	107
REFERENZEN	111
EMPFANGSQUITTUNG	114







BAROCK TRIFFT MODERNE WACHSTUM UND VIELFALT IN DRESDEN

Dresden ist die aufstrebende Landeshauptstadt des Freistaates Sachsen. Die Einwohnerzahl steigt bis heute kontinuierlich an. Mit 548.800 Einwohnern steht Dresden an 12. Stelle im Bundesvergleich bundesdeutscher Großstädte. Dies hat Dresden nicht zuletzt der Universität mit seinen Forschungsstätten, sowie seinen Bildungs- und Kultureinrichtungen zu verdanken. Die rund 45.000 Dresdner Studenten freuen sich über ideale Studienbedingungen in einer der schönsten Städte Deutschlands mit vielen Grünflächen und einem großen Kulturprogramm. Die Elbwiesen sind von vielen Stadtteilen aus schnell zu erreichen und bieten gute Möglichkeiten für Freizeit, Picknick, Radtouren, Spaziergehen, Konzerte und Kinonächte. Dresden blickt auf eine 800jährige Geschichte zurück. Die Stadt an der Elbe ist Residenzstadt der sächsischen Könige, Herzöge und Kurfürsten. August der Starke gehört dabei zu den prägendsten und berühmtesten Dresdner Persönlichkeiten.

August der Starke (Friedrich August der I.) und sein kunstbegeisterter Sohn Friedrich August II. regierten 1694 bis 1763 das Land. Dresden wurde unterdessen zur Barockstadt – es entstanden der Zwinger, das Taschenbergpalais, Schloss Pillnitz, das Japanische Palais, sowie die Frauenkirche und Kathedrale. Die Einwohnerzahl verdreifachte sich.

1805 kam Napoleon an die Macht und Dresden wurde zur Hauptstadt des Königreichs Sachsen ernannt - es folgte der Aufstieg zur Großstadt. Nach einer Blütezeit von Wirtschaft, Kultur und Handel wurde Dresden im Zweiten Weltkrieg nahezu komplett zerstört. Der Bombenangriff vom 13. Februar 1945 war einer der Kulminationspunkte für die Schrecken des Krieges. Im Lauf der Jahre hat die Dresdner Altstadt jedoch reizvolle Sehenswürdigkeiten bewahrt oder wiedergewonnen, so z.B. die Dresdner Frauenkirche.

Mit weit über 4 Mio. Übernachtungen im Jahr 2015 zählt Dresden zu den am besten besuchten Reisezielen.





DRESDEN

DAS SCHLÖSSERLAND SACHSENS

In Dresden gibt es wunderschöne und historisch bedeutsame Schlösser und Schlösschen. Schon im 13. Jahrhundert wurde das heutige Schlossareal durch eine Burg geschützt, aus der 1485 ein Schloss hervorging, welches dem sächsischen Herrscherhaus als Wohn- und Regierungssitz diente. Dieses wurde bei den Luftangriffen des 2. Weltkrieges komplett zerstört. Ab 1980 wurde das Residenzschloss wieder aufgebaut und enthält heute fünf Museen: Historisches und Neues Grünes Gewölbe, Münzkabinett, Kupferstichkabinett und Rüstkammer mit Türckischer Cammer. Zudem ist hier die Kunstbibliothek sowie die Generaldirektion der Staatlichen Kunstsammlungen Dresden untergebracht.

Neben den Weinbergen Johann Melchior Dinglingers (Hofjuwelier August des Starken) entstanden Mitte des 19. Jh. drei bedeutende Schlösser – Schloss Albrechtsberg, Lingner Schloss und Schloss Eckberg mit einem fantastischen Blick ins Elbtal.

Das größte Schloss (Schloss Albrechtsberg) wurde für Prinz Albrecht von Preußen errichtet, Schloss Eckberg für den Großkaufmann John Daniel Souchay und das mittlere Schloss (Lingner Schloss) für seinen Kammerherrn Baron von Stockhausen. Rund 50 Jahre nach dem Bau wurde es durch Wilhelm Kreis für Karl August Lingner (Produzent des Mundwassers Odol) umgebaut.

Neben weiteren Schlössern wie Schloss Übigau, Schloss Schönfeld, Schloss Wachwitz und Schloss Nickern gibt es noch Schloss Pillnitz – erbaut nach der Chinamode des 18. Jahrhunderts. Im Schlosspark (nach englischer Art) befinden sich weitere Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die einzig erhaltene Gondel der sächsischen Könige und die mehr als 200 Jahre alte japanische Kamelie.





DIE SEMPEROPER

RESIDENZ DER WELTBERÜHMTE SÄCHSISCHEN STAATSKAPELLE

Die Semperoper ist nach ihrem Architekten Gottfried Semper benannt, der das Opernhaus zwischen 1838 und 1841 baute. Dieser Rundbau im Stile der italienischen Frührenaissance brannte jedoch 1869 ab. Kurz nach der Brandkatastrophe erhielt Gottfried Semper den Auftrag für ein weiteres Hoftheater. Zürich wurde mit dem Polytechnikum beauftragt, Wien mit dem Burgtheater und sein ältester Sohn Manfred mit der Leitung der Arbeiten in Dresden. Die feierliche Eröffnung fand am 2. Februar 1878 statt.

1843 wurde Richard Wagner Hofkapellmeister. Unter Ernst von Schuch, Generalmusikdirektor von 1889 bis 1914, gab es über 40 Uraufführungen, darunter

»Salome«, »Elektra« und »Der Rosenkavalier« von Richard Strauss. Bis 1938 erlebten fünf weitere seiner Opern in Dresden ihre Weltpremiere.

1945 wurde die Oper durch die Luftangriffe der Alliierten zerstört. Der siebenjährige Wiederaufbau nach Originalplänen fand 40 Jahre nach der Zerstörung, am 13. Februar 1985, seinen Abschluss. Eröffnet wurde sie mit Webers »Freischütz« – es ist jenes Werk, das vor der Zerstörung des Semperbaus zuletzt aufgeführt worden war.

1548 wurde die Sächsische Staatskapelle Dresden gegründet, die heute als ältestes und durchgängig spielendes Orchester der Welt gilt.





DER ZWINGER

EINE OASE FÜR DRESDEN-BESUCHER

Der Zwinger ist ein bekanntes Bauwerk des Barocks und bezeichnet den Bereich zwischen innerer und äußerer Festungsmauer. August der Starke wünschte sich 1709 zunächst einen überdachten Platz zum Überwintern seiner frostempfindlichen Pflanzen (Orangerie). Dieser Bau blieb bis 1714 bestehen und nahm die Funktion des späteren Zwingers vorweg. Für den Zwingerbau wurden der Bildhauer Balthasar Permoser und der Architekt Matthäus Daniel Pöppelmann beauftragt. Pöppelmann besuchte zur Vorbereitung viele europäische Städte und ließ die neu entdeckten Baustilelemente mit in die Architektur einfließen.

1704 lernte August der Starke die spätere Gräfin Constantia von Cosel kennen, welche zu seiner Geliebten wurde. Aufgrund zunehmender Intrigen verbannte er sie 1716 auf die Burg Stollen, wo sie 49 Jahre – bis zu ihrem Tod – verbrachte.

Nymphenbad, Kronentor, Wallpavillon, Glockenspielpavillon und Bogengalerie sind einige bedeutende architektonische Details des Zwingers. Seit 1728 befinden sich im Zwinger der Mathematisch-Physikalische-Salon und die Porzellansammlung.





DAS »ELBFLORENZ« KUNST- UND KULTURSTADT

Dresden gilt als bedeutende und weltbekannte Kunst- und Kulturstadt. Als Würdigung seiner Kunstsammlungen und Architektur bürgerte sich ab Anfang des 19. Jahrhunderts der Name »Elbflorenz« ein. Schaut man vom Neustädter Elbufer aus flussaufwärts auf die Dresdener Stadtsilhouette mit Hof- und Frauenkirche, hat man den berühmten »Canaletto-Blick« vor Augen. Diesen Namen hat die Ansicht dem Gemälde Canalettos 1748 zu verdanken (von Bernardo Bellotto), welches man in der Gemäldegalerie »Alte Meister« besichtigen kann.

In Sachsen befinden sich fünf renommierte Kunsthochschulen – drei davon in Dresden: die Hochschule für Musik »Carl Maria von Weber«, die Hochschule für Bildende Künste, sowie die Palucca Hochschule für Tanz. Zahlreiche Museen kann man in Dresden ebenfalls besichtigen, z.B. das Grüne Gewölbe, die Gemäldegalerie »Alte Meister« und Galerie »Neue Meister«, die Rüstkammer, den Mathematisch-Physikalischen Salon, Japanisches Palais, Hygienemuseum, die Technischen Sammlungen, sowie das Erich-Kästner-Museum.





DIE FRAUENKIRCHE MAHNMAL GEGEN DEN KRIEG

Die Frauenkirche ist das bekannteste Bauwerk Dresdens und wurde von Georg Bähr entworfen und 1726 – 1743 erbaut. Seine Einzigartigkeit erlangte die evangelisch-lutherische Kirche des Barocks wegen ihrer steinernen, glockenförmigen Kuppel, die mit einer Laterne bekrönt wird. Letztere sollte an italienische Vorbilder erinnern.

Das Baumaterial der Frauenkirche und vieler anderer Bauwerke in Dresden und Umgebung ist Sandstein, welches eine hohe Festigkeit hat und leicht zu verarbeiten ist.

Der ursprüngliche Name der Frauenkirche war »Unserer Lieben Frauen«, wel-

cher auf die Mutter Jesu (Maria) verweist. Die später umbenannte »Frauenkirche« stürzte zwei Tage nach der Bombardierung Dresdens 1945 ausgebrannt in sich zusammen. Über vier Jahrzehnte erinnerte die Ruine als Mahnmahl an die Schrecken des Krieges.

1990 wurde die Idee vom Wiederaufbau in die Welt getragen, ab 1994 Stück für Stück mit alten und neuen Steinen wieder aufgebaut (hell-dunkle Fassade) und am 30.10.2005 mit einer festlichen Weihe abgeschlossen. Die Frauenkirche ist Anziehungspunkt für Millionen Christen, Touristen und Konzertbesucher.





STUDENTENSTADT DRESDEN ALLES, WAS DAS STUDI-HERZ BEGEHRT

Die Region Dresden ist heute der wichtigste Hochschulstandort der neuen Bundesländer. Die rund 47.000 Studenten, freuen sich über ideale Studienbedingungen. So werden in Dresden keine Studiengebühren erhoben und die Mietpreise sind vergleichsweise niedrig. Dresdens Hochschulen verfügen über hochmoderne Hörsäle, Seminarräume und Labore. Jungen Eltern der TU Dresden wird es ermöglicht ihr Kind während der Vorlesungen in den Kitas oder in der Kurzzeitbetreuung der Universität unterzubringen.

Außerhalb des Studentenalltags bietet Dresden viele innerstädtische Grünflächen zum Grillen, Spielen, Quatschen und Sport treiben. Ein beliebtes Stadtviertel besonders für junge Leute, Alternative und Künstler ist die Dresdner Neustadt, bekannt für eine multikulturelle Kneipen- und Szenekultur.

Neben seiner fantastischen Innenstadt bietet Dresden viele Ausflugsziele, wie etwa die Sächsische Schweiz, das Erzgebirge oder das Vogtland.





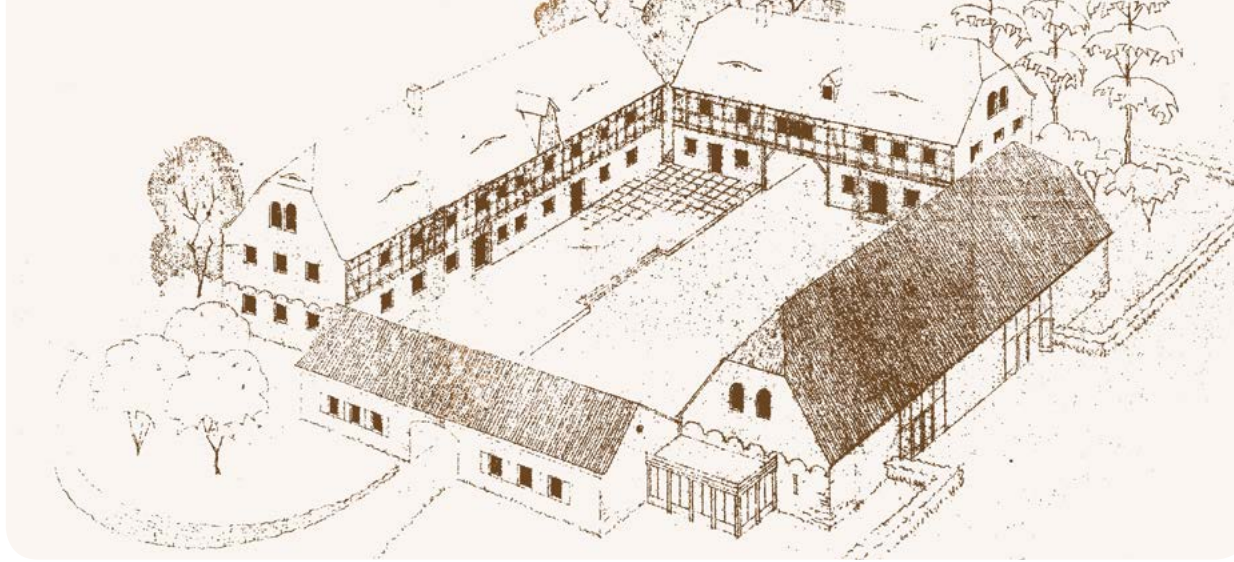
GOLDGRÄBERSTADT DRESDEN

DENKMALIMMOBILIEN – JUWELEN DER ZEITGESCHICHTE

Als Landeshauptstadt Sachsens hat Dresden wirtschaftlich die besten Voraussetzungen. Durch hohe Investitionen in die Infrastrukturen Dresdens für Verkehr, Telekommunikation, Energie usw. sind diese Bereiche auf modernstem Niveau platziert. So haben sich auch Unternehmen wie Infineon, AMD, das Max-Planck-Institut oder die Gläserne Manufaktur von Volkswagen in

der Sächsischen Hauptstadt angesiedelt. Seit dem Zeitpunkt der Wiedervereinigung ist die Anzahl der Beschäftigten und damit die Kaufkraft der Einwohner gestiegen. Immobilien unter Denkmalschutz haben die besten Aussichten als erfolgreiche Kapitalanlage. Die Immobilienpreise ziehen an und die Mietpreise steigen infolge der wachsenden Bevölkerung und der florierenden Wirtschaft.





ATTRAKTIVES UND MODERNES WOHNEN IM DENKMALGESCHÜTZTEN VIERSEITENHOF

Bei dem Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Vierseitenhof, welcher ca. 1818 erbaut wurde. Der Hof besteht aus zwei Wohngebäuden, einem Stallgebäude (Pferdestall) und einer Scheune. Diese Gebäude umschließen einen gepflasterten Hof. Mit der Sanierung des Vierseitenhofs zwischen Gorbitz und Altfranken entstehen bis 2018 ca. 35 schicke Ein- bis Sechs-Zimmer-Apartments in vier denkmalgeschützten Häusern, die vom Zugschnitt her sowohl junge Familien geeignet sind als auch Wohnraum für Studenten schaffen. Dabei bleibt der Fachwerkcharme mit hohen Räumen, Treppenhaus und historischen Türen weitestgehend erhalten. Große Fenster und

Fenstertüren sorgen für viel Licht in den Räumen. Balkone und Terrassen bieten den Blick ins Grüne und den Genuss des begrünten Hoflebens.

Die Apartments können auf Wunsch (gegen Aufpreis) komplett möbliert werden, ebenso die Kücheneinrichtung. Einzelne Wohnungen verfügen z.T. auch über Gemeinschaftsräume zum gemeinsamen Austausch. Einige Dachgeschosse sind zum Teil zur Maisonette umgebaut. Die Bildungseinrichtungen und Hochschulen sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.




SÄCHSISCHER REITERHOF





- 1 Messe Dresden
- 2 Sportpark Ostra
- 3 Hauptbahnhof
- 4 Hochschule für Technik und Wirtschaft
- 5 Militärlhistorisches Museum
- 7 Zwinger
- 9 Kletterarena
- 10 Zoo
- 11 Neues Grünes Gewölbe
- 12 Stadion
- 13 Hochschule für Musik
- 14 Altmarktgalerie
- 15 Goldener Reiter
- 16 Residenzschloss
- 18 Albertinum
- 19 Yenidze
- 20 Bahnhof Neustadt
- 21 Bahnhof Friedrichstadt
- 22 Bahnhof Mitte




DRESDEN – ZAHLEN, DATEN & FAKTEN

BAHNHÖFE 
Zwei ICE-Bahnhöfe und Anschluss an die internationalen Netze IC, ICE und EC

**ELBE-HAFEN-DRESDEN
FRIEDRICHSTADT** 
Umschlaganlagen für Schütt-, Stück-, Flüssig- und Schwergüter, sowie Container. Über die Elbe sind die norddeutschen Seehäfen erreichbar.

AUTOBAHNEN UND BUNDESSTRASSEN 
Das Stadtgebiet tangieren drei Autobahnen mit insgesamt 11 Anschlussstellen und 6 Bundesstraßen.

**FLUGHAFEN DRESDEN
INTERNATIONAL** 
Linienflüge zu internationalen und nationalen Zielen – neun Kilometer vom Stadtzentrum entfernt

UNIVERSITÄTSDRESDEN 
Rund 47.000 Studenten erstreben in Dresden akademische Titel. 80 % sind an der Technischen Universität eingeschrieben.

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DRESDEN

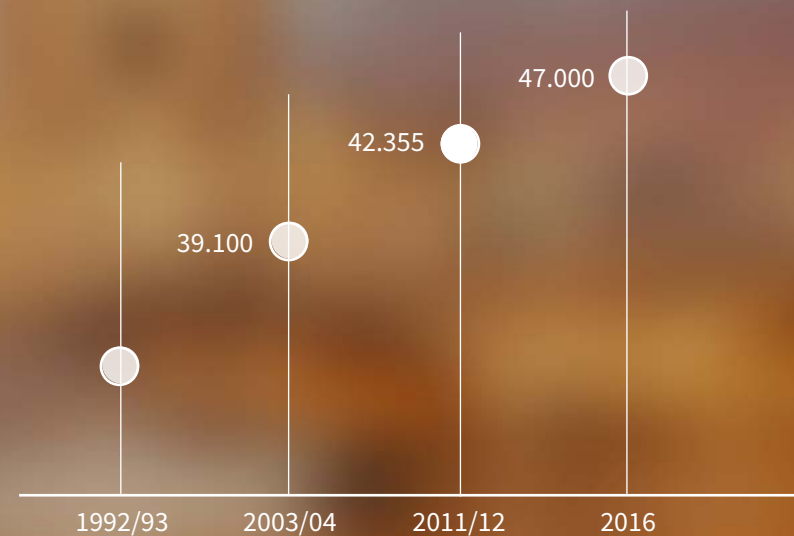
Zum 31.12.2015 hatte Dresden 548 800 Einwohner mit Hauptwohnsitz und eine Bevölkerungsdichte von 1 670 Einwohnern je Quadratkilometern. Im Bundesvergleich bundesdeutscher Großstädte steht Dresden an 12. Stelle.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE DRESDEN

STUDENTENSTADT DRESDEN IN ZAHLEN

- » ca. 47.000 Studenten, davon 36.000 an der TU Dresden
- » ca. 10.000 Studienanfänger jährlich
- » rund 60 % der Studenten kommen von außerhalb Dresdens
- » elf Hochschulen mit Angebot von Naturwissenschaften über Ingenieurstudiengänge bis hin zu Musik und Tanz
- » zwei Studienakademien und zwölf Berufsschulzentren bilden in Dresden Nachwuchskräfte aus 0 – 18 Jahre Frankfurt / Main



ANSTIEG DER STUDENTENZAHLEN VON 1992 BIS 2016



Sächsischer Reiterhof



GEPFLEGTE AUSSENANLAGEN IDYLLE ZUM GRILLEN, CHILLEN & PLAUSCHEN

Großer Wert wird auf die hochwertige Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Sie erhält eine komplette Bepflanzung mit Zierpflanzen, Magnolienbäumen und neuer Rasenfläche. Hecken dienen als Abtrennungen von privaten Terrassenflächen der Erdgeschosswohnungen. Das Herzstück

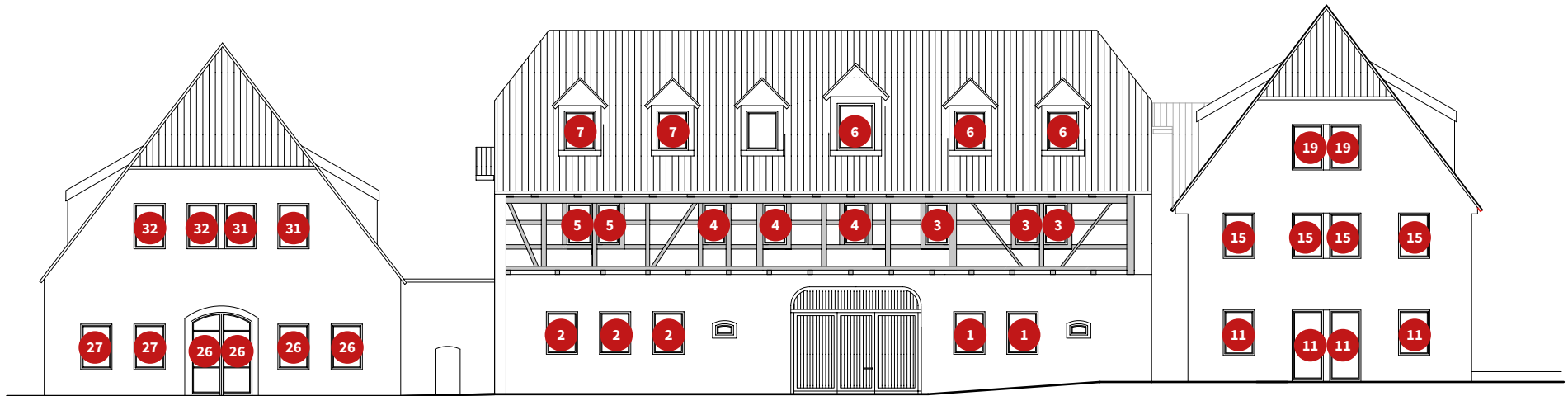
bildet ein Brunnenplatz mit diversen Sitzgelegenheiten zur Entspannung, zum gemeinsamen Austausch oder Lernen. Mehrere Grillmöglichkeiten und Feuerstellen laden zu gemütlichen Abenden am Lagerfeuer ein. Um die Rasenfläche herum befindet sich der Geh- bzw. Zuweg.



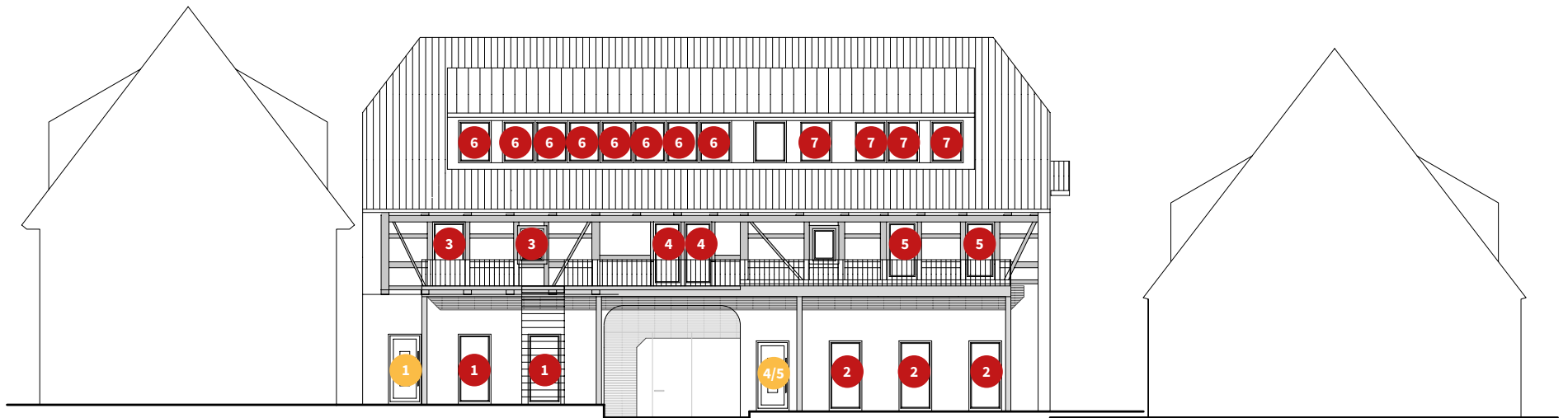


GEBÄUDE- UND HAUSANSICHTEN

HAUS CONSTANTIA



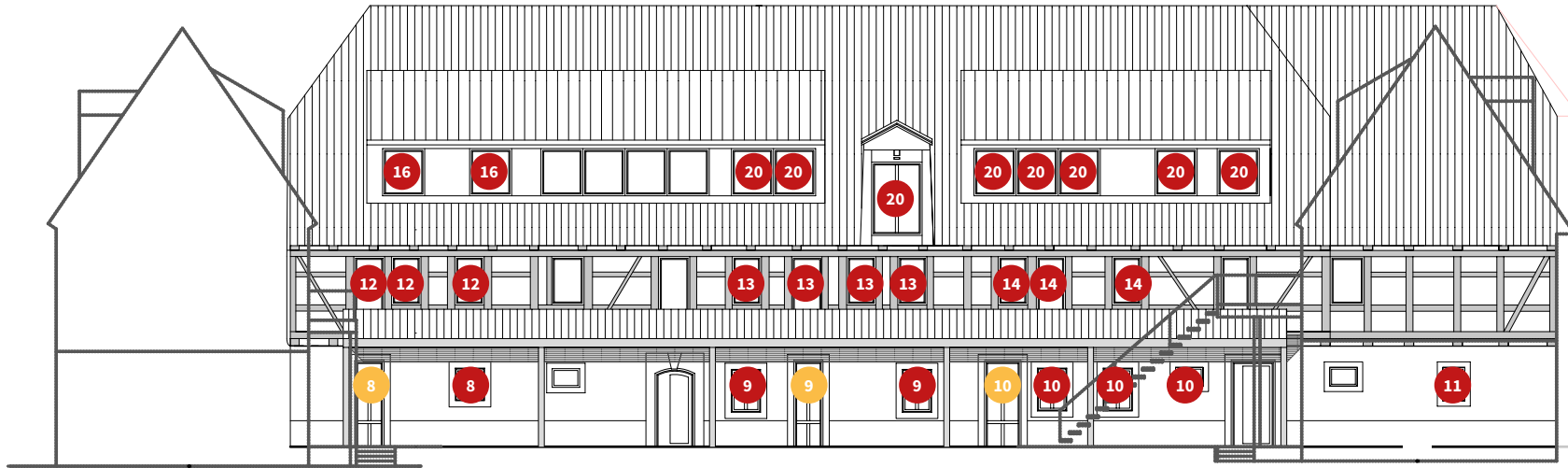
Nordansicht (Kesselsdorfer Straße)



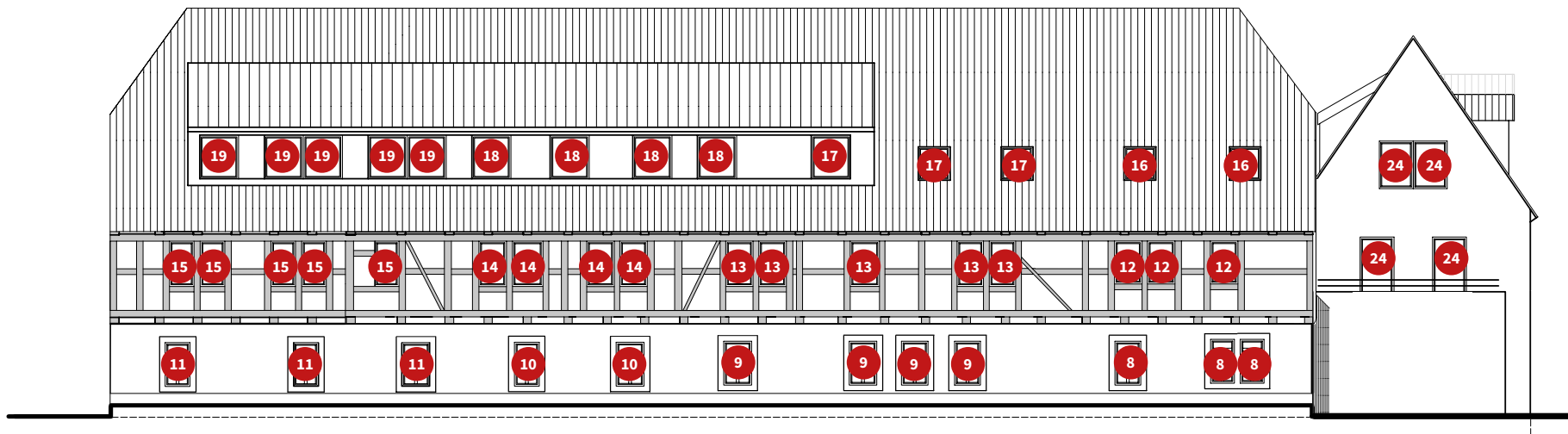
Südansicht (Hofseite)

GEBÄUDE- UND HAUSANSICHTEN

HAUS FRIEDRICH



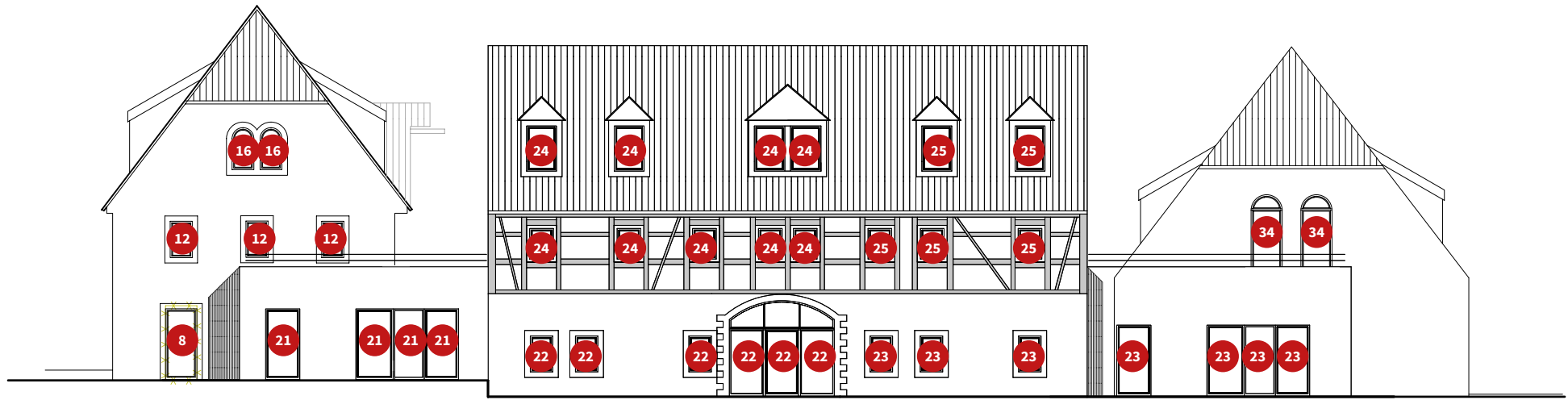
Ostansicht (Hofseite)



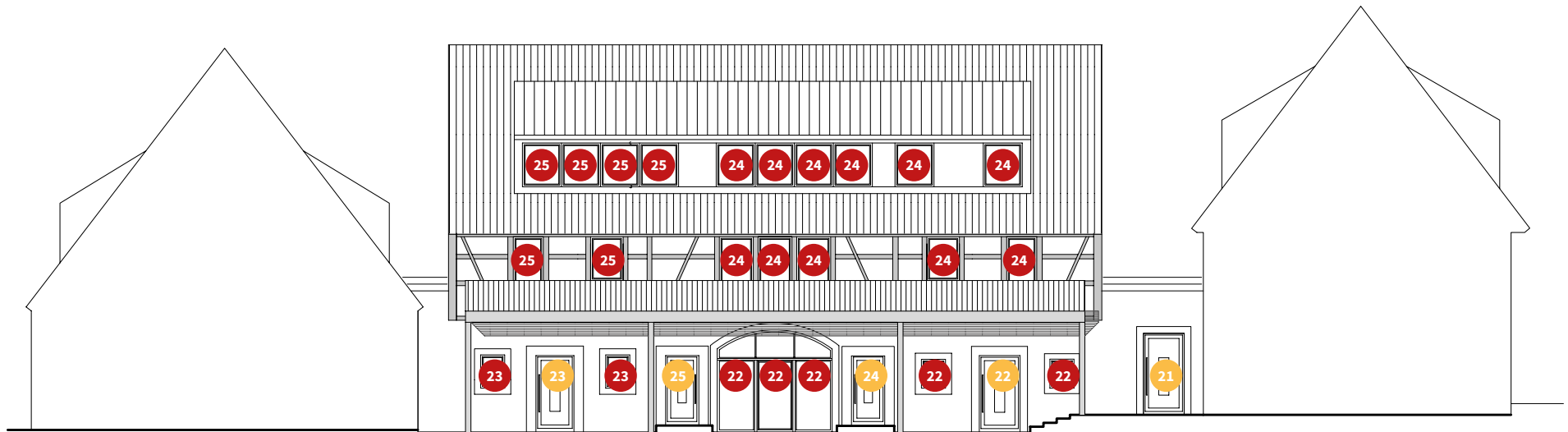
Westansicht (Gartenseite)

GEBÄUDE- UND HAUSANSICHTEN

HAUS KARL



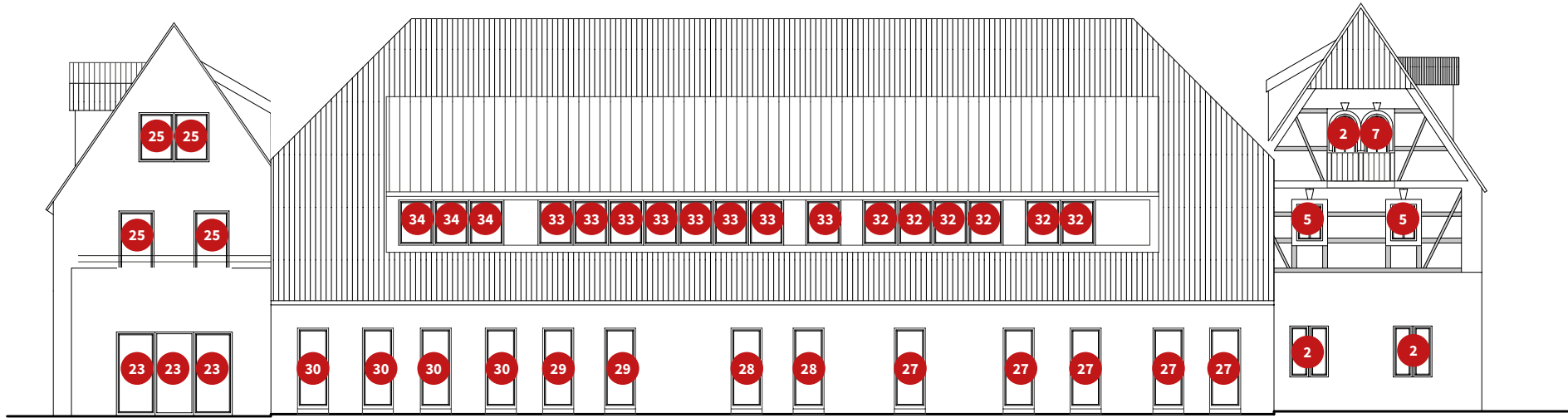
Südansicht (Außenseite)



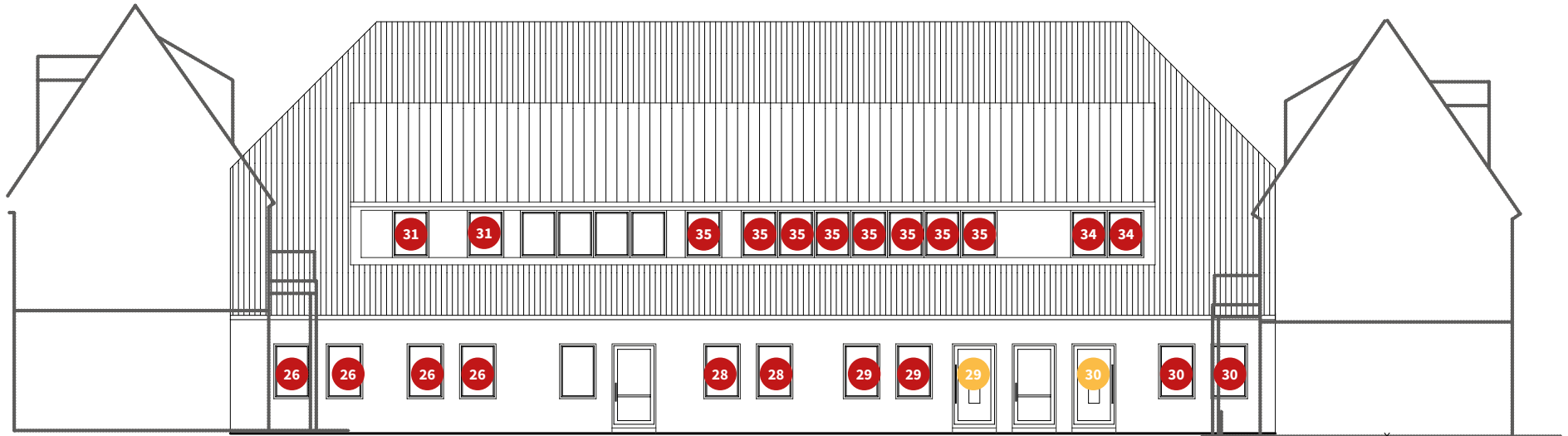
Nordansicht (Hofseite)

GEBÄUDE- UND HAUSANSICHTEN

HAUS AUGUST



Ostansicht (Außenseite Garten)



Südansicht (Hofseite)

An aerial photograph of a large, traditional-style residential complex. The complex consists of four main buildings arranged around a central courtyard. Each building has a prominent red-tiled gabled roof and light-colored walls with dark timber framing. The central courtyard is a mix of green lawn and gravel paths, featuring a small square blue fountain, several benches, and some people walking. The buildings have multiple levels with balconies and windows. The surrounding area is lush with green trees and lawns. The image is annotated with five orange text boxes identifying the buildings and a title at the bottom.

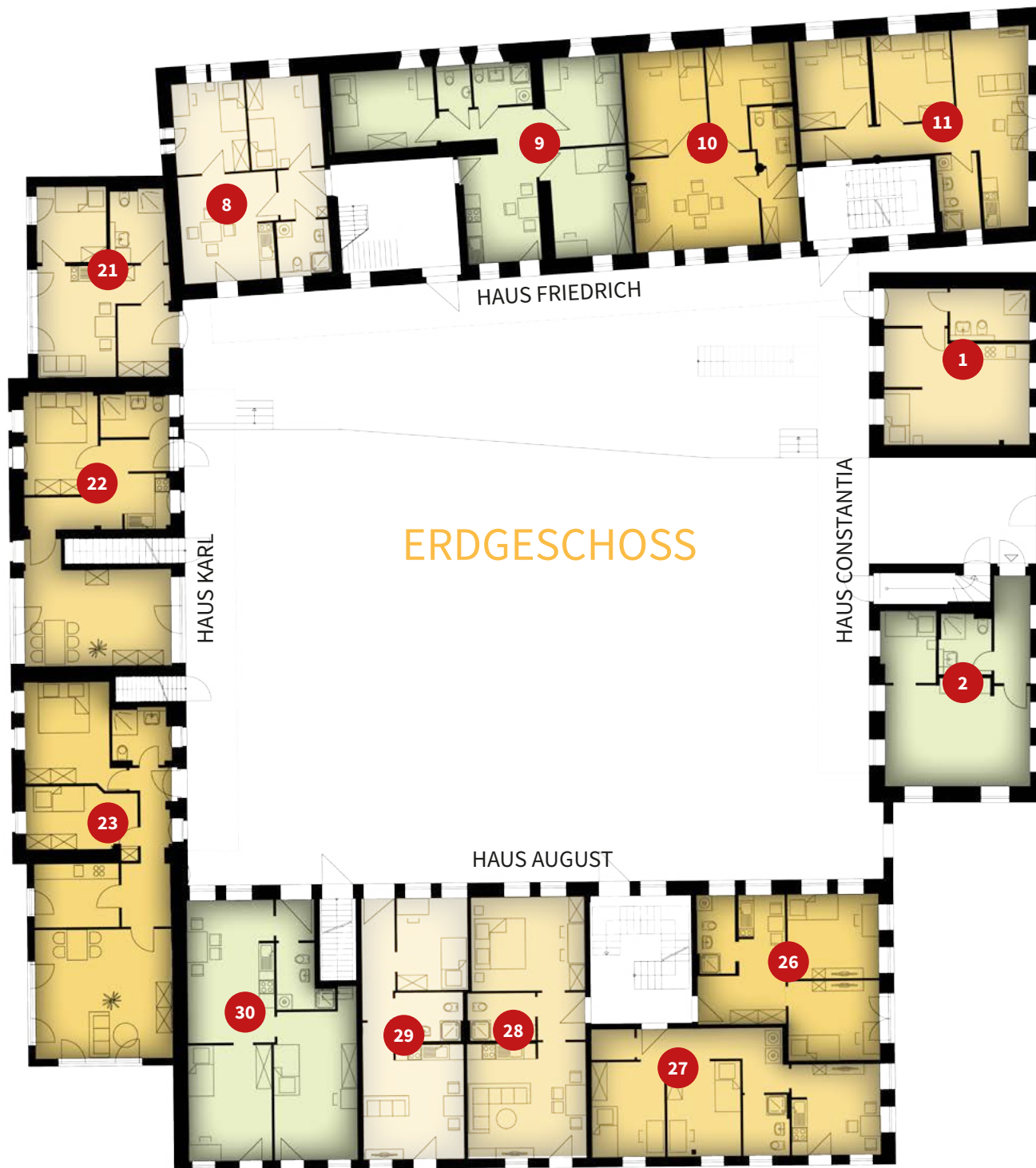
HAUS KARL

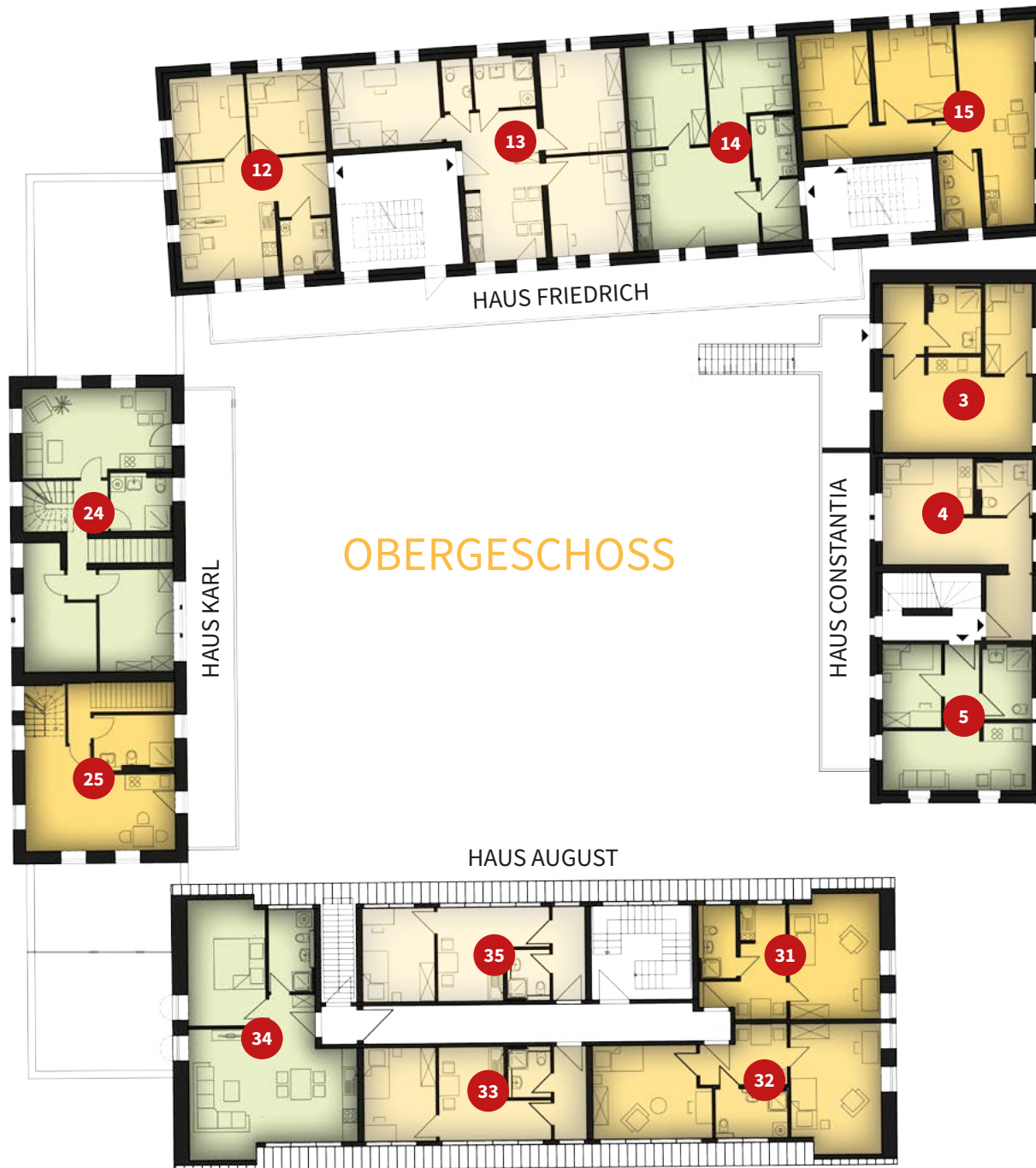
HAUS FRIEDRICH

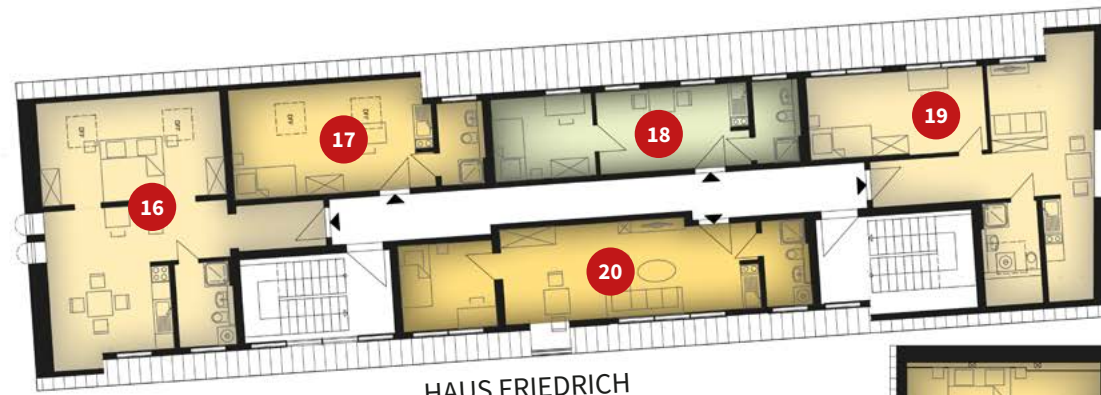
HAUS AUGUST

HAUS CONSTANTIA

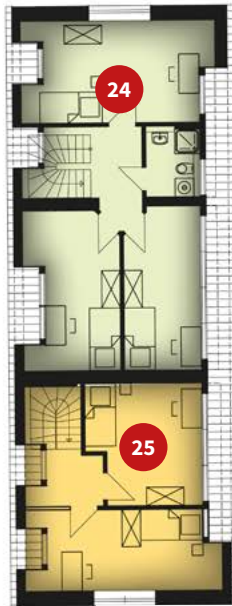
HÄUSER & ANSICHTEN





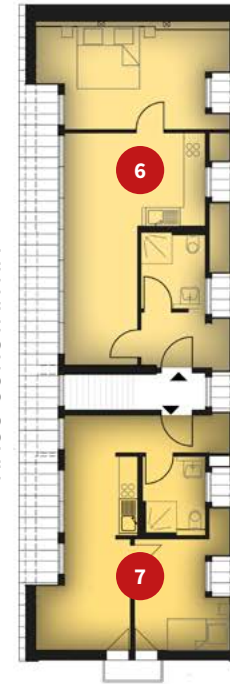


HAUS FRIEDRICH



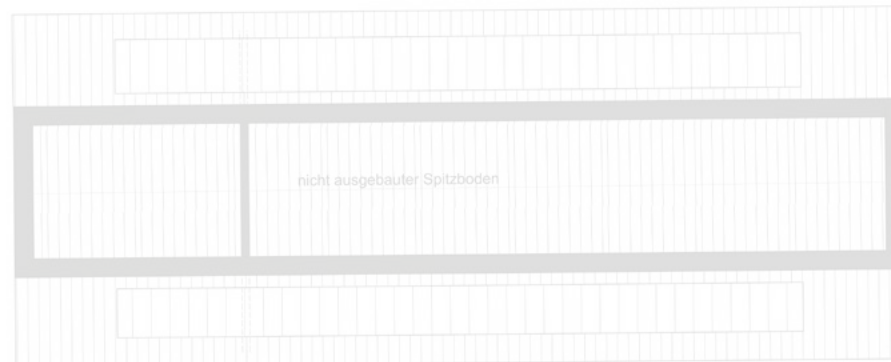
HAUS KARL

DACHGESCHOSS



HAUS CONSTANTIA

HAUS AUGUST





Einrichtungsbeispiel



WOHNBEISPIELE ZEITGEMÄSSES WOHNEN

Unsere Angebot richtet sich zu aller erst an Singles, Studenten und junge Familien. Das Objekt bietet beste Voraussetzungen zum ruhigen Lernen in zentraler Lage.

Vor der Haustür gelegen bieten Nahversorgungseinrichtungen wie ein Netto-Markt mit Getränkeladen, die Post und Apotheke und eine Bäckerei/Konditorei, sowie zahlreiche Möglichkeiten mit der Nachbarschaft Kontakte zu schließen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bus-Haltestelle, so dass man innerhalb weniger Minuten zur Universität und zur Innenstadt Dresdens gelangt.

Ausstattung

Auf Wunsch möblierte Zimmer (optional) in Ein-, Zwei-, Drei- bzw. Vierraum-Apartments.

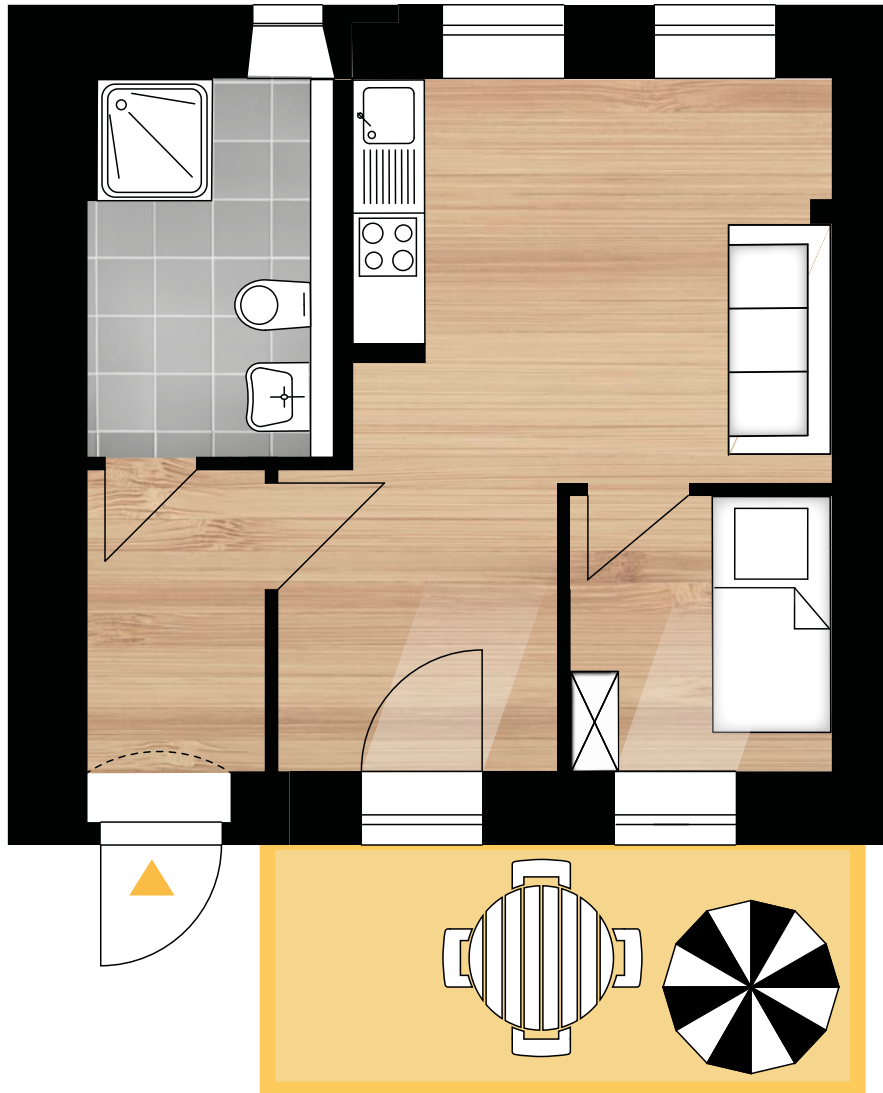
- » inkl. schnellem Internet-Zugang,
- » inkl. Aufenthaltsraum je Etage und Waschmaschinenraum im Keller
- » inkl. Fahrradkeller bzw. Fahrrad-Stellplätze im Außenbereich.
- » hochwertiger Bodenbelag
- » Fenster mit zweifach Isolierverglasung
- » energiesparende Fußbodenheizung
- » moderne energiesparende Wärmepumpe
- » Terrassen bzw. Balkone in Bangkirai



Einrichtungsbeispiel

KLEIN & GEMÜTLICH

WE 1 | ERDGESCHOSS



DETAILS

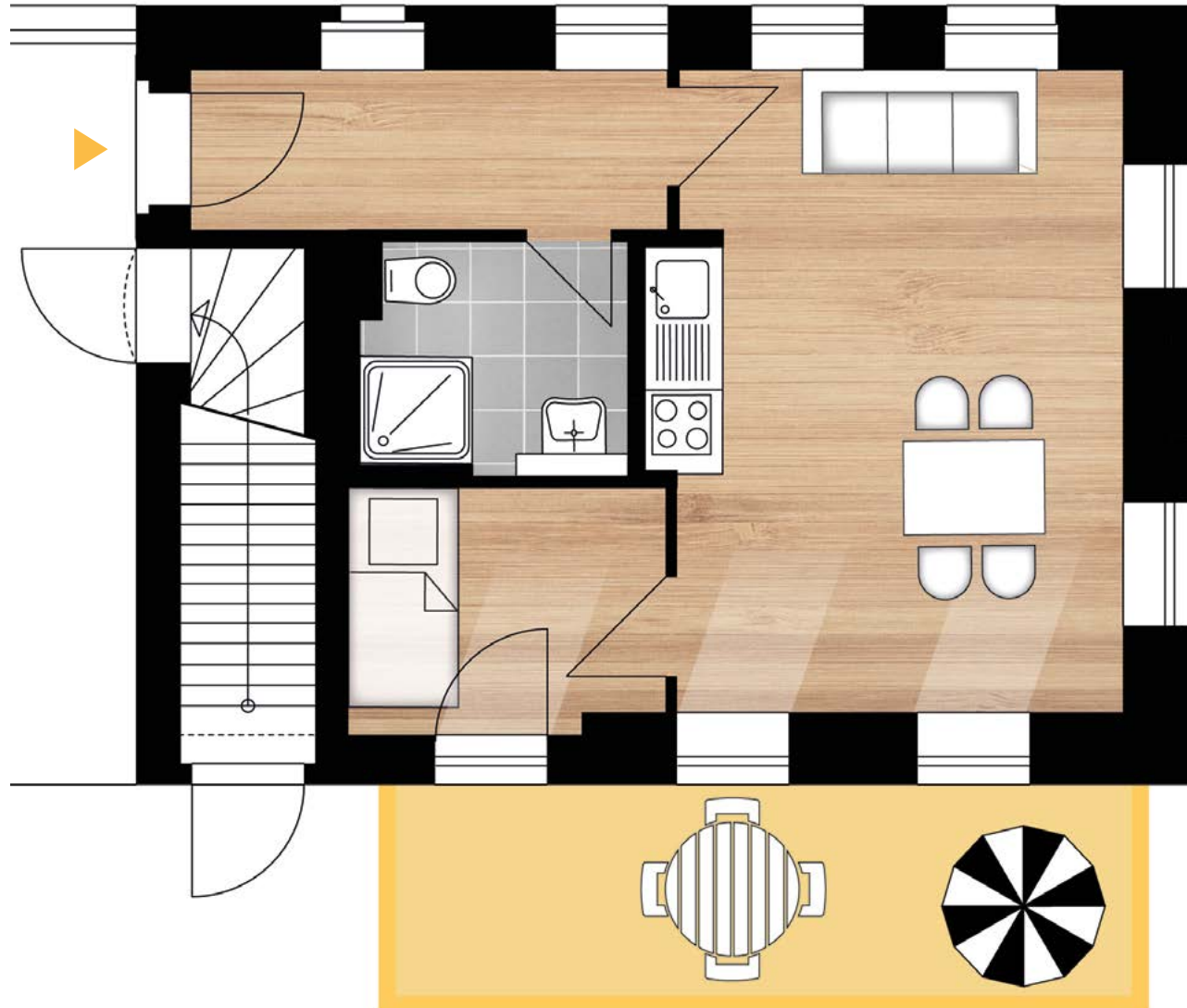
41,1 m²
2-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Constantia

Flur	3,9 m ²
Wohnen / Kochen / Schlafen	25,6 m ²
Bad	6,6 m ²
Terrasse	5,0 m ²
<hr/>	
Gesamt	41,1 m ²



Einrichtungsbeispiel

HELL & FREUNDLICH WE 2 | ERDGESCHOSS



DETAILS

48,6 m²
2-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Constantia

Flur	6,3 m ²
Wohnen/Kochen / Schlafen	30,5 m ²
Bad	4,8 m ²
Terrasse	7,0 m ²
<hr/>	
Gesamt	48,6 m ²

KLEIN & EINLADEND

WE 3 | OBERGESCHOSS

DETAILS

43,5 m²
2-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Constantia

Flur	4,7 m ²
Wohnen / Kochen / Schlafen	28,3 m ²
Bad	5,5 m ²
Terrasse	5,0 m ²

Gesamt 43,5 m²



KOMFORTABEL & OFFEN

WE 4 | OBERGESCHOSS



DETAILS

36,6 m²
1-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Constantia

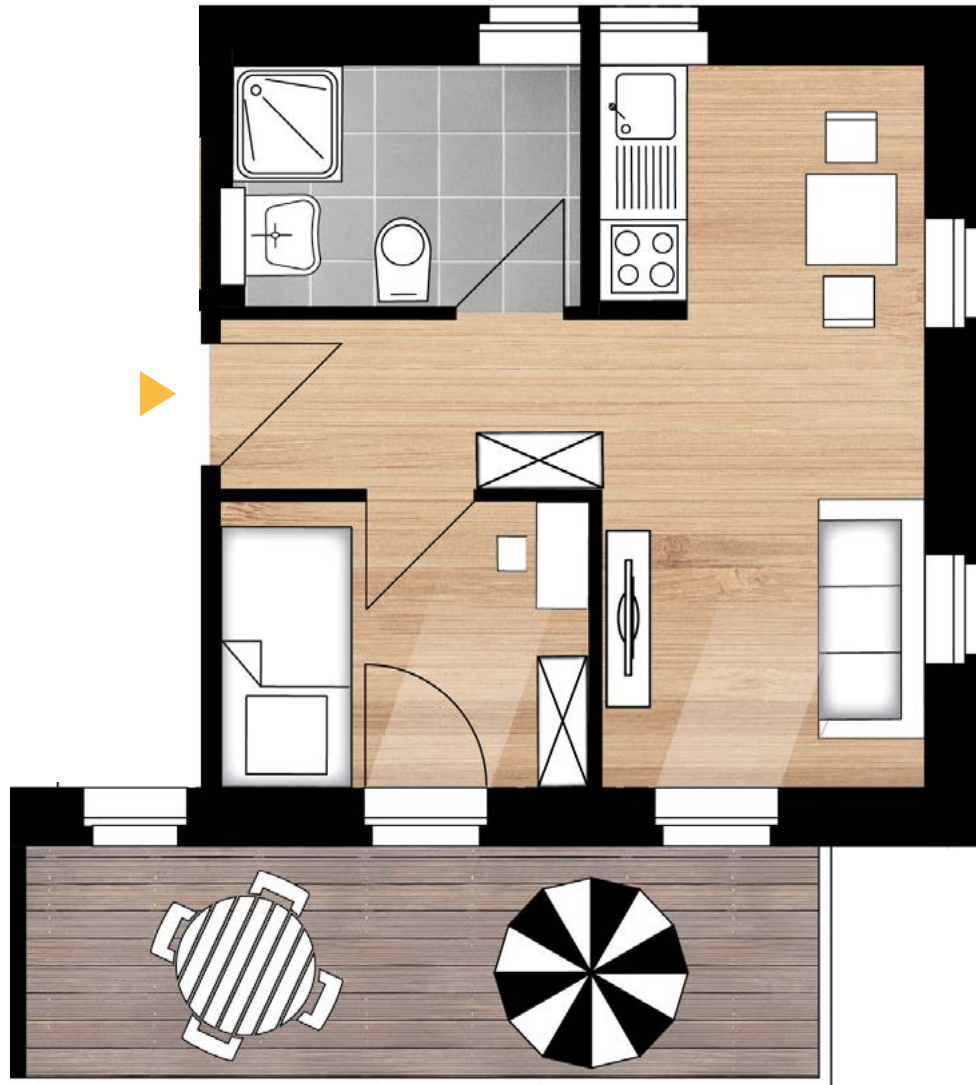
Flur	4,9 m ²
Wohnen / Kochen / Schlafen	21,1 m ²
Bad	4,6 m ²
Terrasse	6,0 m ²
<hr/>	
Gesamt	36,6 m ²



Einrichtungsbeispiel

MODERN & STILVOLL

WE 5 | OBERGESCHOSS



DETAILS

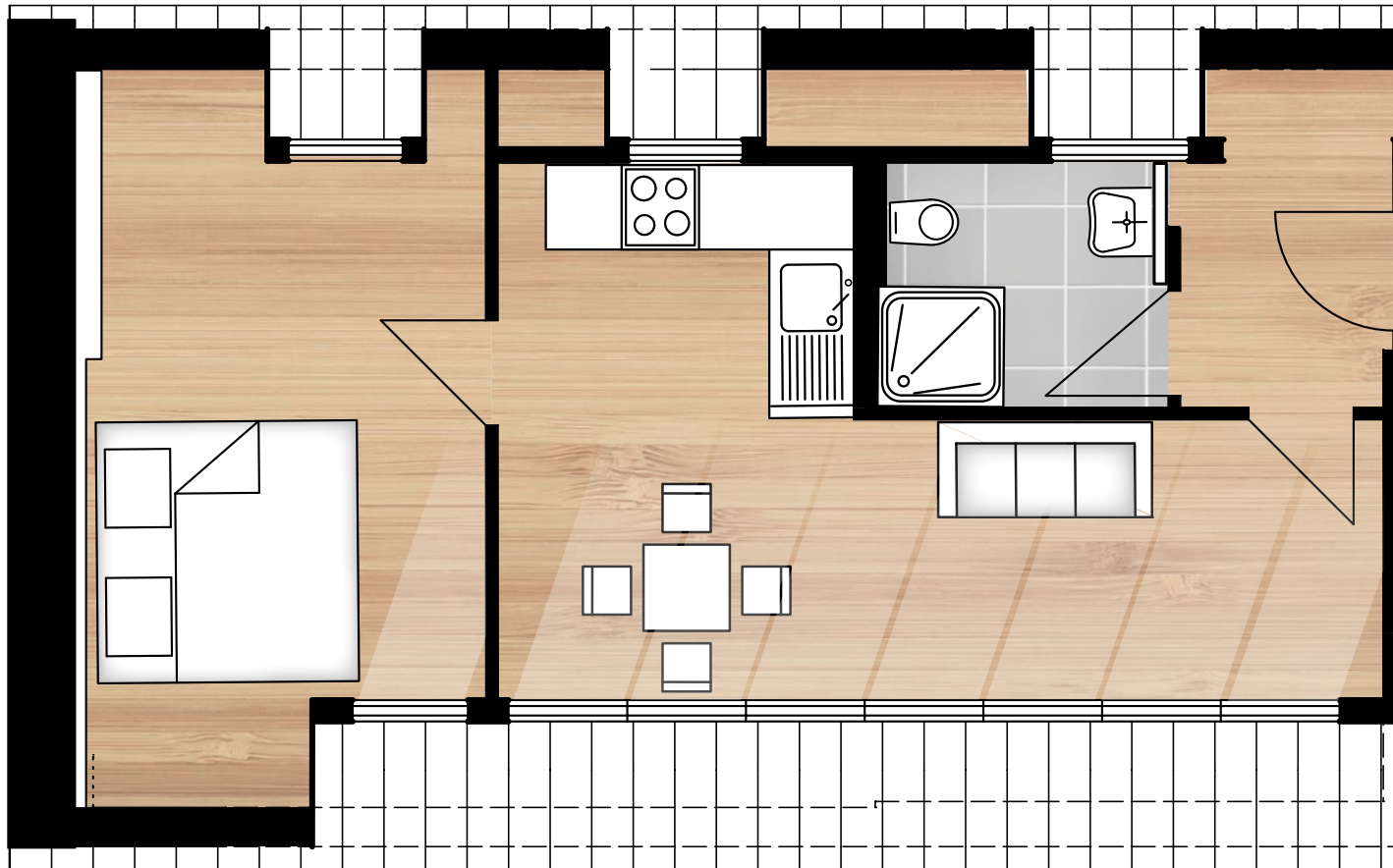
40,1 m²
2-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Constantia

Flur	4,8 m ²
Wohnen / Kochen / Schlafen	23,4 m ²
Bad	5,9 m ²
Terrasse	6,0 m ²
<hr/>	
Gesamt	40,1 m ²



Einrichtungsbeispiel

SONNIG & EINZIGARTIG WE 6 | DACHGESCHOSS



DETAILS

47,8 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Constantia

Flur	3,7 m ²
Wohnen / Kochen	24,5 m ²
Schlafen	14,4 m ²
Bad	5,2 m ²

Gesamt	47,8 m ²
--------	---------------------

MARKANT & EINZIGARTIG

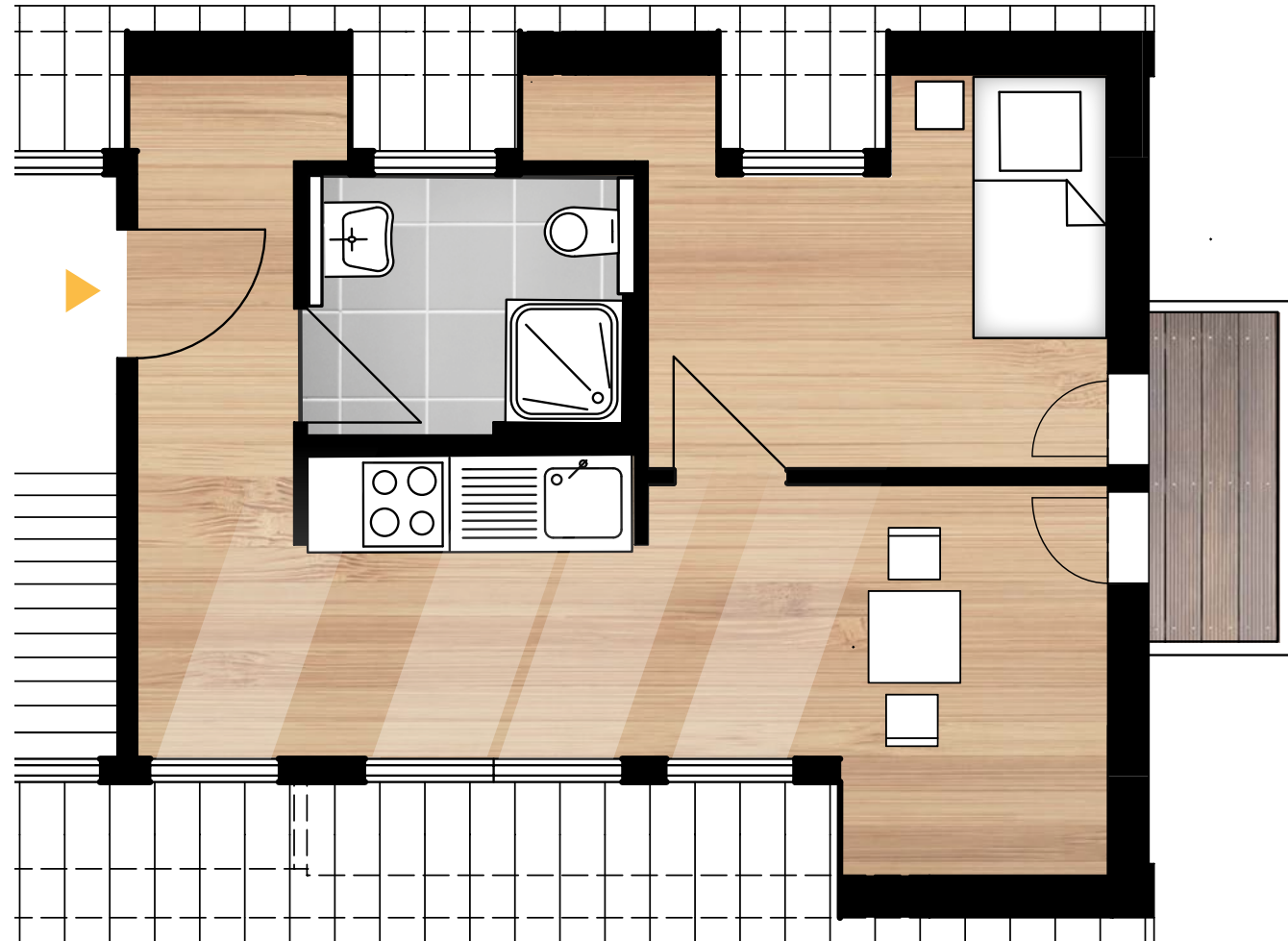
WE 7 | DACHGESCHOSS

DETAILS

30,0 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Constantia

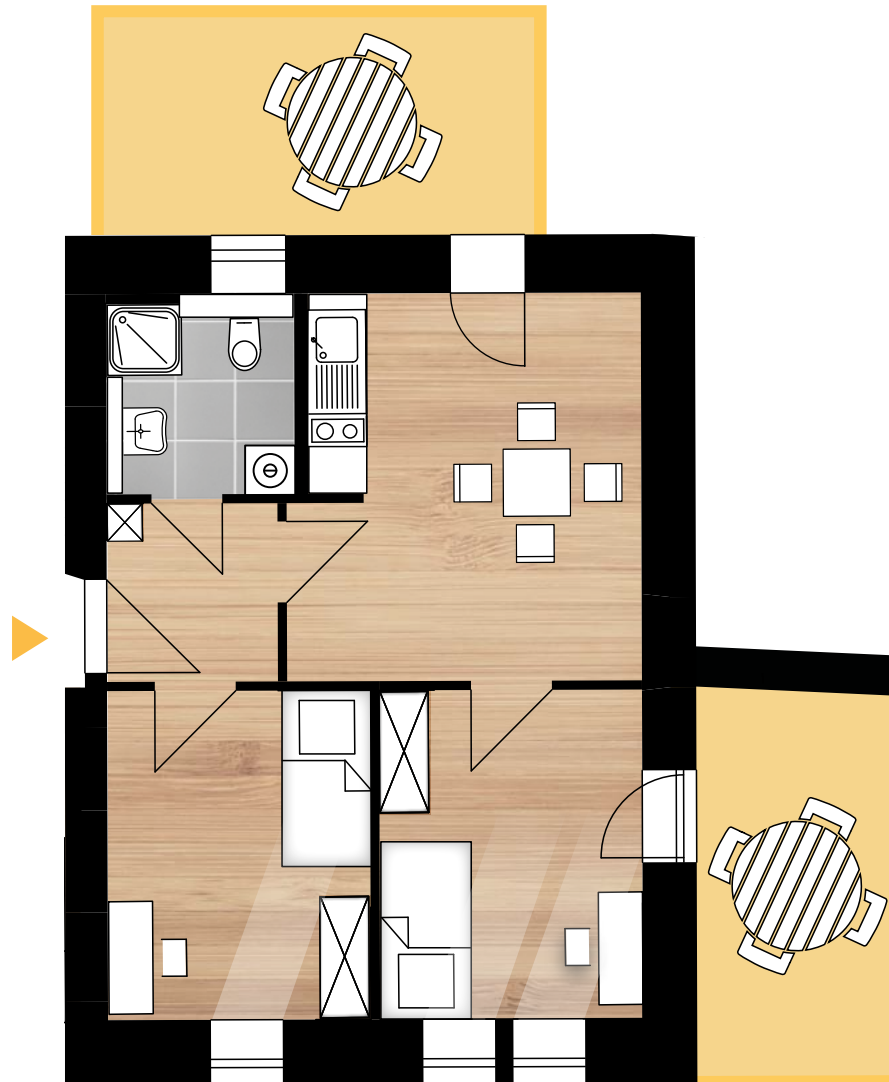
Flur	2,5 m ²
Wohnen / Kochen / Schlafen	21,4 m ²
Bad	4,6 m ²
Balkon	1,5 m ²

Gesamt 30,0 m²



ALLEIN ODER ZU ZWEIT

WE 8 | ERDGESCHOSS



DETAILS

61,6 m²
3-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Friedrich

Flur	3,7 m ²
Wohnen / Kochen	16,2 m ²
Schlafen 1	10,5 m ²
Schlafen 2	10,5 m ²
Bad	4,6 m ²
Terrasse 1	11,1 m ²
Terrasse 2	5,0 m ²

Gesamt 61,6 m²

KINDERFREUNDLICH

WE 9 | ERDGESCHOSS

DETAILS

68 m²
4-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Friedrich

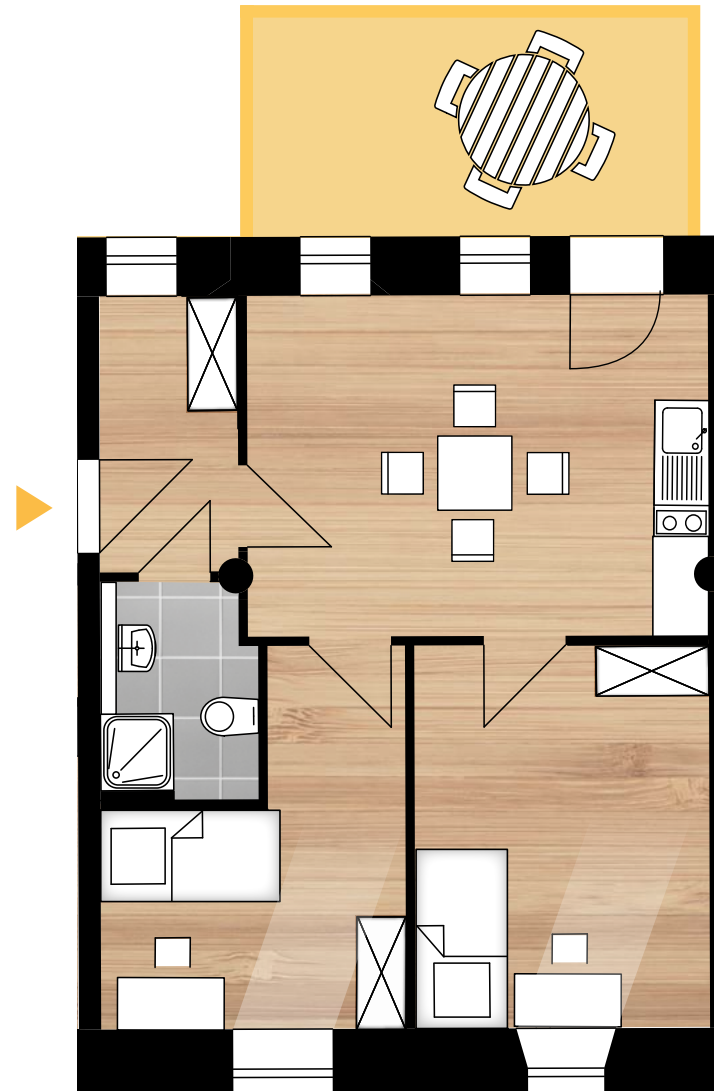
Wohnen / Kochen	18,2 m ²
Schlafen 1	13,1 m ²
Schlafen 2	11,0 m ²
Schlafen 3	13,4 m ²
Bad	4,0 m ²
WC	2,3 m ²
Terrasse	6,0 m ²

Gesamt 68 m²



RUHIG & NATURNAH

WE 10 | ERDGESCHOSS



DETAILS

57,4 m²
3-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Friedrich

Flur	4,5 m ²
Wohnen / Kochen	18,7 m ²
Schlafen 1	13,5 m ²
Schlafen 2	10,7 m ²
Bad	4,0 m ²
Terrasse	6,0 m ²

Gesamt 57,4 m²

EXKLUSIV & MARKANT

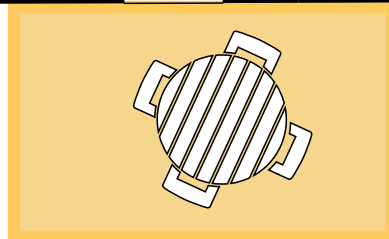
WE 11 | ERDGESCHOSS

DETAILS

60,0 m²
3-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Friedrich

Flur	7,7 m ²
Schlafen 1	10,2 m ²
Schlafen 2	11,1 m ²
Wohnen / Kochen	20,4 m ²
Bad	4,6 m ²
Terrasse	6,0 m ²

Gesamt 60,0 m²



ANGENEHM & GEMÜTLICH

WE 12 | OBERGESCHOSS



DETAILS

53,1 m²
3-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Friedrich

Flur	5,0 m ²
Wohnen / Kochen	18,5 m ²
Schlafen 1	10,0 m ²
Schlafen 2	10,1 m ²
Bad	4,5 m ²
Terrasse	5,0 m ²

Gesamt	53,1 m ²
--------	---------------------

GROSS & GERÄUMIG

WE 13 | OBERGESCHOSS

DETAILS

74,1 m²
4-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Friedrich

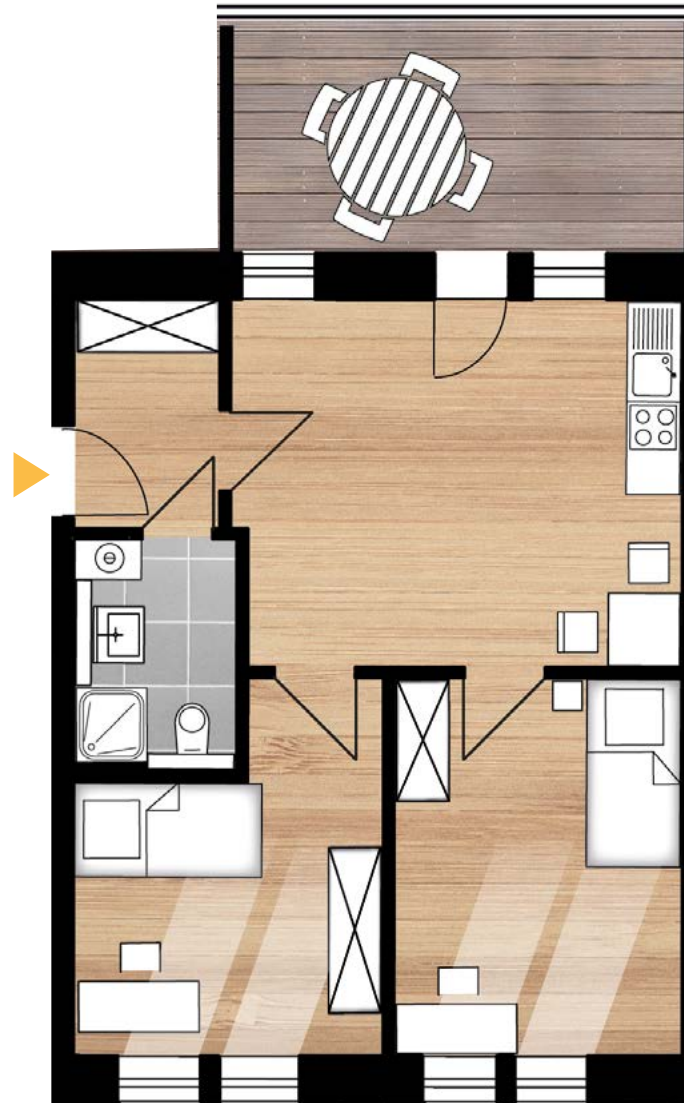
Wohnen / Kochen	19,4 m ²
Schlafen 1	14,6 m ²
Schlafen 2	13,5 m ²
Schlafen 3	13,1 m ²
Bad	5,0 m ²
WC	2,5 m ²
Terrasse	6,0 m ²

Gesamt 74,1 m²



KLEIN & RUHIG

WE 14 | OBERGESCHOSS



DETAILS

58 m²
3-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Friedrich

Flur	4,0 m ²
Wohnen / Kochen	19,4 m ²
Schlafen 1	12,9 m ²
Schlafen 2	11,7 m ²
Bad	4,4 m ²
Terrasse	5,6 m ²

Gesamt	58 m ²
--------	-------------------

SPEZIELL & EINLADEND

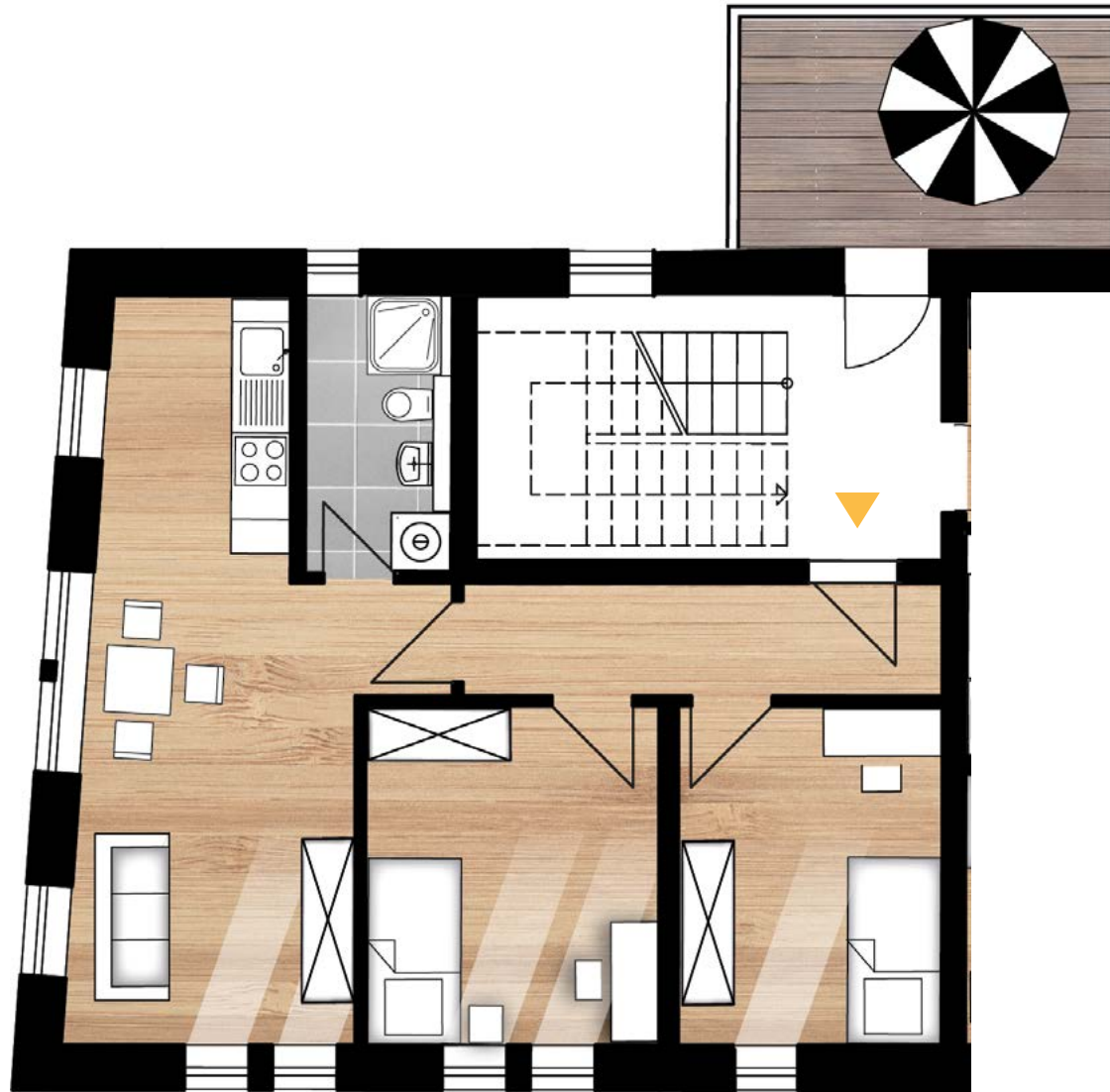
WE 15 | OBERGESCHOSS

DETAILS

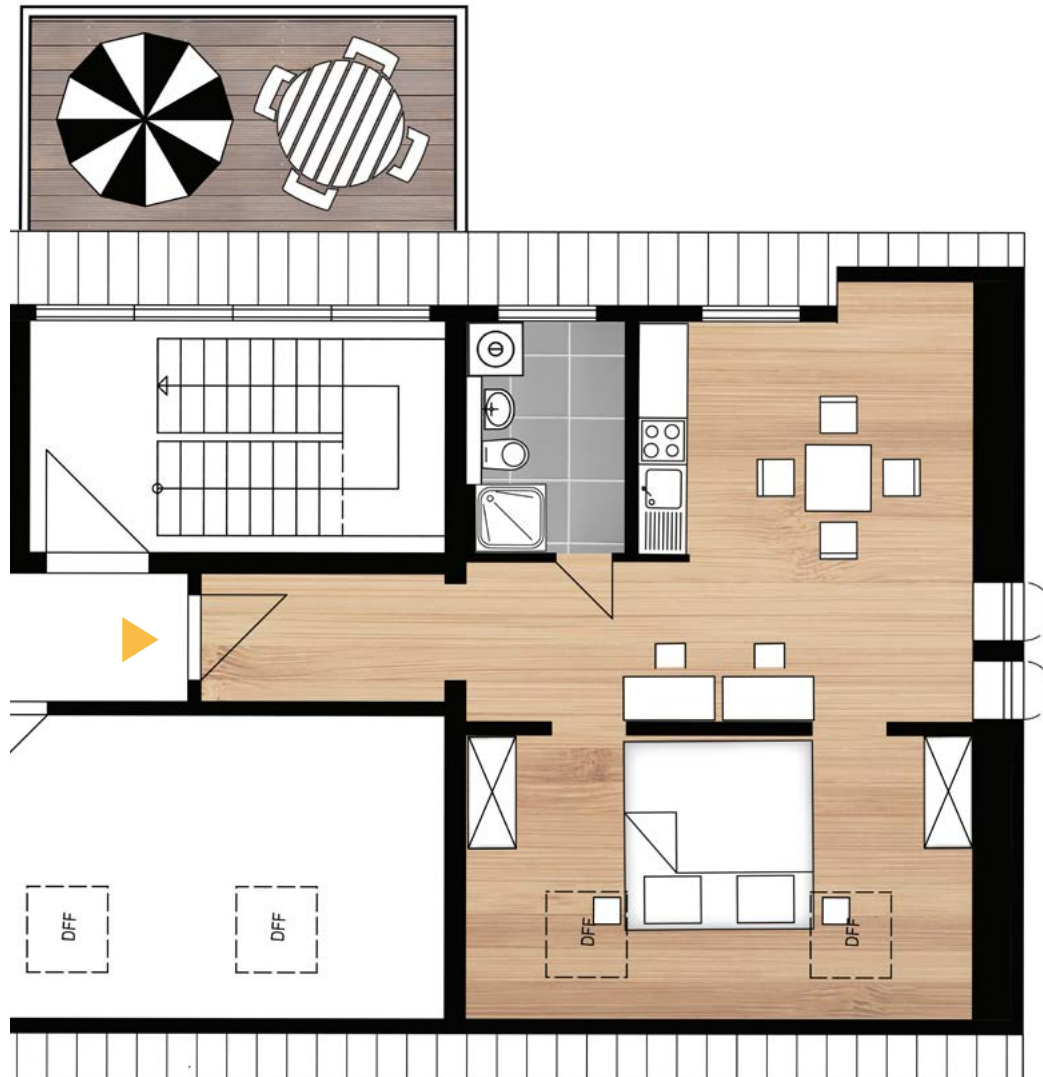
61,3 m²
3-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus Friedrich

Flur	6,5 m ²
Wohnen / Kochen	23,3 m ²
Schlafen 1	10,8 m ²
Schlafen 2	11,9 m ²
Bad	4,8 m ²
Terrasse	4,0 m ²

Gesamt 61,3 m²



KLEIN & SPEZIELL WE 16 | DACHGESCHOSS



DETAILS

50 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Friedrich

Flur	4,4 m ²
Wohnen / Kochen	22,2 m ²
Schlafen	13,2 m ²
Bad	5,2 m ²
Terrasse 1. OG	5,0 m ²

Gesamt 50 m²

BEHAGLICH & KOMFORTABEL

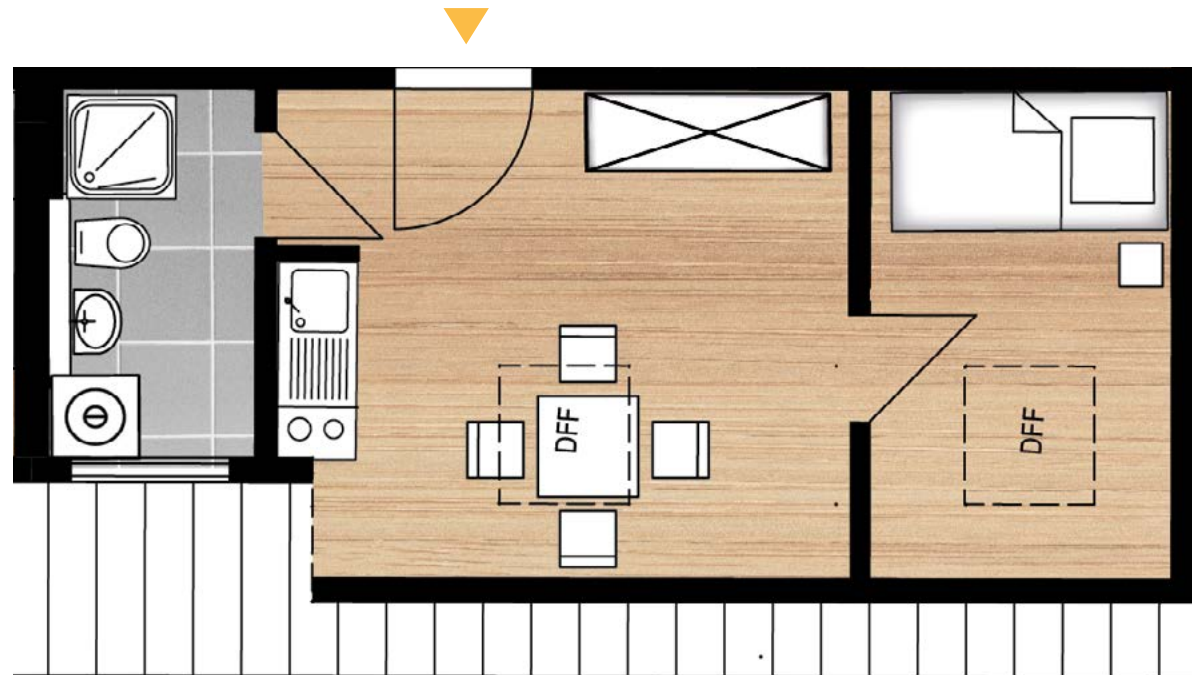
WE 17 | DACHGESCHOSS

DETAILS

26,0 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Friedrich

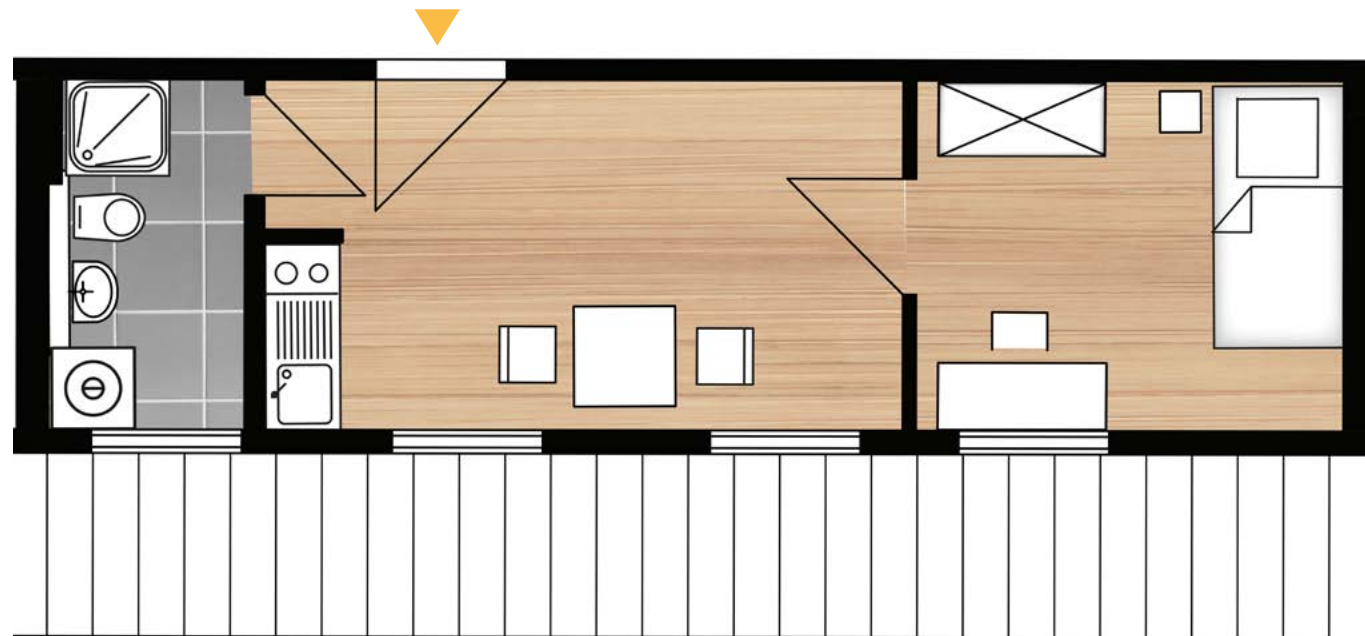
Wohnen / Kochen	14,0 m ²
Schlafen	8,0 m ²
Bad	4,0 m ²

Gesamt	26,0 m ²
--------	---------------------



IDYLLISCH MIT BLICK INS GRÜNE

WE 18 | DACHGESCHOSS



DETAILS

27,0 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Friedrich

Wohnen / Kochen	13,5 m ²
Bad	4,4 m ²
Schlafen	9,1 m ²
<hr/>	
Gesamt	27,0 m ²

EXKLUSIV & ATTRAKTIV

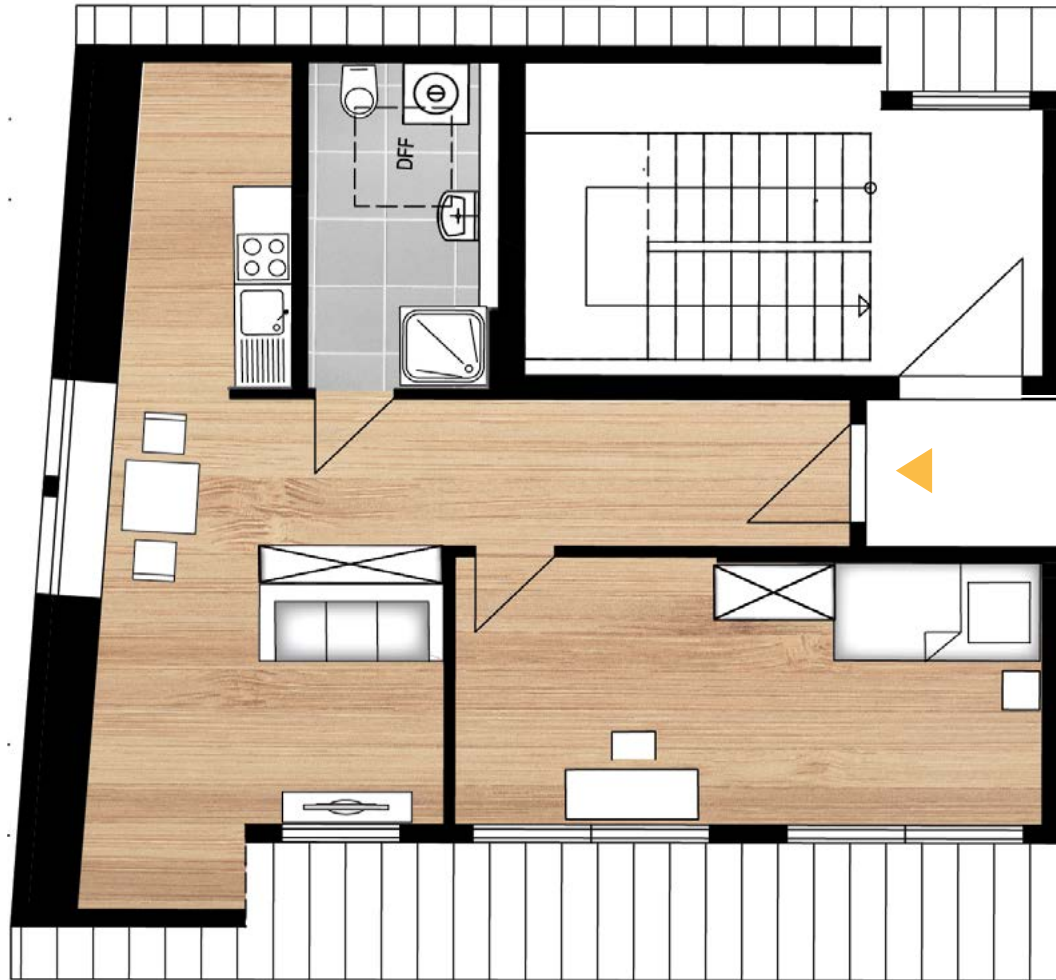
WE 19 | DACHGESCHOSS

DETAILS

44,6 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Friedrich

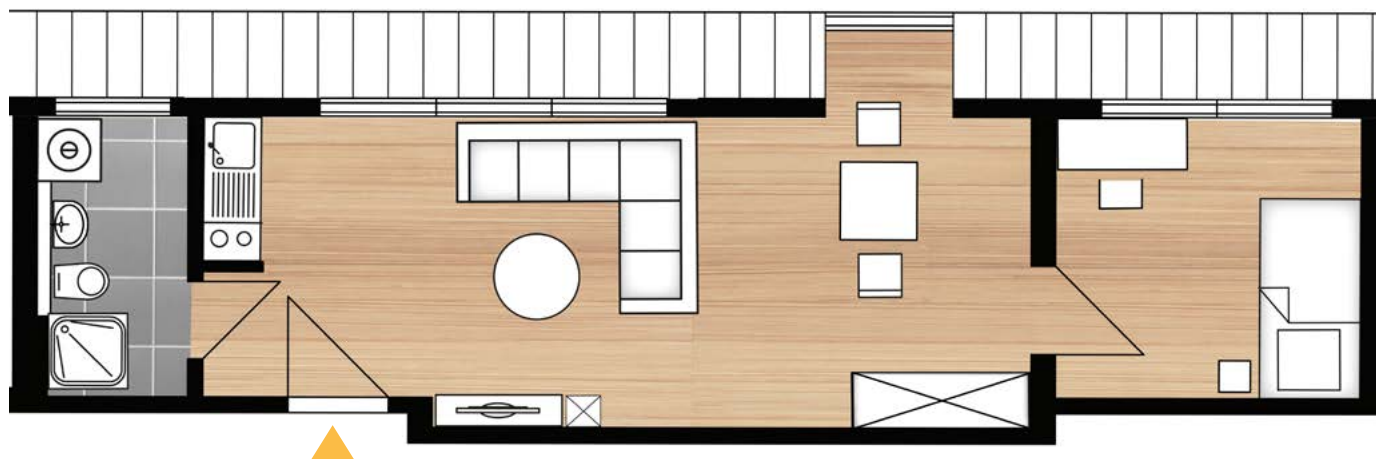
Flur	6,1 m ²
Schlafen	15,9 m ²
Wohnen / Kochen	18,4 m ²
Bad	4,2 m ²

Gesamt 44,6 m²



MODERN & GEMÜTLICH

WE 20 | DACHGESCHOSS



DETAILS

38,6 m²
2-Zimmer-Apartment
Dachgeschoss
Haus Friedrich

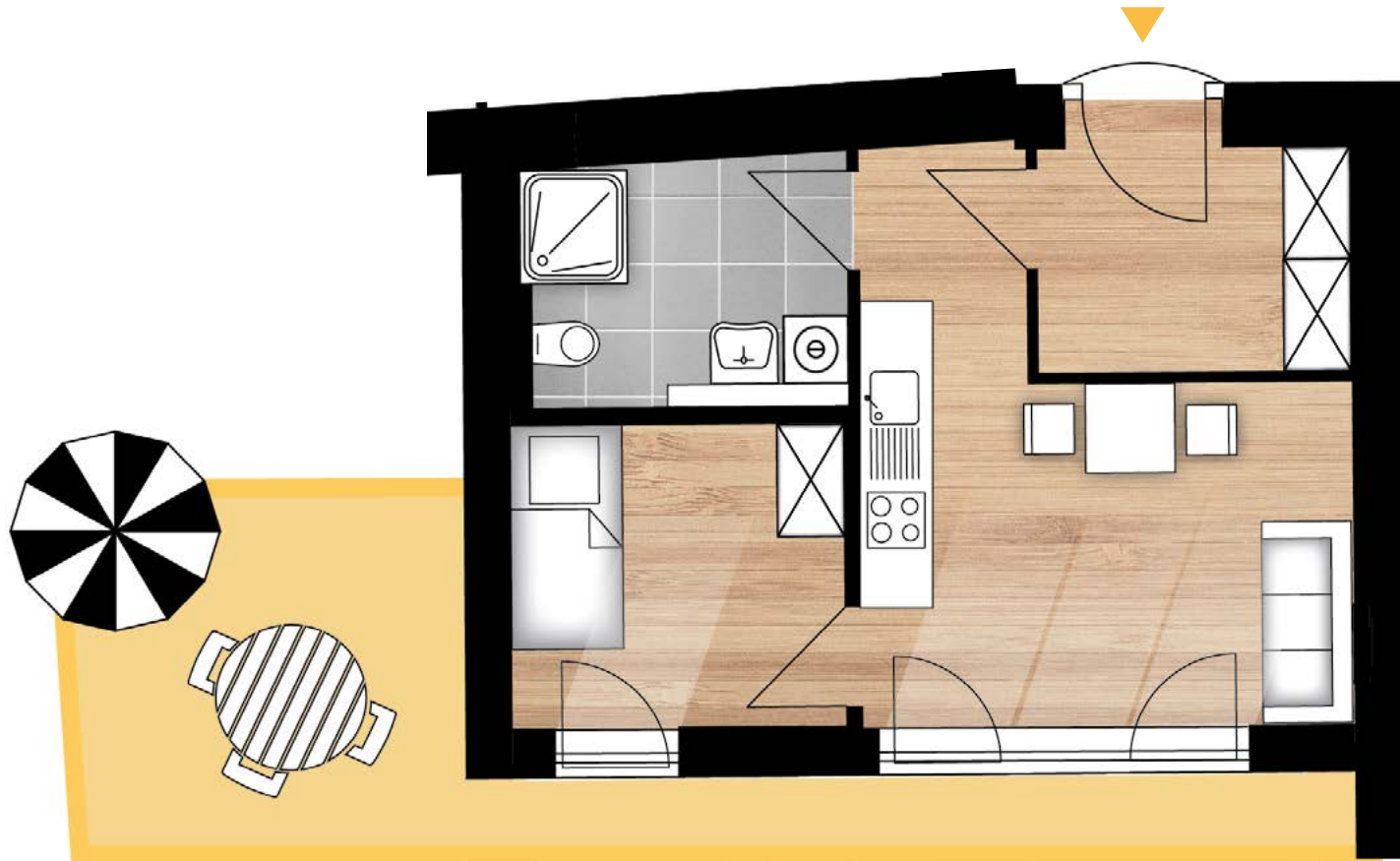
Wohnen / Kochen	25,6 m ²
Bad	4,2 m ²
Schlafen	8,8 m ²
<hr/>	
Gesamt	38,6 m ²



Einrichtungsbeispiel

KLEIN & MARKANT

WE 21 | ERDGESCHOSS



DETAILS

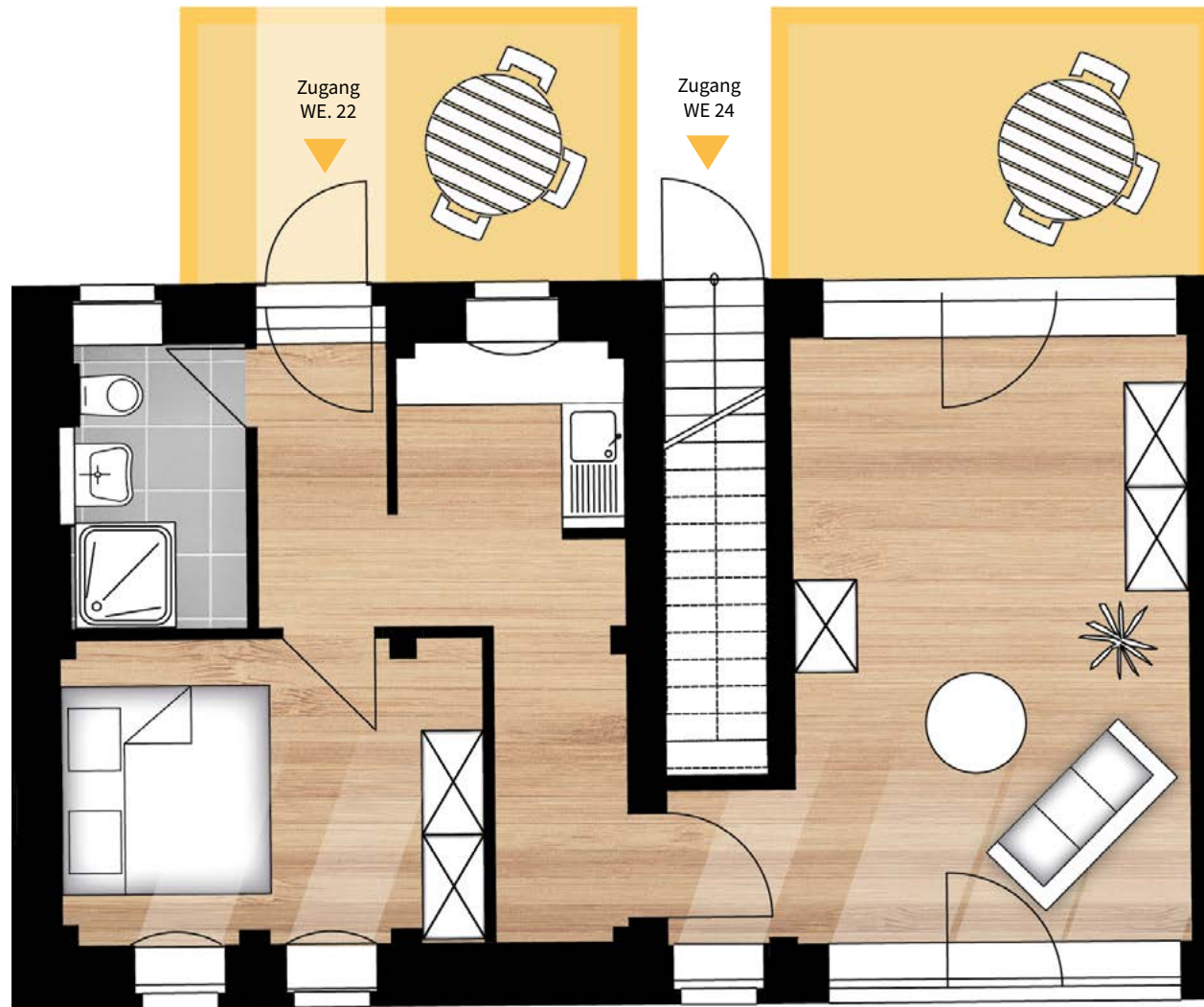
48,2 m²
2-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Karl

Wohnen / Kochen	17,1 m ²
Bad	6,6 m ²
Schlafen	8,4 m ²
Flur	5,8 m ²
Terrasse	10,3 m ²
<hr/>	
Gesamt	48,2 m ²



Einrichtungsbeispiel

ATTRAKTIV & ELEGANT WE 22 | ERDGESCHOSS



DETAILS

65,5 m²
2-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Karl

Flur	10,0 m ²
Kochen	4,0 m ²
Wohnen	26,5 m ²
Schlafen	12,1 m ²
Bad	4,9 m ²
Terrasse 1	4,0 m ²
Terrasse 2	4,0 m ²

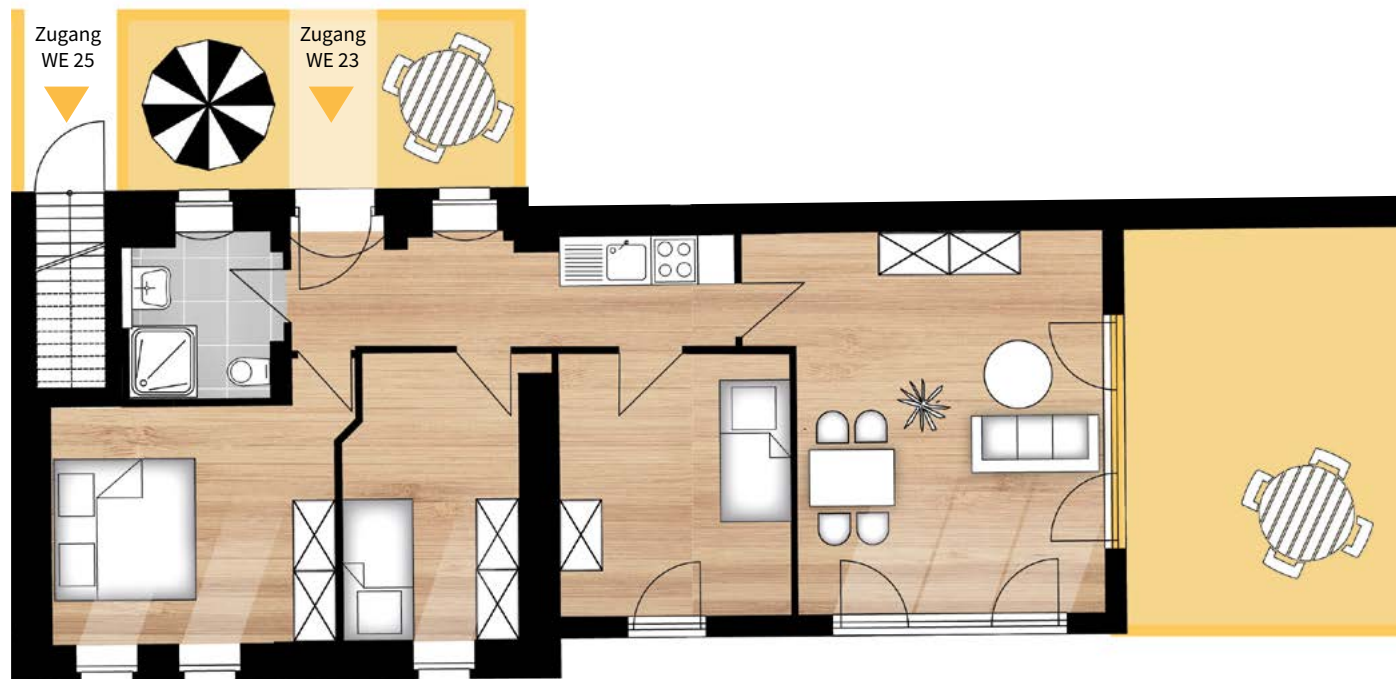
Gesamt	65,5 m ²
--------	---------------------



Einrichtungsbeispiel

GROSSZÜGIG & SONNIG

WE 23 | ERDGESCHOSS



DETAILS

91,8 m²
4-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus Karl

Flur	10,2 m ²
Kochen	8,7 m ²
Wohnen	28,4 m ²
Schlafen 1	14,5 m ²
Schlafen 2	11,1 m ²
Bad	5,0 m ²
Terrasse 1	8,9 m ²
Terrasse 2	5,0 m ²
<hr/>	
Gesamt	91,8 m ²

FAMILIÄR & BEZAUBERND

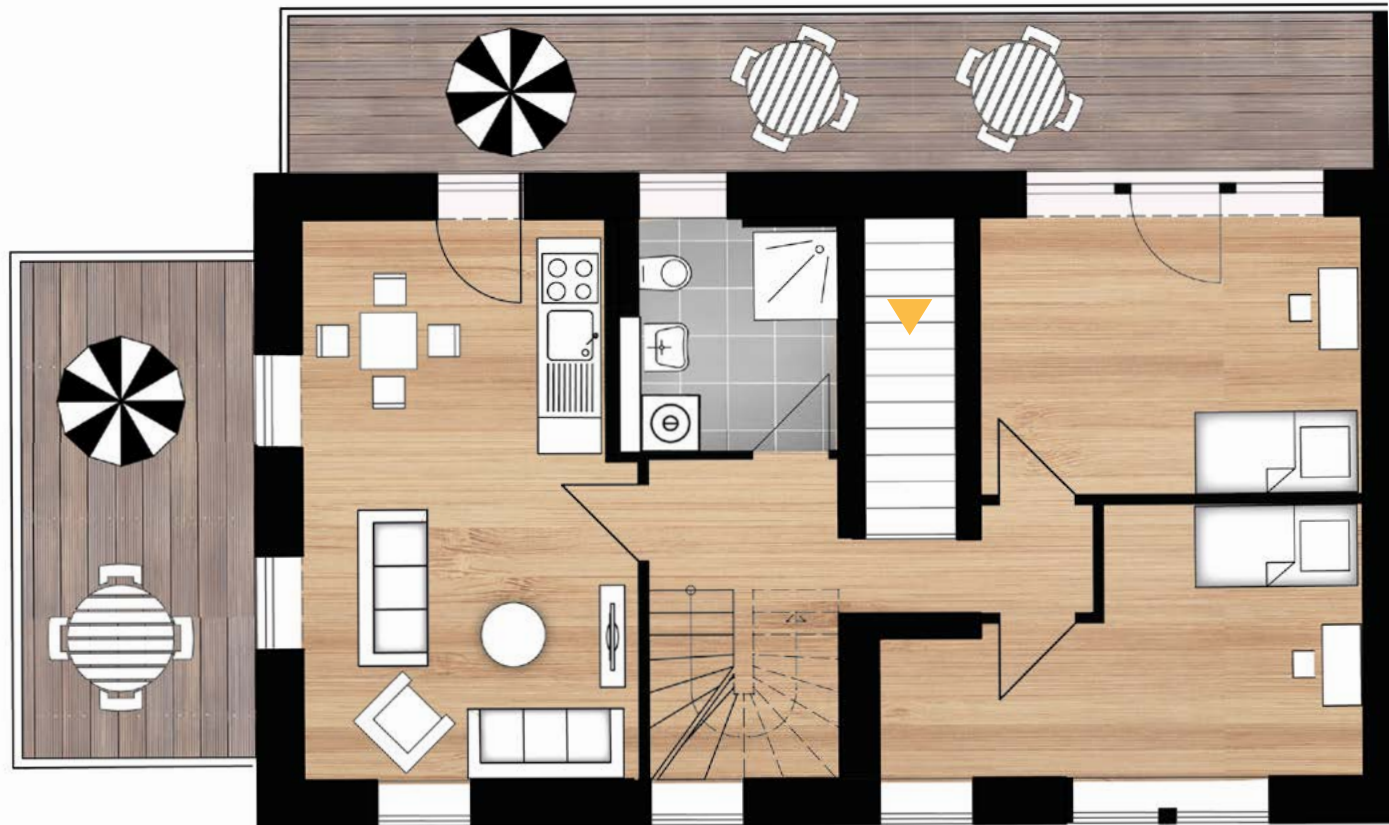
WE 24.1 | OBERGESCHOSS

DETAILS

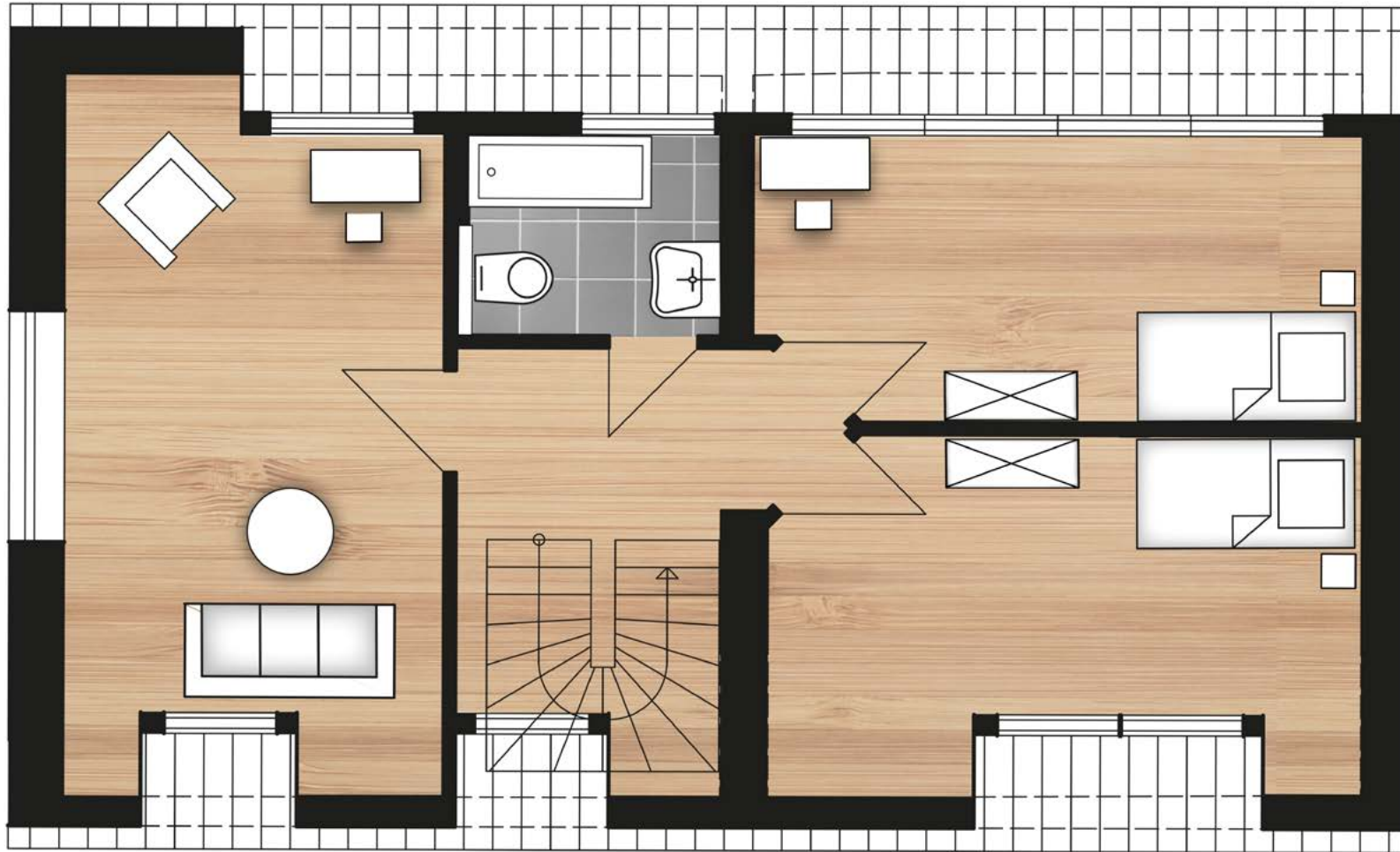
140 m²
6-Zimmer-Apartment
Obergeschoss / Dachgeschoss
Haus Karl

Flur	5,6 m ²
Schlafen 1	12,3 m ²
Schlafen 2	12,1 m ²
Wohnen / Kochen	20,8 m ²
Terrasse 1	23,7 m ²
Terrasse 2	10,8 m ²
Bad 1	5,6 m ²
Flur	5,0 m ²
Schlafen 3	15,5 m ²
Bad 2	4,0 m ²
Schlafen 4	13,1 m ²
Schlafen 5	11,5 m ²

Gesamt 140 m²



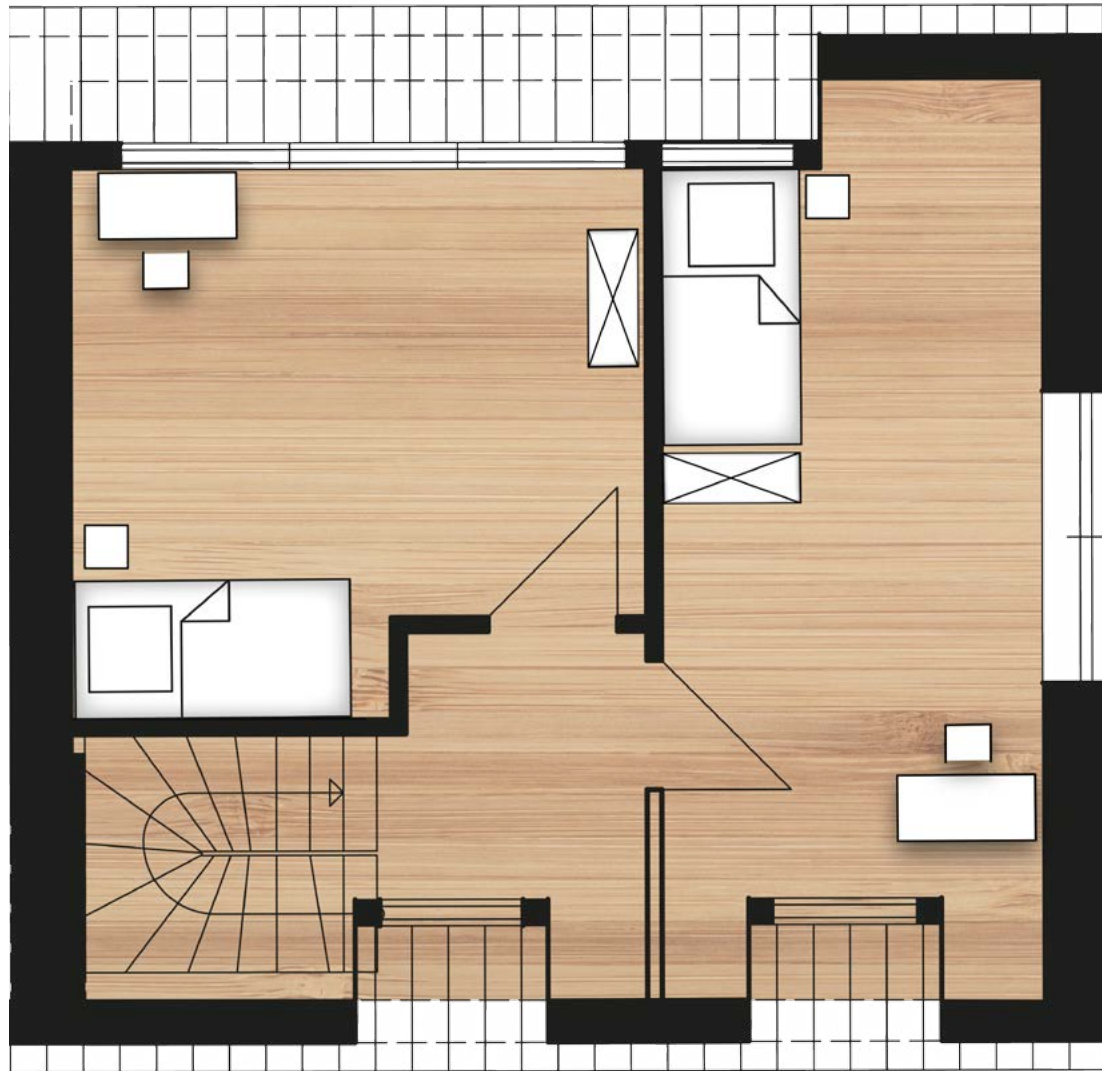
HELL & FREUNDLICH WE 24.2 | DACHGESCHOSS





Einrichtungsbeispiel

HELL & FREUNDLICH WE 25.1 | DACHGESCHOSS



DETAILS

78,4 m²
3-Zimmer-Apartment
Obergeschoss / Dachgeschoss
Haus Karl

Flur 1	2,2 m ²
Bad	6,9 m ²
Wohnen / Kochen	22,2 m ²
Flur 2	3,0 m ²
Schlafen 1	14,0 m ²
Schlafen 2	12,9 m ²
Terrasse 1	10,2 m ²
Terrasse 2	7,0 m ²

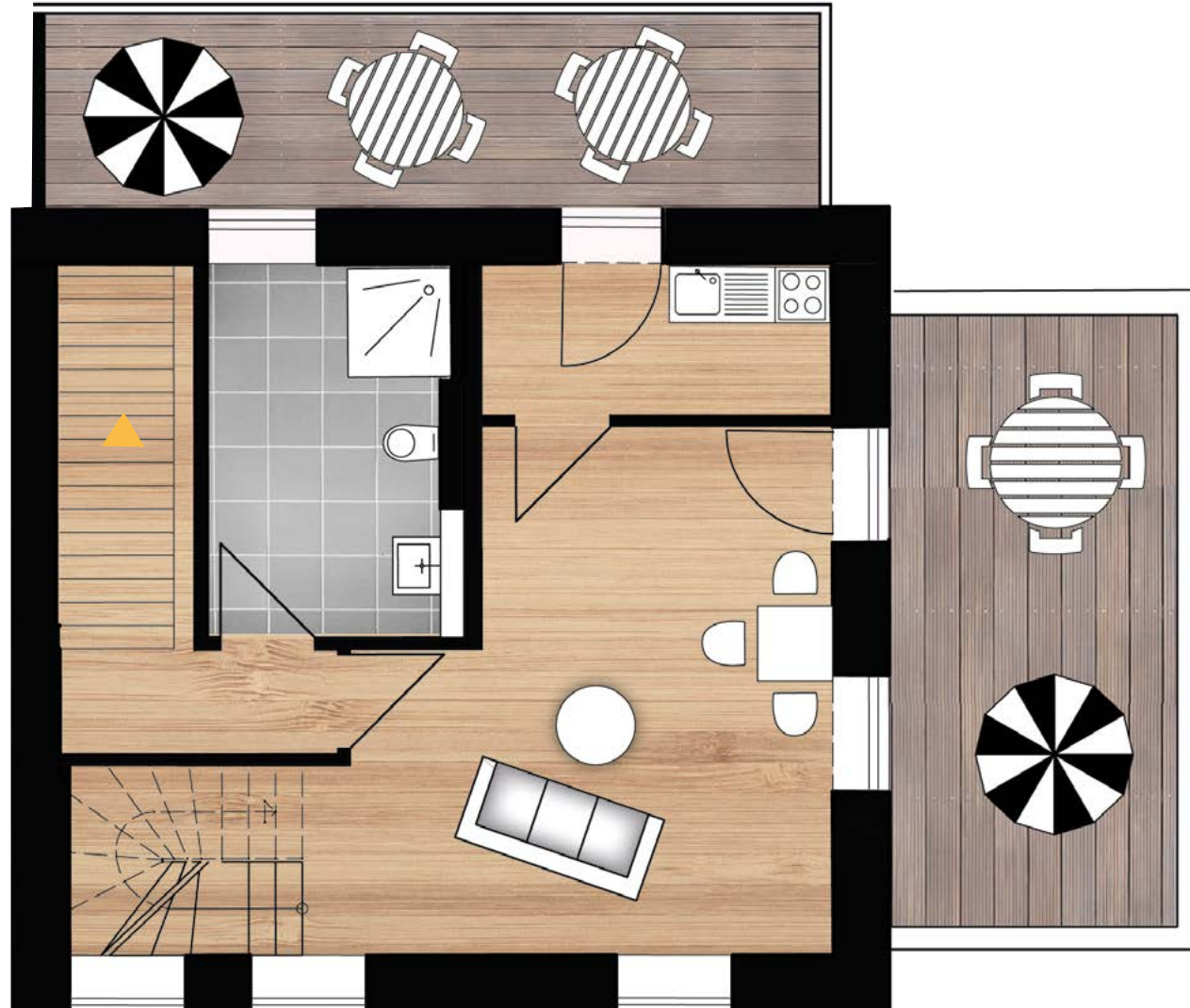
Gesamt 78,4 m²



Einrichtungsbeispiel

GEMÜTLICH UNTERM DACH

WE 25.2 | OBERGESCHOSS



FAMILIÄR & BEZAUBERND

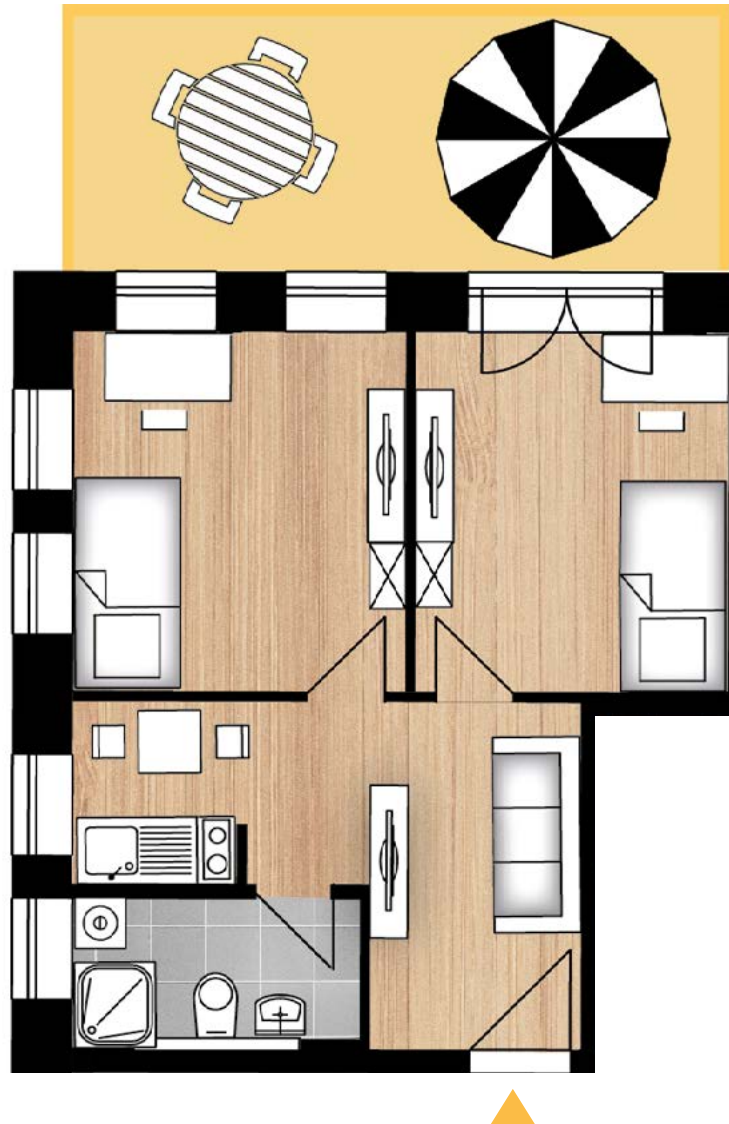
WE 26 | ERDGESCHOSS

DETAILS

48,5 m²
3-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus August

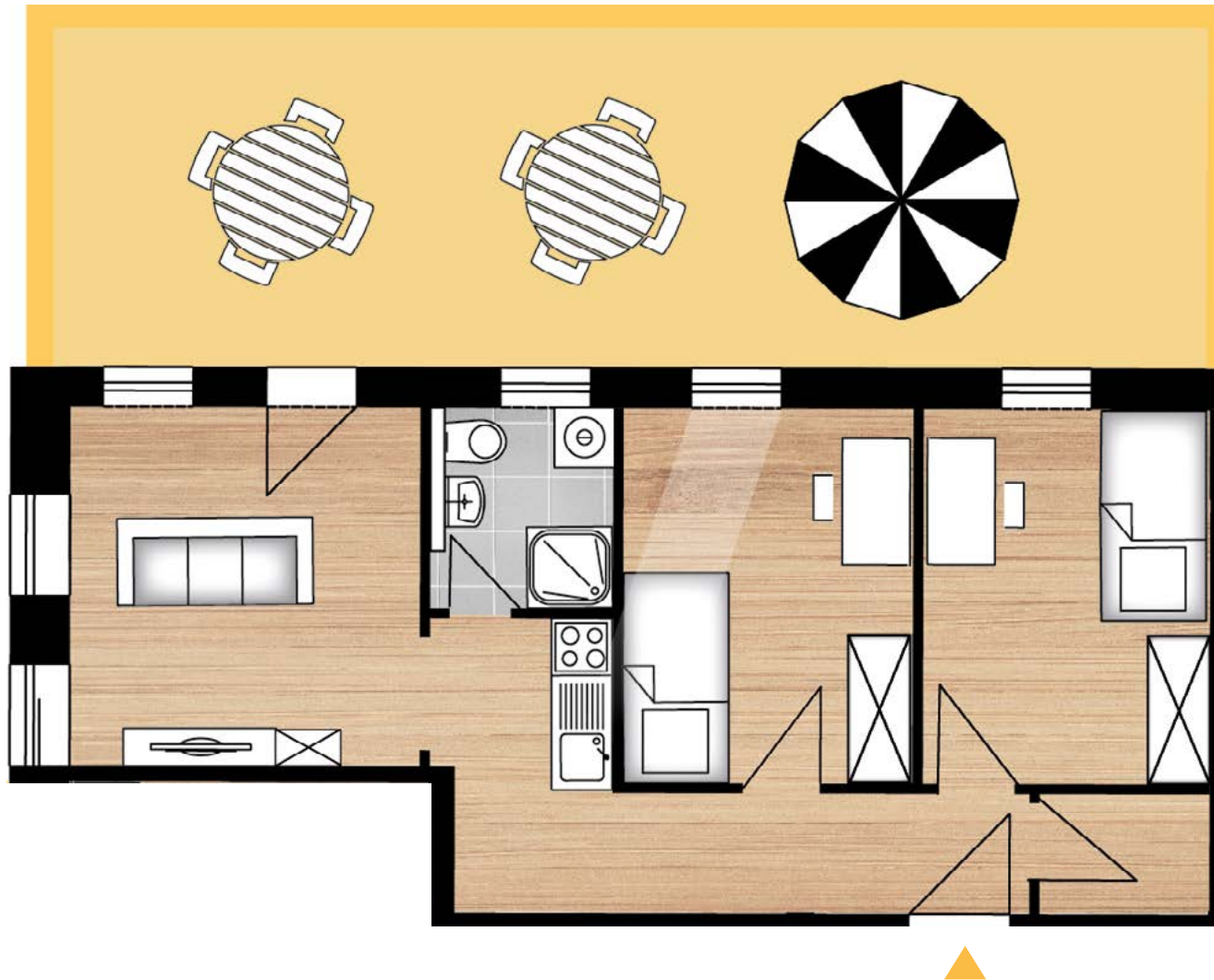
Flur	3,2 m ²
Kochen / Essen	9,6 m ²
Bad	4,7 m ²
Schlafen 1	12,4 m ²
Schlafen 2	11,6 m ²
Terrasse	7,0 m ²

Gesamt 48,5 m²



OFFEN & EDEL

WE 27 | ERDGESCHOSS



DETAILS

62,3 m²
3-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus August

Flur	9,6 m ²
Wohnen / Kochen	12,9 m ²
Schlafen 1	11,2 m ²
Schlafen 2	11,1 m ²
Bad	4,4 m ²
Abstellraum	2,1 m ²
Terrasse	11,0 m ²

Gesamt 62,3 m²

GESCHMACKVOLL WE 28 | ERDGESCHOSS

DETAILS

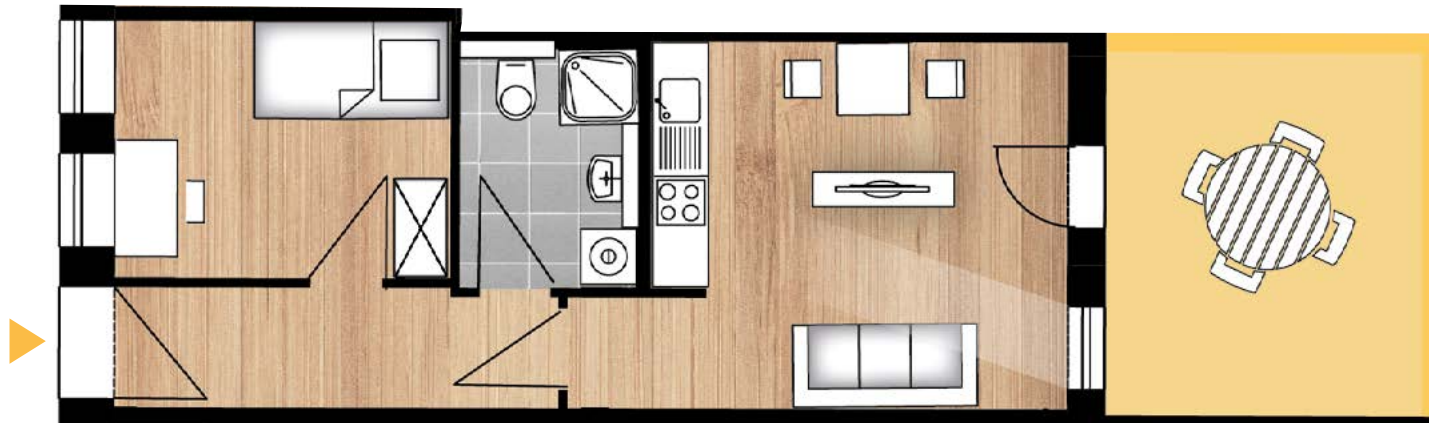
52,3 m²
2-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus August

Flur	3,6 m ²
Schlafen	17,0 m ²
Wohnen / Kochen	21,7 m ²
Bad	5,0 m ²
Terrasse	5,0 m ²

Gesamt	52,3 m ²
--------	---------------------



FACETTENREICH WE 29 | ERDGESCHOSS



DETAILS

45,5 m²
2-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus August

Flur	6,3 m ²
Schlafen	10,4 m ²
Bad	5,2 m ²
Wohnen / Kochen	19,6 m ²
Terrasse	4,0 m ²

Gesamt	45,5 m ²
--------	---------------------

HELL & EINZIGARTIG

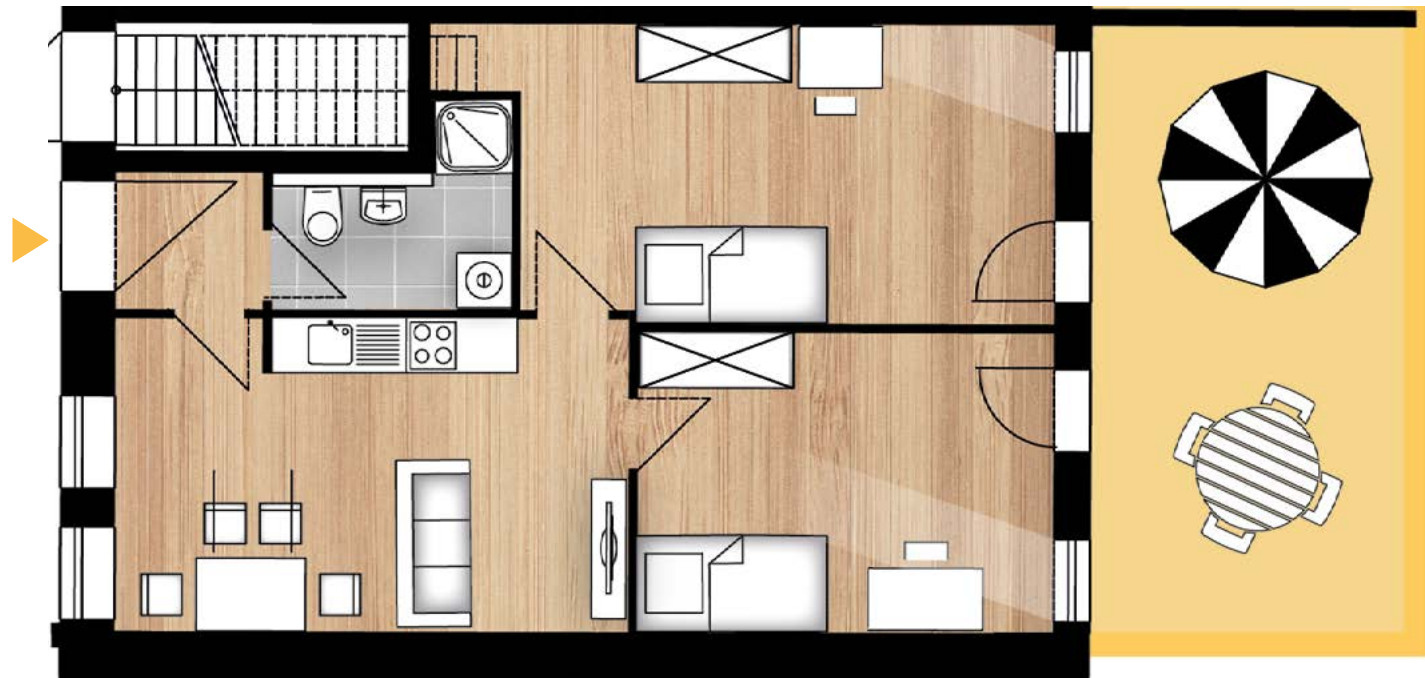
WE 30 | ERDGESCHOSS

DETAILS

70,0 m²
3-Zimmer-Apartment
Erdgeschoss
Haus August

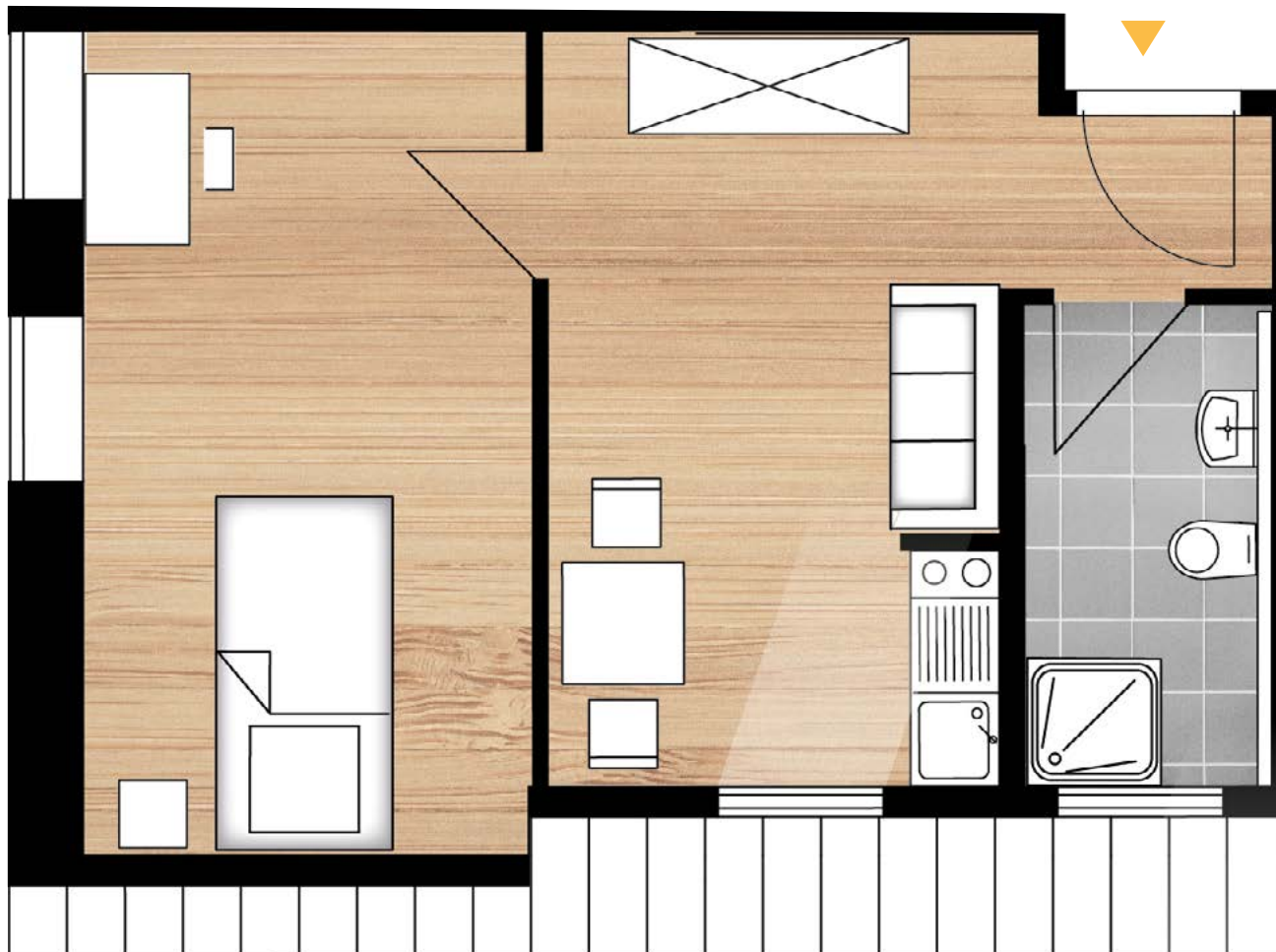
Flur	2,5 m ²
Bad	4,7 m ²
Wohnen / Kochen	19,9 m ²
Schlafen 1	20,4 m ²
Schlafen 2	15,5 m ²
Terrasse	7,0 m ²

Gesamt 70,0 m²



KLEIN & KOMFORTABEL

WE 31 | OBERGESCHOSS



DETAILS

30,0 m²
2-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus August

Flur	1,5 m ²
Kochen	9,0 m ²
Bad	4,4 m ²
Wohnen / Schlafen	15,1 m ²

Gesamt	30,0 m ²
--------	---------------------

ZU ZWEIT ODER ALLEIN

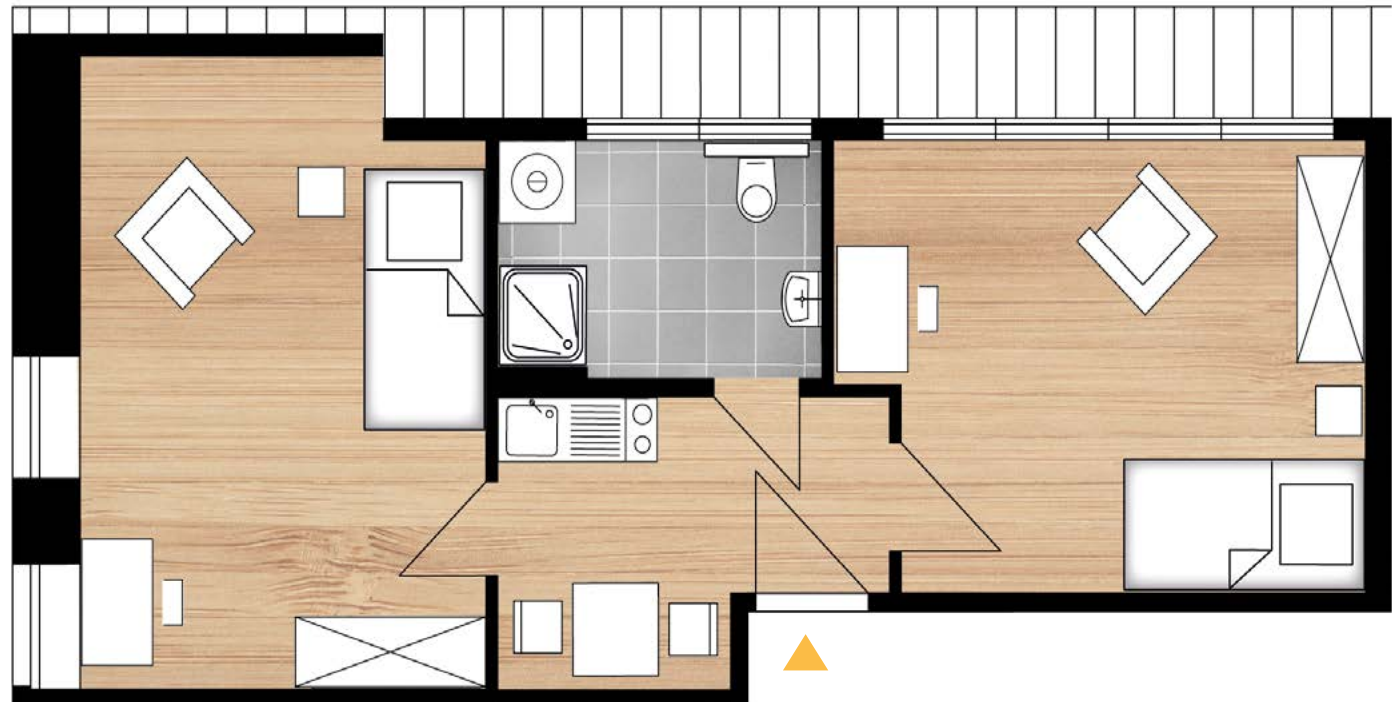
WE 32 | OBERGESCHOSS

DETAILS

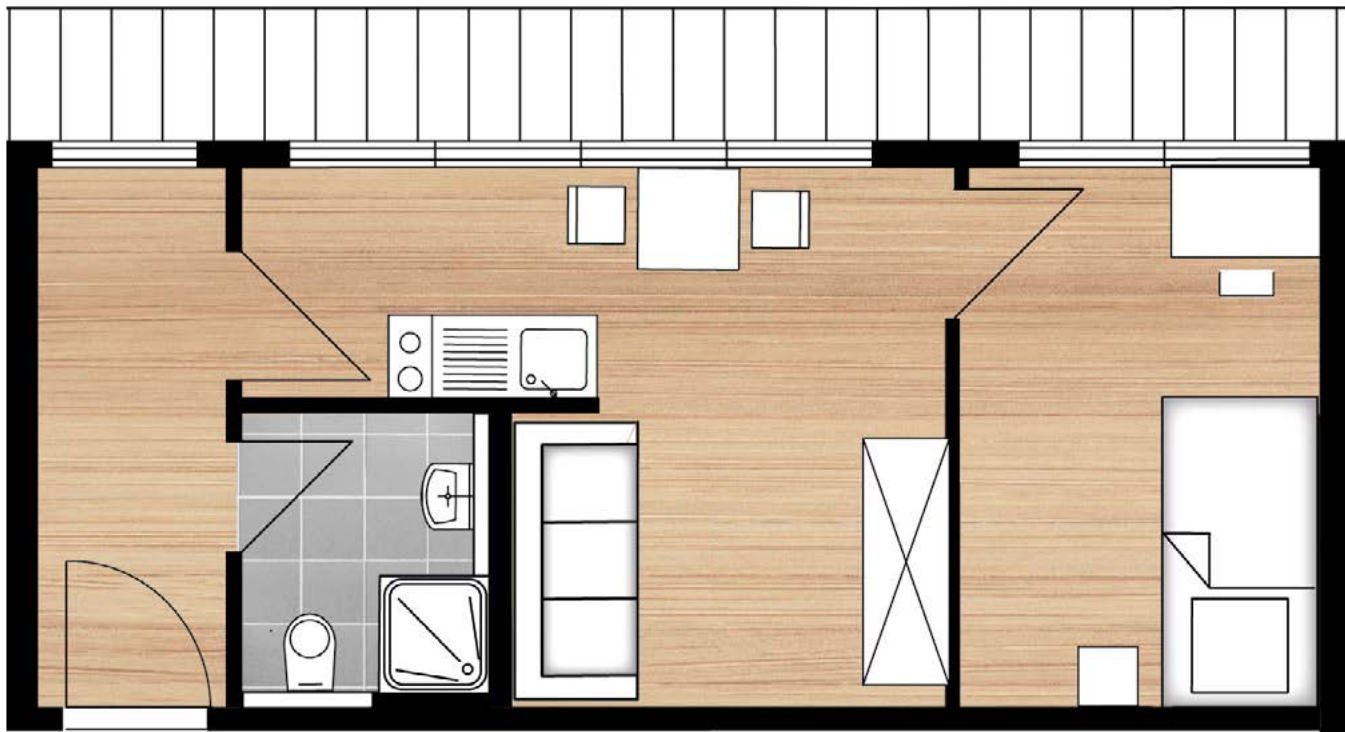
45,2 m²
2-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus August

Flur	2,4 m ²
Kochen	5,2 m ²
Schlafen 1	14,8 m ²
Schlafen 2	17,0 m ²
Bad	5,8 m ²

Gesamt 45,2 m²



OFFEN & FREUNDLICH WE 33 | OBERGESCHOSS



DETAILS

32,2 m²
2-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus August

Flur	4,9 m ²
Wohnen / Kochen / Schlafen	23,8 m ²
Bad	3,5 m ²
<hr/>	
Gesamt	32,2 m ²

OFFEN & INDIVIDUELL

WE 34 | OBERGESCHOSS

DETAILS

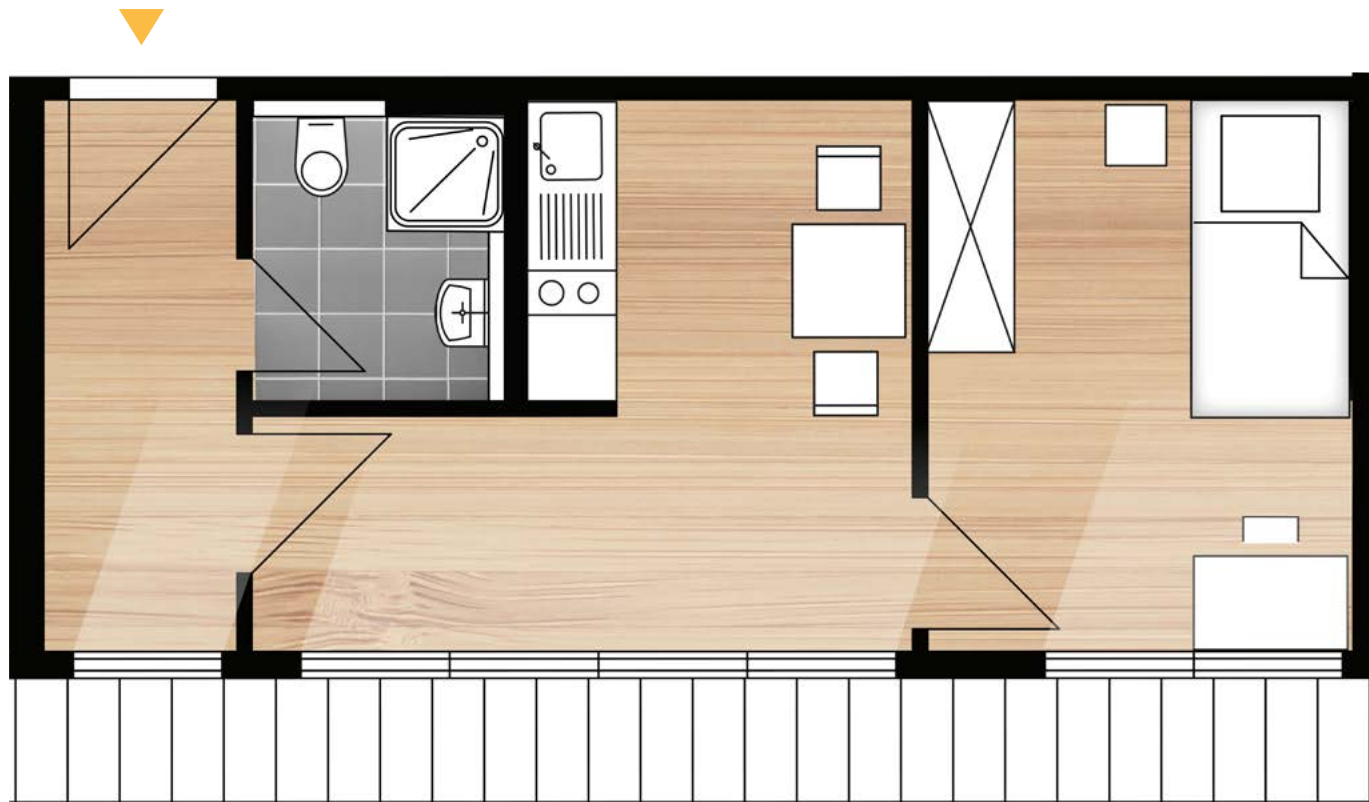
62,1 m²
2-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus August

Flur	4,0 m ²
Wohnen / Kochen	26,4 m ²
Bad	5,9 m ²
Schlafen	12,8 m ²
Terrasse	13,0 m ²

Gesamt 62,1 m²



TRAUMHAFT WE 35 | OBERGESCHOSS



DETAILS

32,2 m²
1-Zimmer-Apartment
Obergeschoss
Haus August

Wohnen / Kochen / Schlafen	23,8 m ²
Flur	4,9 m ²
Bad	3,5 m ²
<hr/>	
Gesamt	32,2 m ²

BAUBESCHREIBUNG

- SÄCHSISCHER REITERHOF -

KESSELSDORFER STRASSE 185, 01069 DRESDEN

1. ALLGEMEIN

Die vier aufstehenden Hauptgebäude sind in der Denkmalschutzliste erfasst. Die Gebäude werden im Zuge der geplanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Kriterien des Bauwesens modernisiert. Es wird die Qualität eines Energieeffizienzhauses erreicht und der Wärmebedarf auf ca. 82 kWh/m² reduziert. Nach Abschluss der Maßnahme entstehen 35 geteilte Wohneinheiten zzgl. Nebenräume. Dabei entsteht ca. 20 % Neubau, der nicht unter §§ 7 i, 10 f und 11 b (EStG) fällt.

2. FASSADE

Auch die notwendige Fassadensanierung erfolgt selbstverständlich in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege. Hierbei müssen die ersichtlichen Fachwerkelemente einbezogen werden. Die abzustimmende farbliche Gestaltung der Putzflächen und Fachwerkelemente erfolgt mittels umweltfreundlicher und atmungsaktiver Silikatfarbe.

3. DACHDÄMMUNG

Die Dämmung der Dachflächen und Abseiten der Dachgauben wird unter Berücksichtigung der Vorschriften der neuesten Wärmeschutzverordnung (EnEV) in einer Stärke von 200 bis 220 mm unter Einbezug einer vollflächigen Folie als Dampfsperre ausgeführt. Der Innenausbau der Dachräume erfolgt mittels Gipskartonplatten, welche an den Stößen mit Gewebe armiert und streichfähig gespachtelt und geschliffen, sodann mit Dispersionsfarbe zweimal weiß angelegt werden.

4. DACHEINDECKUNG / ZIMMERMANN

Es wird eine Biberschwanz-Dacheindeckung neu ausgeführt. Sämtliche Dach-

spenglerarbeiten werden in Zink ausgeführt. Der Dachstuhl wird größtenteils neu erstellt.

5. FENSTER

Es erfolgt eine komplette Fenstererneuerung in den Wohnungen, Ausführung mit hochwertigen Holzprofilen, Beschläge und Griffe in Edelstahloptik, Verglasung als Isolierverglasung. Die farbliche Gestaltung außen erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege, innen komplett reinweiß RAL 9010.

6. HAUSEINGANGSTÜREN

Die vorhandenen Hauseingangstüren werden fachlich qualifiziert aufgearbeitet, Glasflächen mit neuem VSG-Sicherheitsglas. An günstig platzierter Stelle neben der Hauseingangstür erfolgt die komplette Neumontage mit Verdrahtung der Haussprechanlage. Türstation mit Gegensprechanlage in jeder Wohnung mit Kameramodul.

An geeigneter Stelle erfolgt die Installation einer neuen Briefkastenanlage.

7. DACHFLÄCHENFENSTER

Einbau von Dachflächenfenstern mit Eindeckrahmen, soweit planerisch vorgesehen, farblich außen an die Dacheindeckung angepasst, innen kunststoffbeschichtet weiß.

8. TREPPENHAUS

Aufbau eines neuen Treppenhauses ebenso in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege. Sämtliche Putzflächen erhalten einen Anstrich mit geeigneter Dispersionsfarbe. Die Fenster im Treppenhaus werden neu hergestellt und fachgerecht weiß lackiert. Die Treppenstufen werden neu angelegt.

9. KELLER

Sämtliche Kellerwände werden sandgestrahlt, um alte Wandbeläge und Putze nachhaltig zu entfernen. Aus Gründen der Atmungsaktivität erfolgt ein offenes Mauerwerk. In jedem Keller Neuinstallation eines Elektroanschlusses für die Beleuchtungseinheit, (Kellerleuchte) aufgeschaltet auf den Elektrozähler.

10. WAND- UND BODENFLIESEN, BODENBELAG IN DEN WOHNUNGEN

Bodenbelag der Bäder aus hochwertigem Fein-Steinzeug (Materialwert bis 35,00 € / m²), Küchenbereiche ebenso hochwertiges Feinsteinzeug oder hochwertiger Polymer (Materialwert bis 35,00 € / m²), Wohnräume mit hochwertigem Bodenbelag (optional Echtholzfertigparkett) – Farbton Eiche o. Buche (Materialwert bis 45,00 € / m²) inkl. passender Sockelleiste oder hochwertiger Senso Gussboden (gleiche Preiskategorie).

11. INNENWÄNDE

Der vorhandene Innenputz wird neu hergestellt. Alle vorhandenen Innenwände werden gespachtelt mit mineralisiertem Rollputz weiß incl. atmungsaktiver Biofarbe gestrichen.

12. INNENTÜREN

Es werden sämtliche Türen durch neue ersetzt, deren Gestaltung auf den neuen Charakter abgestimmt ist. Sämtliche weiße Türen erhalten eine aufgesetzte Profilierung, einen Glasausschnitt erhalten Wohnzimmer und Küche nach Erfordernis.

13. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden nach historischen Gesichtspunkten erneuert und weiß lackiert. Als Sicherheitsmaßnahmen erhalten alle Türen zugelassene Schutzbeschläge (Jado oder glw.).

14. DECKENFLÄCHEN

Soweit vorhandene Decken erhaltungswürdig sind, werden diese gespachtelt geschliffen und zweimal mit Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht erhaltungswürdige Decken werden mit Gipskarton auf einer Unterkonstruktion abgehängt, Stöße mit Gewebe armiert, gespachtelt und geschliffen und zweimal mit Dispersionsfarbe angelegt.

15. AUSSENANLAGEN

Der Unterbau der Stellplätze und Zufahrten im Außenbereich wird für die Befahrung von PKW ausgelegt, Oberbelag (Altstadtpflaster-Herbstlaub o. ä.). Wegflächen (sächs. Wegedecke bzw. Spritzasphalt). Die Stellplätze werden den Wohnungseinheiten gemäß Teilungserklärung als Sondereigentum zugeordnet. An geeigneter Stelle werden im Hofbereich Fahrradstellplätze angeordnet. Zur Garten- und Hofpflege erfolgt im Bereich der jeweiligen Außenfassade die Installation einer Wasserentnahmestelle, sowie einer Außensteckdose. Einfassung des angeordneten Mülltonnenplatzes mittels Rankspalier einschließlich Erstbepflanzung. Die Grundstückszufahrt zu den Stellplätzen wird neu hergestellt.

16. BALKONE / LOGGIEN / TERRASSEN

Erstellung von formschönen Terrassen, Bodenoberbelag mit Bangkirai-Tropenholz o. Pflasterbelag. Die Terrassen im Obergeschoss werden im Bodenbereich über den Geschossdecken wasserdicht ausgeführt und ausreichend schutzbehandelt – Bodenoberbelag Bangkirai-Tropenholz o. ähnliches.

17. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird innerhalb des Objektes komplett erneuert. Die Ausführung aller elektrischen Anlagen und Ausstattungen erfolgt dabei nach den gültigen DIN-, VDE- und EVU-Normen, Vorschriften des Deutschen Elektrohandwerks, Auflagen der örtlichen Versorgungsunternehmen bzw. der Baugenehmigung und sonstiger relevanter Vorschriften.

In der Zentrale wird ein Hausanschluss geschaffen, wo die Elektrohauptverteilung und Zählerplätze angeordnet werden. Jeder Wohnbereich erhält eine separate Unterverteilung mit Sicherungsautomaten, angeordnet vorzugsweise im Flur. Alle Leitungen werden unter Putz oder in abgehängenen Decken bzw. Vorsatzschalen verlegt.

Jede Wohnungseinheit erhält eine Sprechstelle unmittelbar neben der Eingangstür. Das Hauslicht wird über einen Treppenhausautomat gesteuert. Jede Etage erhält beleuchtete Taster in ausreichender Anzahl. Im Hof- und Zugangsbereich werden Außenleuchten mit Bewegungsmeldern in ausreichender Anzahl installiert.

Der Hauseingang erhält eine Hausnummernleuchte sowie eine zweite Klingel mit Rufunterscheidung. Die Kellerräume werden mit jeweils einem Beleuchtungskörper als Schiffsarmatur sowie einer Steckdose versehen. Im Kellergang und den Nebenräumen erfolgt die Beleuchtung über Leuchtstoff-Lampen.

Die einzelnen Wohneinheiten erhalten Elektroinstallationen als mittiger Deckenanschluss mit Einfachschalter sowie Wechselschalter in den Fluren und max. 4 Steckdosen (Ausführung auch als Mehrfachsteckdose möglich) je Zimmer (Busch/Jäger weiß, Bemusterung).

Im Bad ist eine Feuchtraumsteckdose, in der Küche zusätzlich 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich vorgesehen. Die Küchen erhalten einen Drehstromanschluss für einen E-Herd. Für Kühlschrank, Gefrierschrank und Umlufthaube sind Steckdosen in 2,20 m Höhe vorgesehen.

Neben den Downlight wird im Bad ein zusätzlicher Wandauslass im Spiegelbereich über dem Waschbecken platziert. Innen liegende Bäder werden elektromechanisch über Ventilatoren mit Nachlaufrelais entlüftet, welche mit dem Lichtschalter gekoppelt sind.

Die Balkone/Terrassen erhalten eine Steckdose und Außenleuchte.

Jede Wohneinheit erhält zwei bzw. drei verkabelte Telefonanschlüsseldosen, je eine im Wohn- und Schlafzimmer. Der Post-, Telefon- bzw. Breitbandinternetanschluss wird vom Mieter selbst beantragt. Weiterhin sind zwei bzw. drei Anschlüsseldosen für Rundfunk/Fernsehempfang über Breitbandkabel oder Satellit vorgesehen, je eine im Wohn- und Schlafzimmer sowie Kinder- bzw. Arbeitszimmer.

18. HEIZUNGSANLAGE

Es erfolgt der Einbau einer zentralen Gasbrennwert- Heizungsanlage auf Warmwasserbasis in Kombination mit einer Luftwärmepumpe und außentemperaturabhängiger, elektronischer Regelung. Der notwendige Abgaskamin wird in einen neuen Schornstein geführt und mit Kunststoff saniert. Der Schornsteinkopf über Dach wird neu hergestellt.

Alle Wasser führenden Leitungen werden in Kupferrohr oder Kunststoff wärme- gedämmt ausgeführt. Sämtliche Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und verbrauchsabhängiger Messeinrichtung ausgestattet. Im Bad wird ein Handtuchwärmekörper vorgesehen (Kermi).

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Wärmepumpenanlage gekoppelte Aufbereitungs-/Speichereinrichtung im Keller.

Zur Gewährleistung gleich bleibender Versorgung ist eine Zirkulationsleitung vorgesehen. Die Verbrauchsmessung erfolgt über wohnungsbezogene Messeinrichtungen, Wärmemengenzähler.

19. SANITÄRINSTALLATION

Im Zuge der Sanierung wird die gesamte Trinkwasser- und Abwasserversorgung innerhalb des Gebäudes erneuert. Sämtliche Wasserleitungen werden in Kupferrohr, die Abwasserleitung im gusseisernen Abflussrohr (ggf. in Geberit Silent PP) in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten bzw. fachplanerischen Auflagen ausgeführt. Die Verbrauchsmessung erfolgt über wohnungsgebundene Messgeräte. Die Hauswasserstation wird neu hergestellt.

Sanitäre Anlagen bzw. Einrichtungsgegenstände innerhalb der Wohnungen werden entsprechend den Grundrissplänen angeordnet.

Aufgrund vorgegebener Platzverhältnisse können in Einzelfällen geringfügig reduzierte Stell- und Bewegungsflächen bei Gewährleistung voller Funktionsfähigkeit möglich sein. Installationsleitungen werden vorzugsweise in Gipskarton-Vorsatzschalen geführt.

Folgende Einrichtungsgegenstände sind im Leistungsumfang enthalten:

BAD/WC:

- » Tiefspülklosett mit WC-Sitz und Edelstahlscharnieren, wandhängend, bei Vorwandinstallation mit Einbauspülkasten, Toilettenpapierhalter verchromt,
- » Körper-Badewanne, weiß mit Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt oder Duschen ebenerdig behindertengerecht mit Thermostatmischbatterien unter Putz und Echtglasabtrennung

- » Waschmaschinenanschluss unter Putz
- » Waschtisch, Größe 60/48cm bzw. 55/48 mit Einhand-Mischbatterie verch., Fa. Grohe
- » 1 Stck. Handtuchhalter verchromt
- » 1 Stck. Badetuchhalter verchromt (wenn Platzverhältnisse es zulassen)

Sämtliche Sanitärgegenstände werden in der Standardfarbe weiß eingebaut (Fabrikat Duravit Philippe Starck III, Zubehör KEUCO oder gleichwertig, alles in guter Preis-/Qualitätsgruppe).

20. OPTIONALE AUSSTATTUNG

KOCHNISCHE FÜR 1-ZIMMER-APARTMENT

- » Korpus und Fronten
3-Schichten Qualitätsspanplatte E1, direktkunststoffbeschichtet, Fachböden höhenverstellbar, Seiten und Mittelseiten mit entsprechenden Reihenlochbohrungen, alle Fronten sind mit eingebohrten Anschlagpuffern ausgerüstet.
- » Front- und Korpuskanten
Alle sichtbaren Schmalflächen mit ABS-Kanten, alle anderen Kanten mit Dünnkante, sämtliche Kanten mit feuchteresistenterer Laserkanten-Verleimung gegen- über Schmelzkleber.
- » Rückwand
Aus gleichem Material wie Korpus oder Front, Farbe Weiß bzw. in Dekor-Beschichtung bei Sichtrückwänden oder Regalen, 3-seitig genutet, oben geschraubt.
- » Sockel
Als Sockelblende zwischen den Korpusseiten, mit Bodenleistenausfräsung, alle Hochschränke, Regale und Sideboards mit Sockelverstellern.
- » Schubkästen
Stahlzarge Hohlkammer alufarben pulverbeschichtet, gegen Herausrollen gesichert (integrierte Zuhaltung), Laufsystem mit Silentsystem integrierte Dämp-

fung, Tragkraft ca. 30 kg, Vollauszug, Boden und Kastenhinterstück, Farbe Weiß, wartungsfrei durch automatische Reinigung der Laufbahn.

- » Scharniere Hochschränke (Kleiderschränke)
Topfscharnier mit Öffnungswinkel ca.165° und Schließautomatik gedämpft. Sideboards, Küchenmöbel etc. Topfscharnier mit Öffnungswinkel ca. 110° und Schließautomatik gedämpft.

- » Allgemein
 - Griffe Edelstahlfarben
 - Dekore in Eiche und Weiß kombiniert

- » Ausstattung:
 - Unterschränke
 - Hängeschränke
 - Arbeitsplatte mit Nischenrückwand (Spritzschutz) aus Möbelplatte
 - Spülbecken Edelstahl mit Mischbatterie
 - 2 Platten Glaskeramik Kochfeld
 - Umluft-Flachschirm Dunstabzugshaube
 - Kühlschrank mit Gefrierfach
 - Mikrowelle mit Umluft, Grill u. Mikrowellenfunktion
 - Unterbauleuchte für Arbeitsplatz/Spüle
 - Einbau-Mülltrenner
 - Besteckeinsatz

KOCHNISCHE FÜR 1 - 4-ZIMMER-APARTMENT

- » Korpus und Fronten
3- Schichten Qualitätsspanplatte E1, direktkunststoffbeschichtet, Fachböden höhenverstellbar, Seiten und Mittelseiten mit entsprechenden Reihenlochbohrungen, alle Fronten sind mit eingebohrten Anschlagpuffern ausgerüstet.
- » Front- und Korpuskanten
Alle sichtbaren Schmalflächen mit ABS-Kanten, alle anderen Kanten mit Dünnkante, sämtliche Kanten mit feuchteresistenterer Laserkanten-Verleimung gegen- über Schmelzkleber.

» Rückwand

Aus gleichem Material wie Korpus oder Front, Farbe Weiß bzw. in Dekor-Beschichtung bei Sichrückwänden oder Regalen, 3-seitig genutet, oben geschraubt.

» Sockel

Als Sockelblende zwischen den Korpusseiten, mit Bodenleistenausfräsung, alle Hochschränke, Regale und Sideboards mit Sockelverstellern.

» Schubkästen

Stahlzarge Hohlkammer alufarben pulverbeschichtet, gegen Herausrollen gesichert (integrierte Zuhaltung), Laufsystem mit Silentsystem integrierte Dämpfung, Tragkraft ca. 30kg, Vollauszug, Boden und Kastenhinterstück, Farbe Weiß, wartungsfrei durch automatische Reinigung der Laufbahn.

» Scharniere Hochschränke (Kleiderschränke)

Topfscharnier mit Öffnungswinkel ca.165° und Schließautomatik gedämpft. Sideboards, Küchenmöbel etc. Topfscharnier mit Öffnungswinkel ca.110° und Schließautomatik gedämpft.

» Allgemein

- Unterschränke und Hängeschränke
- Hochschrank für Kühlschrank und Mikrowelle
- Arbeitsplatte mit Nischenrückwand (Spritzschutz) aus Möbelplatte
- Spülbecken Edelstahl mit Mischbatterie
- 2 bzw. 4 Platten-Glaskeramik-Kochfeld
- Umluft-Flachschirm Dunstabzugshaube
- Kühlschrank mit Gefrierfach
- Mikrowelle mit Umluft, Grill u. Mikrowellenfunktion
- Unterbauleuchte für Arbeitsplatz/Spüle
- Einbau-Mülltrenner
- Besteckeinsatz
- Klapptisch als Arbeitstischplatte mit Wandbefestigung

1-ZIMMER-APARTMENT

» Essbereich:

- 1 Stuhl
- Hängeregal mit Esstischplatte und Stützfuß

» Arbeitsbereich:

- 1 Stuhl
- Wangenschreibtisch mit Schubkasten
- Rollcontainer mit Schüben
- Hängeregal über Schreibtisch Schlafbereich:
- Kastenbett mit Wandschutz, 1/3 Bettschub mittig
- Lattenrost
- Matratze
- Hängeregal über Bett
- Kleiderwäscheschank + offenes Regalansatzelement

2 – 5-ZIMMER-APARTMENT

» Essbereich:

- 2 Stühle
- Klapptisch als Arbeitstischplatte Wandbefestigung
- Esstisch mit Mittelfußgestell + Tischplatte
- Garderoben-Spiegelpaneel mit Edelstahlhaken

Wohnen 1

» Arbeitsbereich:

- 1 Schreibtisch-Stuhl
- Wangenschreibtisch mit Schubkasten
- TV-Regal mit Schub inkl. Abdeckplatte
- Hängeregal über Schreibtisch
- Kleiderwäscheschrank

» Schlafbereich:

- Kastenbett mit Wandschutz, 1/3 Bettschub mittig
- Lattenrost
- Matratze
- Hängeregal über Bett
- Standregal als Raumteiler

Wohnen 2

» Arbeitsbereich:

- 1 Schreibtisch-Stuhl
- Wangenschreibtisch mit Schubkasten
- TV-Regal mit Schub inkl. Abdeckplatte
- Hängeregal über Schreibtisch
- Kleiderwäscheschank

» Schlafbereich:

- Kastenbett mit Wandschutz, 1/3 Bettschub mittig
- Lattenrost
- Matratze
- Hängeregal über Bett
- Standregal als Raumteiler

21. SCHLUSSBESTIMMUNG

Die vorliegende Baubeschreibung allgemein und raumbezogen erfolgt vorbehaltlich:

- » Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen / Änderungen während der Bauarbeiten
- » Auflagen der Denkmalpflege
- » notwendige Änderungen infolge Fachplanungen
- » Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen
- » notwendige Änderungen infolge Bauschäden und erforderlichen Mängelbeseitigungen während der Bauausführung in der vorhandenen Substanz

Alle verwendeten Baustoffe und Bauteile unterliegen der bauaufsichtlichen Zulassung. Es wird auf umweltfreundliche Materialauswahl geachtet.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend dem anerkannten Stand der Bautechnik und Bauausführung unter Beachtung der gültigen DIN- und

VOB-Vorschriften, Forderungen der Versorgungsunternehmen sowie fachplanerischer Erfordernisse ausgeführt.

Abweichungen können in bereits genannten Bereichen nötig werden, ebenso infolge geänderter Auflagen und Vorschriften. Geringfügige Abweichungen ausgewiesener Flächen infolge statisch-konstruktiver oder technischer Belange sind möglich.

Die in den Bauplänen eingetragenen Einrichtungsgegenstände (außer Sanitärgegenstände) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Leistungsumfang nicht enthalten.



RISIKEN DER KAPITALANLAGE

In der heutigen Zeit in Immobilien zu investieren heißt, eine gute Chance zur Wertsteigerung wahrzunehmen .

Verglichen mit anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie im Allgemeinen betrachtet als durchaus wertbeständig und relativ krisensicher einzuschätzen.

Jedoch besteht in jedem Abschnitt der Haltedauer aber auch das Risiko des Wertverlusts. Demzufolge birgt das hier beschriebene Investment – wie andere Kapitalanlagen ebenso – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.

Mit diesen Erläuterungen soll der Käufer möglichst umfassend auch über häufig sehr unwahrscheinliche, jedoch denkbare Risiken informiert werden.

Hier werden einige der wesentlichen Faktoren dargelegt, die hilfreich sein sollen bei der Beurteilung von Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen.

1. Vertragspartner

Die Wahl des richtigen Partners ist für eine Immobilieninvestition von besonderer Bedeutung. Die DRMG Gebäudemanagement GmbH (nachfolgend nur „Verkäufer“ genannt) akzeptiert daher nur Verträge mit Käufern, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die für die jeweilige Investition erforderlichen Eigenmittel unbelastet verfügbar sind und ggf. zur Finanzierung benötigte Fremdmittel bereits zugesagt sind.

Im Gegenzug dazu legt der Verkäufer seine Leistungsfähigkeit unter anderem durch seine nachweislich erfolgreich realisierten Referenzprojekte, die in Auszügen auch in diesem Exposé aufgelistet sind, vor.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer grundsätzlich den Anspruch und zwar nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch auf Übertragung des erworbenen Objektes im jeweiligen Bauzustand.

Diese dingliche Sicherung beinhaltet jedoch keine Garantie auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Käufer muss in diesem Fall ggf. in Absprache mit den übrigen Investoren in eigener Verantwortung die Fertigstellung teilweise oder vollständig durchführen lassen.

Die Kosten hierfür kann er als Schadenersatz oder Minderung beanspruchen oder diese gegen den Kaufpreis verrechnen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann es dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel zunächst gerichtlich festgestellt werden müssen, um das Eigentum schließlich lastenfrei zu erhalten.

Hierbei kann es zu einem Anstieg der Kosten kommen, die u. A. durch folgende Mehrkosten zustande kommen: Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten oder auch durch Abstimmungsschwierigkeiten mit anderen Miteigentümern.

Dies kann in der Folge dazu führen, dass die Baumaßnahmen stark verzögert werden und in besonders schwerwiegenden Fällen gar nicht zu Ende geführt werden.

Das wiederum kann zur Folge haben, dass der Investor Zins und Tilgung für ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung oder auch die gesamte Darlehenssumme zurückzahlen muss, ohne dass er Mieteinnahmen generieren konnte.

Der Käufer hat grundsätzlich keinen gesetzlichen Anspruch, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, solange sein Vertragspartner sich vertragsgerecht verhält.

Gründe, die in der Person des Käufers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder andere persönliche Überlegungen des Käufers gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Der Käufer trägt das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Erwägungen oder Ereignisse nicht mehr daran festhalten will.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Expose wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten.

Es wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen. Zusätzlich hat der Käufer die Möglichkeit, einen Verwaltervertrag für das Sondereigentum mit der für das Gemeinschaftseigentum beauftragten Hausverwaltung abzuschließen.

Der hier angebotene Kauf eines noch zu sanierenden Immobilienobjekts erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Eine Ausnahme bildet hier eine eventuelle Mehrwertsteuererhöhung. Der Käufer erhält eine schlüsselfertig sanierte Wohnung, wobei Risiken, Kostensteigerungen oder andere Baurisiken der Verkäufer zu tragen hat.

Zahlungen an den Verkäufer erfolgen zur Käufersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dem zufolge hat der Käufer nur in der Höhe Zahlungen zu leisten, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht werden.

Der Verkäufer steht für die Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag genannten Termin ein. Die vollständige Fertigstellung ist bis spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezugsfertigkeit sicher zu gewährleisten. Die Fertigstellungsfrist gilt nicht für die Außenanlagen. Diese hat der Verkäufer unter Berücksichtigung der Witterungsbedingungen zu geeigneter Zeit zu erbringen.

3. Standort der Immobilie

Der Wert einer Immobilie hängt maßgeblich von der Lage bzw. dem Standort ab. Hier wird unterschieden zwischen Aktivräumen (es ziehen vermehrt Menschen dort hin) und Passivräumen (es ziehen vermehrt Menschen von dort weg). Ebenso greifen hier Unterscheidungsmerkmale wie Makrostandort (Stadt, in der sich die Investition befindet) und Mikrostandort (Stadtteil, in dem sich die Immobilie befindet).

Bei der hier vorliegenden Immobilie handelt es um eine großzügige Hofanlage in Dresden. Erwähnenswert hieran ist, dass bezüglich der Sanierungsaufwendungen die steuerlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des § 7i Abs. 1 Satz 5 EStG bzw. § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG, § 10 f EStG sowie § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG vorliegen. Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Baugesetzes, an die sich der Verkäufer und in der Folgezeit auch der Käufer zu halten haben.

Das Umfeld der Immobilie, in der sich die erworbene Eigentumswohnung befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auf Grund mannigfaltiger politischer sowie wirtschaftspolitischer, als auch steuerlicher Veränderungen – zum Vorteil, aber auch nachteilig entwickeln, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der angebotene Standort Dresden ist im Übrigen im Expose eingehend beschrieben.

4. Qualität der Baumaßnahmen

Der Wert einer Immobilie hängt unter Anderem auch vom zeitgemäßen und modernen, den derzeitigen Anforderungen angepassten Zuschnitt und den Ausstattungsmerkmalen ab. Die Bauqualität ist für die Werthaltigkeit des Investments von besonderer Bedeutung.

Besonders bei zu sanierenden Altbauten sind häufig erhebliche Schäden an der Bausubstanz (bspw. aufgrund tierischem oder pflanzlichem Befall mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden und Statikproblemen) vorhanden. Für eine fachgerechte Sanierung müssen deshalb eingehende Untersuchungen, ggf. auch gutachterlich überwachte Maßnahmen beauftragt werden. Über mögliche vorhandene Vorschäden, welche oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, kann sich der Käufer bei dem Exposeherausgeber informieren.

Die Bauqualität richtet sich im vorliegenden Angebot nach der vertragsgemäßen Umsetzung der Baubeschreibung sowie Ausstattung. Der Verkäufer hat die geschuldeten Sanierungsleistungen unter Verwendung normgerechter Baustoffe nach den zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages geltenden DIN-Vorschriften herzustellen. Die Bauqualität wird durch einen vom Verkäufer

eingeschalteten Bausachverständigen überwacht. Trotz der Bauüberwachung und einer Holzschutzgutachterlichen Untersuchung ist es nicht auszuschließen, dass beim Bau weitere Mängel auftreten oder bemerkt werden. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingte negative Abweichungen auftreten (zum Beispiel hinsichtlich Feuer-, Schall- und Wärmeschutz). Für den Fall, dass quantitative Änderungen der Wohnfläche von bis zu 3% und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf die übrigen Vertragsinhalte.

Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Berechnung von Balkon-, Loggia- und Terrassenflächen ist vorgesehen, dass dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50% anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung ohne Einschränkung möglicherweise bindend sein kann.

Deshalb wird dem Käufer empfohlen, eine entsprechende Regelung hierzu im Mietvertrag zu treffen.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der den Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch einen Sachverständigen wird auf die weiteren Ausführungen in diesem Exposé verwiesen.





DAS NUTZUNGSKONZEPT

Die hier angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung.

Eine vermietete Eigentumswohnung sollte ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement sein. Bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung kann es zu erheblichen Einbußen kommen, da im ursprünglichen Gesamtkaufpreis unter anderem Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann bei Wiederveräußerung erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. unter Umständen nicht realisiert werden können.

Außerdem entfallen bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber Sonderabschreibungen, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist, als der hier angebotene Erwerbspreis.

1. Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt die Wohnung selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass der Käufer regelmäßig Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung der Wohnung hat. Sonderwünsche können ebenfalls zu erheblichen Kostenerhöhungen und zu einer Bauzeitverlängerung führen, für die in dem Fall der Käufer haftet.

2. Vermietung

Für den Fall, dass sich der Erwerber für eine Vermietung entscheidet, ist für seine Kapitalanlage die Vermietbarkeit und der Mietertrag entscheidend. Aufgrund des Standortes, der Nachfrage und der Architektur geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit aus. Dennoch besteht eine Reihe von Risiken, die allgemein mit der Vermietung von Eigentumswohnungen verbunden sind.

Die tatsächlich erzielten Mieterträge in den einzelnen Wohneinheiten sind unterschiedlich. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die

erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Der Erwerber trägt das Risiko für die Begleichung der Miete und der Betriebskosten. Generell ist dem Erwerber anzuraten, ein gewisses Leerstands- und Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

Außerdem kann durch eventuell notwendige langwierige Räumungsklagen ein nicht kompensierbarer Mietrückstand entstehen. Der Erwerber trägt das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung zu sorgen.

Es ist zu beachten, dass bis zum Zeitpunkt der Erstvermietung eine je nach Marktlage längere Zeit vergehen kann. Ab dem Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung und des Besitzübergangs, trägt der Käufer aber schon die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Hausgelder für die Wohnungseigentümergeinschaft. In dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich daraus ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln überbrücken. Des Weiteren ist zu beachten, dass nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) der Vermieter grundsätzlich dem möglichen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen muss.

Handelt es sich jedoch um ein Denkmal, greifen die Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen.

Die MFM GmbH, Thomas-Mann-Str. 20, 01445 Radebeul bietet die Übernahme von Mietverwaltungsleistungen je Wohnungseigentum für derzeit monatlich 17,50 € zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer an.

Falls der Käufer sich nicht für den Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages entscheidet, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben.

3. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Eine professionelle Verwaltung unterstützt die Erhaltung der Werthaltigkeit einer Immobilie. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand einer Wohnanlage aber auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So beeinflusst der beauftragte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter entscheidend den Erfolg der Immobilieninvestition.

Abgesehen davon, kann kein Verwalter garantieren, ob beispielsweise nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung nochmals vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Der Erwerber von Wohn- bzw. Teileigentum als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Beispielfhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden, ein Zusammenwirken der Eigentümer voraussetzt.

Zur Verwaltung des Sondereigentums wird den Erwerbern angeboten, mit der MFM GmbH, Thomas-Mann-Str. 20, 01445 Radebeul einen Verwaltervertrag für Wohnungssondereigentum abzuschließen. Hierfür erhält dieser eine Vergütung je Wohnungseigentum von derzeit monatlich 17,50 € zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung benötigen alle Käufer als Mitglieder der Eigentümergeinschaft einen WEG Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Im vorliegenden Objekt wird zum ersten WEG Verwalter die MFM GmbH, Thomas-Mann-Str. 20, 01445 Radebeul bestellt. Die monatlich hier für entstehenden Kosten in Höhe von 17,50 € je Wohnungseigentum zzgl. der jeweils gesetzlichen Mehrwertsteuer trägt ebenfalls von Anfang an der Käufer und sind von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Die Kosten der Verwaltung können üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden.

4. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte in jedem Fall langfristig denken. Dazu gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist deshalb verpflichtet, die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage zu gewährleisten. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal 0,30 € je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer und der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen.

5. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie wird üblicher Weise durch Eigenkapital und Fremdmittel sicher gestellt. Hierbei ist zu beachten, dass der Investor neben dem Kaufpreis auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie gegebenenfalls entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen hat.

Die auf den Grundstücksanteil, auf die Altbausubstanz, die Außenanlagen sowie potenziell begünstigte Sanierungsleistungen entfallenden Anschaffungskosten sind im Kaufvertrag beziffert und wurden vom Verkäufer errechnet.

Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt dem zuständigen Finanzamt. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernimmt.

Ebenso wird für Prognosen und Berechnungsmodelle keine Haftung übernommen.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt die Bonität des Erwerbers und auch die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit maßgeblich beeinflusst. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Kaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr.

Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen, die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. zu tragen.

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung, oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z.B. Steuerersparnisse, abgedeckt sind.

Bei der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen Verhältnisse des Erwerbers zu beachten.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Sollte sich der Erwerber zum Kauf entscheiden, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht für ihn das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Immobilienkaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber über die Mittel verfügt, den Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist es möglich, dass der Verkäufer in das übrige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dadurch dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Es gibt vielfältige Finanzierungsmodelle mit zahlreichen Chancen und Risiken, die jeweils auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu unbedingt mehrere Angebote vorlegen lassen und sich von Beratern seines Vertrauens eingehend informieren und aufklären lassen.





Einrichtungsbeispiel

STEUERLICHE ASPEKTE IM DENKMAL UND NEUBAU

Ein Immobilieninvestor, der sein Wohnungseigentum vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die wirtschaftlich-steuerlichen Ergebnisse aus dieser Investition führen regelmäßig zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Vermieters. Eine Geltendmachung der steuerlichen Auswirkungen auf der Lohnsteuerseite kann frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit statt finden.

In manchen besonderen Fällen jedoch kann es auch, je nach Vorgehen der Finanzbehörden der Länder, bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde drei bis fünf Jahre dauern.

Bei der Investition in Immobilien ist daher grundsätzlich zu empfehlen, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie nicht ausschließlich auf steuerliche Aspekte zu setzen oder diese gar als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es kann keine Garantie dafür abgegeben werden, dass die zur Exposé-Herausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form bestehen bleiben.

Es lässt sich derzeit nicht im Voraus abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungs- bzw. Sanierungsaufwand in der dort berechneten Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt anerkannt wird.

Die Höhe des ansetzbaren, begünstigten Denkmalaufwands der Sanierung wird durch die zuständige Behörde festgelegt. Außerdem hat jedes zuständige Finanzamt ein Prüfungsrecht.

Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher immer nur bestmögliche Einschätzungen dar, die durch die Festsetzung der Behörden nicht zwingend anerkannt werden müssen.

Das Exposé kann sich bestenfalls nach der derzeit gängigen Praxis der Finanzbehörden richten.

Es ist wichtig, darauf hinzuweisen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel bei der Weiterveräußerung entfallen. Dies kann sich ebenfalls auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken. Wegen der Einzelheiten wird empfohlen, mit einem Steuerberater Rücksprache zu halten, der die individuelle Situation des Erwerbers kennt.

Die Ausführungen zu der möglichen steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Exposé geben nur allgemein denkbare Rahmenbedingungen wieder und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung.

Für das Erreichen avisierten oder erwünschter steuerlicher Ziele vom Investor kann daher weder vom Exposéherausgeber noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

Für Vermieter:

Denkmalschutzabschreibung § 7i bzw. 7h (§ 7i Abs. 1 Satz 5 EStG bzw. § 7h Abs. 1 Satz 3 EStG).

1. bis 8. Jahr nach Bezugsfertigkeit: 9,0 % Abschreibung (AfA) auf den begünstigten Sanierungsanteil, 9. bis 12. Jahr nach Bezugsfertigkeit: 7,0 % Abschreibung auf den begünstigten Sanierungsanteil jeweils gem. § 7 i EStG (erhöhte Abschreibung für denkmalgeschützte Immobilien), 1. bis 40. Jahr nach Bezugsfertigkeit: 2,5 % AfA auf Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare AfA)

Für Eigennutzer im Denkmalschutz:

Denkmalschutzabschreibung § 10 f EStG

10 Jahre lang Sonderausgaben in Höhe von 9,0 % des Sanierungsaufwandes gem. § 10 f EStG (Sonderausgabenabzug für begünstigte Aufwendungen in denkmalgeschützte Immobilien bzw. Immobilien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten)

Lineare Abschreibung § 7 Abs. 4

Die lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG können Sie grundsätzlich für jedes Gebäude/jeden Gebäudeteil erhalten, das/der vermietet oder beruflich genutzt werden soll. Linear bedeutet konstanter Abschreibungsprozentsatz.

Bei einem nach dem 31.12.1924 fertig gestellten Gebäude beträgt der AfA-Satz jährlich 2 % (Abschreibung über 50 Jahre), bei Fertigstellung vor dem 1.1.1925 jährlich 2,5 % (Abschreibung über 40 Jahre).

Bei jedem Käufer beginnt der Abschreibungszeitraum neu, auch wenn die Voreigentümer bereits voll abgeschrieben haben. Die lineare AfA wird berechnet von den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes bzw. der Wohnung. Sie beginnt im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung bzw. sobald diese vermietet oder genutzt wird. Im Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung oder im Jahr des Verkaufs und des Wechsels von der Vermietung bzw. beruflichen Nutzung, zur Nutzung zu eigenen Wohnzwecken erhalten Sie u.U. die lineare AfA nur zeitanteilig (R 7.4 Abs. 2 Satz 1 EStR 2012).

KfW FÖRDERPROGRAMM

Die KfW bietet im Bereich Bauen und Energiesparen ein breit gefächertes Programm zur Finanzierung von Investitionen in Wohnimmobilien. Förderzwecke sind die Schaffung von Wohneigentum, die energieeffiziente Sanierung, die Modernisierung von Wohnraum und vieles mehr.

Um eine optimale bautechnische Energiesparmaßnahme durchführen zu können, sind bereits KfW Effizienz-Sanierungsanträge durch den Bauträger gestellt worden. Daher können vom Erwerber keine weiteren KfW Förderprogramme mehr in Anspruch genommen werden.



CHANCEN & RISIKEN

1. Chancen einer Immobilieninvestition

Eine Immobilie als Kapitalanlage ist eine langfristige und unternehmerisch orientierte Investition. Der Erfolg der Investition hängt von den steuerlichen, rechtlichen sowie den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Diese Umstände können sich während der Zeit der Kapitalanlage jederzeit ändern, ohne dass diese Änderungen, beim Kauf der Immobilie hätten vorausgesehen werden können. Die Investition in eine Immobilie bietet grundsätzlich die Chance der Vermögensbildung über den erwarteten Umfang hinaus. Einer etwaigen Zinserhöhung kann vor allem durch eine lange Kreditlaufzeit entgegengewirkt werden. Nach Ablauf der Zinsbindungsfristen besteht auch immer die Möglichkeit der Veränderung der Zinsen nach unten.

Steuervorteile sind Ihnen in diesem Prospekt weder in Aussicht gestellt noch zugesichert worden. Sie sollten sich diesbezüglich mit ihrem Steuerberater besprechen.

Die Auswirkungen Ihrer Investition in steuerrechtlicher Hinsicht sind immer von Ihrer persönlichen Situation abhängig.

Neben der Möglichkeit der Vermögensbildung haben Sie die Möglichkeit, Einnahmen aus Vermietung zu erwirtschaften, diese können sich ggf. langfristig durch etwaige Mietsteigerungen erhöhen.

Grundsätzlich besteht die Chance, dass die Immobilie langfristig im Wert steigt und Sie im Falle eines zukünftigen Weiterverkaufs einen Veräußerungsgewinn erzielen können.

2. Risiken einer Immobilieninvestition

Neben den vorgenannten Chancen weisen wir hier auf die Risiken hin, die mit einer Investition in Immobilien in der angebotenen Form verbunden sind. Bitte lesen Sie sich die folgenden Punkte dazu sorgfältig durch und berücksichtigen Sie diese bei Ihrer Entscheidung über eine Immobilieninvestition.

Bitte bedenken Sie, dass beim Kauf einer Immobilie immer auch das Risiko einer wirtschaftlichen Verschlechterung besteht.

Mietausfall: Der Mieter zahlt keine Miete (Kaltmiete und Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung) oder die Immobilie steht leer. Darüber hinaus kann es zu Abweichungen nach unten bei der üblicherweise realisierbaren Marktmiete kommen. Die Bauzeitgarantie umfasst ebenso keine Vermietungs- oder Erstvermietungsgarantie.

Es kann auch immer zu höheren Ausgaben kommen, als dies derzeit überschaubar ist.

Zinsen, Neben- und Instandhaltungskosten können schneller steigen, als heute erwartet wird. Nach Ablauf der Zinsbindungsfristen kann es darüber hinaus zu einer Erhöhung der Zinsen kommen. Nach der Teilungserklärung, die diesem Kaufvertrag zugrunde liegt, ist die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Hierdurch kann die Eigentümergemeinschaft Schäden oder Mängel am Gemeinschaftseigentum beheben lassen, die nicht der allgemeinen Gewährleistung unterliegen, sondern nutzungs- oder altersbedingt entstehen können. Eventuell können Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die gebildeten Rücklagen nicht oder nur teilweise gedeckt werden können. In diesem Falle müssten die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Gelder in Form einer sogenannten Sonderumlage aufbringen.

Im Hinblick auf die bestehende Eigentümergemeinschaft gem. Wohnungseigentümergebietsgesetz wird auf die gesetzliche Gesamtschuldnerschaft der Eigentümer hingewiesen.

Alle Eigentümer haften per Gesetz gesamtschuldnerisch für etwaige Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Sie sollten genau nachprüfen, ob Sie sich, sofern Sie den Erwerb der Immobilie ganz oder teilweise aus Kreditmitteln finanzieren, Zinsen und Tilgung abzüglich der Mieteinnahmen (auch im Falle eines etwaigen Mietausfalls s. o.) leisten können. Sollte dies nicht der Fall sein, raten wir dringend vom Kauf einer Immobilie ab. Insbesondere sollten Sie sich Zins und Tilgung auch ohne die möglicherweise zu erwartenden Steuerersparnisse leisten können. Die Wirtschaftlichkeit der Immobilieninvestition sollte immer vor Betrachtung der steuerlichen Auswirkungen geprüft werden, da sich ihr Einkommen und damit ihre persönliche steuerliche Situation verändern kann.

Wird die Immobilie nicht zum vertraglich vereinbarten Termin oder nicht vollständig fertiggestellt, können Ihnen zusätzliche Kosten entstehen. Diese werden jedoch vom Verkäufer im Rahmen der vertraglichen Regelungen des Kaufvertrages ganz oder teilweise in Form von Schadensersatz übernommen. An dieser Stelle müssen wir insoweit auf das immerwährende theoretische Insolvenzrisiko der an der Projektrealisierung beteiligten Firmen oder Personen hinweisen. Eine etwaige Insolvenz der hauptsächlich Beteiligten führt in den meisten Fällen zu Forderungsverlusten der Gläubiger.

Dem Erwerber stehen Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger/Veräußerer für fünf Jahre ab Abnahme zu. Soweit während dieser fünf Jahre Gewährleistungsmängel am Bauwerk auftreten, die in der Schlecht-/Falschleistung des Veräußerers begründet sind, kann der Eigentümer die Behebung dieser Mängel durch den Bauträger/Veräußerer verlangen. Sollte dieser während des Gewährleistungszeitraums in die Insolvenz gehen, sind diese Gewährleistungsansprüche, soweit diese nicht durch Gewährleistungsbürgschaften des Generalunternehmers und/oder der einzelnen Handwerker gesichert sind, möglicherweise nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.

Der Weiterverkauf der Wohnungseinheit und ggf. des Kfz-Stellplatzes bzw. Tiefgaragenstellplatzes ist jederzeit möglich. Dabei können jedoch ungünstige Folgewirkungen eintreten. Dabei dürfen insbesondere die zum Zeitpunkt des Weiterverkaufs herrschenden Rahmenbedingungen, Marktdaten und der immer wiederkehrende Immobilienzyklus nicht unberücksichtigt bleiben. Regelmäßig bedarf es nach dem Kauf einer Immobilie einiger Jahre, um den seinerzeit bezahlten Kaufpreis der Immobilie nebst Verkaufs- und Erwerbsnebenkosten durch Wertsteigerungen bei Weiterverkauf wieder realisieren zu können. Der Kauf einer Wohnung ist daher immer als langfristige Kapitalanlage zu sehen. Ein kurzfristiger Spekulationsgewinn ist nicht zu erwarten.

3. Chancen und Risiken kumuliert

Das hier beschriebene Angebot bietet eine Chance zu einer werterhaltenden Immobilieninvestition, die langfristig dazu geeignet sein kann, Vermögen aufzubauen und zu einer soliden Altersvorsorge beizutragen. Hierbei müssen jedoch die möglichen Risiken bedacht werden.

In besonders extremen Fällen können die nachfolgend genannten Risiken auch mehrfach auftreten.

Durch Marktveränderungen, Gesetzesänderungen oder durch andere Umstände kann es dazu kommen, dass geringere oder keine Mieten erzielt werden bei steigenden Zinsen.

Ebenfalls kann es durch Marktveränderungen, Gesetzesänderungen oder durch andere Umstände zu längeren Leerstandzeiten führen.

Es besteht das Risiko einer höheren Anschlussfinanzierung als ursprünglich angenommen.

Es besteht das Risiko, dass höhere Instandhaltungsaufwendungen erforderlich werden, als ursprünglich angenommen wurde.

Im absoluten Extremfall und je nach Vermögenslage kann es bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors kommen.

Das Risiko des Totalverlusts kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Käufers sichergestellt ist und der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen.

Dabei muss in diesen Extremfällen auch der Umstand dazukommen, dass Schadenersatz- und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken enthält nach Auffassung der Herausgeber dieses Angebots die wichtigsten Aspekte. Hier wird kein Anspruch auf abschließende Vollständigkeit erhoben. Weitergehende Darstellungen und Erwägungen würden den Rahmen der gewünschten übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Grundsätzlich können die einzelnen individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors in einem Prospekt oder einer Broschüre nie umfassend berücksichtigt werden. Deshalb ist in jedem Fall die individuelle Prüfung und Beratung durch eine fachkundige Person der Vertrauens, wie z.B. einem Rechtsanwalt oder Steuerberater empfehlenswert.

KAUFVERTRAGSDURCHFÜHRUNG

I. Kaufvertragsabwicklung

In der heutigen Zeit in Immobilien zu investieren bedeutet eine gute Gelegenheit zur Wertsteigerung in Anspruch zu nehmen und so die Chance auf einen Vermögensaufbau wahrzunehmen.

Zu jeder Zeit des Immobilienbesitzes kann in der Haltedauer dieser aber auch das Risiko von Wertverlusten bedeuten.

Das hier angebotene Investment birgt – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.

Mit diesem Abschnitt möchte der Verkäufer den Erwerber so umfassend als möglich, auch über unwahrscheinliche, jedoch denkbare Risiken aufklären.

Daher werden die wichtigsten Faktoren zum Kauf und zur Beurteilung der Chancen und Risiken einer Immobilieninvestition aufgezeigt.

Die Vertragsgestaltung bzw. Vertragsabwicklung ist dabei wie folgt vorgesehen: Die Erwerbs-Interessenten geben gegenüber dem Eigentümer und Verkäufer ein Angebot auf Abschluss eines Vertrages zum Erwerb von Wohnungseigentum ab. Der Verkäufer nimmt dieses Kaufangebot an. Durch die hier vorgenommene Trennung von Angebot und Annahme wird dem Erwerber die Möglichkeit gegeben, an seinem Heimatort und bei seinem gewünschten Notar den Kaufvertrag (Kaufangebot) zu beurkunden. Wünscht der Erwerber jedoch eine direkte Abwicklung so ist es selbstverständlich jederzeit möglich, und dem Verkäufer sehr willkommen, den Kaufvertrag in Dresden zu beurkunden. Wir weisen darauf hin, dass eine Aufteilung in Angebot und Annahme auf der Erwerberseite zu höheren Beurkundungskosten führt, als die Beurkundung eines Kaufvertrages.

Da der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung in Wege eines Bauträgerkaufvertrags erfolgt, wird diese zu einem Festpreis angeboten. Eine Ausnahme könnte eine gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer sein. Somit erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte, bzw. wiederhergestellte Wohnung. Hierbei ist zu beachten, dass das Risiko von Kos-

tensteigerungen der Verkäufer trägt. Kaufpreise bzw. Zahlungen erfolgen nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBv) unter Beachtung der Erwerbersicherung. Somit leistet der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht werden.

II. Bauzeit

Da es sich hier um ein Bauwerk mit anspruchsvollen Herausforderungen handelt, hat bei der Fertigstellung und Durchführung der Baumaßnahme die Qualität Vorrang vor der Zeit. Die Erwerber sind an einem Objekt beteiligt, das sowohl logistisch als auch vom Qualitätsanspruch überdurchschnittliche Anforderungen an eine hoch professionelle Planung und Umsetzung stellt.

Eine enge und sehr gute Zusammenarbeit aller beteiligten Partner ist hier eine wesentliche Voraussetzung, die gleichzeitig mit einer komplexen Zulieferungsplanung verzahnt werden muss. Zeitliche Verzögerungen sind somit nicht völlig auszuschließen.

Der Verkäufer steht jedoch für die Bezugsfertigkeit des Sondereigentums für den notariell vereinbarten Termin ein. Die vollständige Fertigstellung ist jedoch bis spätestens weiterer drei Monate nach Bezugsfertigkeit zu leisten. Diese Frist gilt nicht für die Außenanlagen. Unter Berücksichtigung der Witterungsbedingungen sind diese vom Verkäufer in geeigneter Zeit zu erstellen.

Darüber hinaus erhält der Käufer eine Sicherheit für rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes, ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehaltes von 5% des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder der Verkäufer stellt eine entsprechende Sicherheit zur Verfügung. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß § 632a BGB schließt jedoch nicht aus, dass Vertragsbehinderungen eintreten und das vertragsgegenständliche Objekt nicht rechtzeitig hergestellt werden kann, obwohl der Erwerber Zahlungen bereits an den Verkäufer geleistet hat. Der Verkäufer gewährt nach Abnahme dem Erwerber 5 Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude. Die hier gewährten Ansprüche können verloren gehen, wenn während dieser Zeit der Bauträger in Insolvenz gerät. Deshalb hat der Erwerber im Insolvenzfall die Möglichkeit seine Ansprüche wegen mangelnder Bauleistungen diese direkt

gegenüber den bauausführenden Unternehmen geltend zu machen.

Eine Mietgarantie wird nicht übernommen. Hier sollte deshalb vor der Fertigstellung zur Sicherheit noch ein Zeitraum von 4 bis 6 Monaten kalkuliert werden, in dem möglicherweise noch keine Mieteinnahmen zu erwarten sind.

III. Besitzübergang

Mit der Abnahme gehen der Besitz, die Nutzungen und die Lasten nach bezugsfertiger Herstellung (gem. Kaufvertrag/Kaufangebot), frühestens aber mit Zahlung aller bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Kaufpreistraten auf den Erwerber über.

IV. Bauabnahme

Die jeweiligen Bautenstände werden durch eine Bestätigung des Architekten, seines Bevollmächtigten oder eines Bausachverständigen nachgewiesen.

Nach Erlangung der Bezugsfertigkeit ist der Vertragsgegenstand abnahmebereit. Die jeweilige Abnahme erfolgt nach den Regelungen des Kaufvertrages/Kaufangebotes. Die persönliche Teilnahme des Erwerbers an der Abnahme der Wohnung oder die Entsendung eines Bevollmächtigten ist ausdrücklich erwünscht und empfehlenswert.

V. Investitionsvolumen

Der Kaufpreis setzt sich aus mehreren Teilen zusammen:

- Grund und Boden,
- Teile der vorhandenen Gebäudesubstanz
- sowie darauf entfallende umfassende Sanierungs-/Modernisierungskosten
- und ggf. die neu entstehenden Gebäudeteile.

Der Anteil »Grund und Boden« ist nicht abschreibbar und wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstückspreise, der Lage des Objektes und der Ausnutzung der Liegenschaft errechnet.

Darüber hinaus sind im Kaufpreis auch noch Kosten für Marketing, Vertrieb,

Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Verkaufsförderung und Verkaufsabwicklung enthalten. Diese Kosten stellen keine Wertbildung dar.

Der Erwerber übernimmt neben dem Kaufpreis noch zusätzlich:

- die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 % (in Dresden) der jeweiligen Bemessungsgrundlage,
- die durch die Beurkundung und Abwicklung des Kaufvertrages anfallenden Notariats- und Grundbuchkosten in Höhe von ca. 2% des Kaufpreises,
- sofern vom Erwerber ein externer Finanzierungsvermittler zur Darlehensbeschaffung beauftragt wurde, ggf. die Gebühr für die Finanzierungsvermittlung.

Diese vorgenannten Gebühren werden mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages bzw. mit Abschluss des Darlehensvertrages und entsprechender Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Die vorgenannten Gebühren sowie andere im Kaufpreis einkalkulierte Kosten für Dienstleistungen Dritter sind nicht wertbildend. Bei einem Weiterverkauf der Immobilie an einen Dritten ist daher nicht davon auszugehen, dass diese im Weiterverkaufswert Berücksichtigung finden.

VI. Finanzierung

Das Investitionsvolumen sowie die anfallenden Erwerbsnebenkosten (siehe oben) können sowohl durch Eigenkapital als auch Fremdkapital erbracht werden. Die Einzelheiten hierzu muss der Erwerber gemäß seinen wirtschaftlichen Verhältnissen sowie seinen persönlichen Vorstellungen individuell vereinbaren. Sollten Fremdmittel in Anspruch genommen werden, legen wir nahe, aufgrund des derzeit noch günstigen Zinsniveaus möglichst langfristig zu finanzieren.

Stimmen Sie Art und Umfang der Finanzierung im Detail immer mit Ihrer Bank sowie mit Ihrem Steuerberater ab. Die Finanzierung sollte erfahrungsgemäß zu mindestens 10% bis 20% auf Eigenkapital gründen. Ein geringeres Eigenkapital bedeutet zwar erst einmal eine höhere Rendite, erhöht aber gleichsam das notwendige Darlehen und damit die Zinsen sowie die Darlehenslaufzeit.

Die normalen vereinbarten Darlehenszinsen fallen in der Höhe an, in der Ihr Darlehen valuiert wird. Diese Beträge erhöhen sich mit jeder weiteren Kauf-

preisrate, die von Ihnen gezahlt wird. Für den noch nicht valuierten Teil des Darlehens (bis zur Vollvaluierung) berechnet Ihnen Ihre Bank möglicherweise Bereitstellungszinsen.

Die genauen Konditionen für Ihr Darlehen erfragen Sie bitte bei Ihrem Finanzierungsvermittler oder Ihrem Kreditinstitut.

Wir weisen Sie an dieser Stelle darauf hin, dass sich bei einem Kauf oder der Kaufpreiszahlung zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt die Zinsbelastung, Mieteingang etc. entsprechend verschieben können. Tilgungsart und Tilgungshöhe werden im Rahmen der Endfinanzierung vom Erwerber und der finanzierenden Bank nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Erwerbers festgelegt.

Nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist können sich der Zins- und Tilgungsanteil und damit auch Ihre Liquiditätssituation verändern. Siehe hierzu auch die Erläuterungen zu »Chancen und Risiken« (Seite 110) unter den Punkten 1 – 3. Der Erwerb von Immobilieneigentum kann zwar grundsätzlich ohne Eigenkapitaleinsatz erfolgen, dies ist jedoch eher ungewöhnlich bzw. unwahrscheinlich. Sie sollten daher stets mit den nötigen Aufwendungen für die Instandhaltung, die Verbesserung oder auch Änderungen der Immobilie rechnen sowie mit schwankenden Mieteinnahmen oder Zinssteigerungen nach Auslaufen der Zinsbindungsfrist, die Sie aus Eigenmitteln bestreiten.

Die grundsätzliche Rentabilität von Immobilien als Kapitalanlage wird hierdurch nicht in Frage gestellt.

VII. Mieterwartung und Nebenkosten

Ob Sie als Kapitalanlage oder Eigennutz eine Wohnung erwerben, ist hierbei in jedem Fall ein gutes Verwaltungs- und Mietmanagement ein sehr wichtiger Baustein.

Genau aus diesem Grunde bietet die DRMG ihnen jegliche Serviceleistungen rund um die Verwaltung bzw. Vermietung separat mit an.

Hier sollten Sie bei Ihren Überlegungen sicherheitshalber mehrere Monate ohne Mieteinnahmen ab Fertigstellung für den Vermietungszeitraum einrechnen.

Der Erwerber als Vermieter trägt jedoch das Risiko, dass zeitweise seine Wohnung nicht vermietet werden kann. Die zu erwartende Mieteinnahme kann eventuell niedriger sein, als ursprünglich angenommen.

Zusätzlich fallen in der Vermietungsphase Kosten für die Erstvermietung (Mak-

lercourtage) in Höhe von bis zu 2 Monatsmieten (Netto-Kalt-Miete) zzgl. Mehrwertsteuer an. Die Gebühr wird zur Zahlung fällig, wenn ein mit der Vermietung beauftragter Makler einen rechtsverbindlich unterschriebenen Mietvertrag vorlegt und der Mieter die Kautions sowie die erste Mietzahlung geleistet hat. Die Gebühr für die Erstvermietung zählt zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten.

Die nicht umlagefähigen WEG-Verwaltungskosten betragen zurzeit € 17,50 monatlich zzgl. Umsatzsteuer pro Sondereigentumseinheit. Darüber hinaus wird eine SEV-Verwaltung durch externe Unternehmen mit angeboten, deren Höhe zurzeit ebenso € 17,50 monatlich zzgl. Umsatzsteuer pro Sondereigentumseinheit ist. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft gebildet. Ohne diesem Beschluss vorgreifen zu wollen, empfehlen wir regelmäßig die Bildung einer Instandhaltungsrücklage von monatlich € 0,30 pro m² Wohnfläche.

Die Instandhaltungsrücklage kann nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind hingegen vom Mieter zu bezahlen. Zahlt der Mieter sie nicht oder steht die Wohnung leer, sind diese vom Eigentümer zu übernehmen.

VIII. Angaben zur Liquiditätsentwicklung

Bitte berücksichtigen Sie im Rahmen Ihrer zukünftigen Liquiditätsplanungen, dass die betragsmäßige Auswirkung dieser Investition auf die Besteuerung erst zu einem späteren Zeitpunkt anfallen wird. Zudem kann sich eine Änderung der zunächst eintretenden Liquiditätsverhältnisse aus dem Finanzierungsbereich ergeben, wenn nach Ablauf des Zinsbindungszeitraumes ein abweichender Zins- und Tilgungssatz maßgebend ist, d. h. sich bei einem erhöhten Zins ein erhöhter Liquiditätsbedarf ergibt und umgekehrt.

IX. Steuern und Steuervorteile

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen steuerlichen Aussagen erfolgen auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Herausgabe aktuellen Standes der steuerlichen Gesetzes- und Rechtslage, wie sie sich uns anhand vorliegender Rechtsprechung und Verwaltungspraxis darstellen. Bitte informieren Sie sich vor Abschluss des Kaufvertrages bei uns bzw. Ihrem Steuerberater nach ggf. eingetretenen Änderungen.

X. Exposégrundlagen/Haftungsvorbehalt

Alle Informationen in diesem Exposé sowie ergänzende Darstellungen wurden von uns mit allergrößter Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem Wissens- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Exposéherausgabe.

Die Inhalte können auch bei allen Bemühungen um Objektivität und Vollständigkeit nur für uns entscheidende Teilaspekte enthalten. Möglicherweise können verschiedene Angaben fehlen, die ein anderer als entscheidend betrachten würde. Wir können den Erwerber daher nicht von seiner eigenen Prüfungs- und Informationspflicht, ggf. unter Heranziehung eines rechtlichen, technischen oder steuerlichen Beraters, entbinden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die in der Teilungserklärung und in den Exposéplänen gezeigten Grundrisse, Schnitte und Pläne in diesem Exposé zur Maßentnahme nicht geeignet sind. Maßstabsgerechte Pläne können Sie bei Bedarf bei uns anfordern.

Bei den Darstellungen des Grafikers und den Visualisierungen in unserem Exposé handelt es sich um atmosphärische Illustrationen. Hierbei versuchen wir so weit wie möglich der Realität zu entsprechen. Da zum Zeitpunkt der Exposéfertigung die Planung noch nicht abgeschlossen ist, weichen die Visualisierungen und Grafiken regelmäßig von der später zu bauenden, tatsächlichen Ausführung ab. Insbesondere kann es jederzeit, auch noch während der Bauphase, zu Änderungen in der Planung kommen, die zu Abweichungen von den Grafiken und Visualisierungen führen.

Sie sollten sich daher nur auf Grundlage der Pläne und der Baubeschreibung, so wie sie in der Teilungserklärung vorhanden sind, für den Erwerb entscheiden. Der Veräußerer kann im Rahmen seiner kaufvertraglichen Pflichten ausschließlich hierfür die Gewähr übernehmen.

Soweit im Exposé Aussagen über zukünftige Entwicklungen getroffen werden, können wir den Eintritt dieser Entwicklungen nicht gewährleisten. Ihrer Entscheidung, in die Immobilie zu investieren, sollte daher ausschließlich Ihre persönliche Beurteilung und Einschätzung über den zukünftigen Verlauf zugrunde liegen.

Dies gilt vor allem für die Aussagen über die mit dieser Investition verbundene etwaige Wertsteigerung des Objektes, die langfristige Miet- bzw. Pachtsituation und die langfristige Steigerung der Miet- bzw. Pachteinahmen sowie Veränderung der Finanzierungsbedingungen. Hierbei handelt es sich lediglich um

Prognosen, denen verschiedene Risiken immanent sind. Wir raten Ihnen daher immer an, sich einen eigenen Eindruck über den Miet- und Kaufmarkt, z. B. im Internet zu machen.

Wir übernehmen keine Gewähr für die erwarteten steuerlichen Auswirkungen. Diese ist auch nicht Bestandteil des Vertrages und stellt keine Geschäftsgrundlage dar. Alle unsere Angaben stehen unter dem Vorbehalt unveränderter behördlicher Auflagen und Vorgaben. Änderungen durch die Genehmigungsbehörden, der Verwaltungspraxis oder in der höchstrichterlichen Rechtsprechung sowie gesetzliche Neuregelungen sind jederzeit möglich und können von uns nicht vorhergesagt werden.

Bitte beachten Sie weiter, dass sich Änderungen der Zinskonditionen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist insbesondere nach den Gegebenheiten des aktuellen Finanzmarktes richten. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist können sich Ihre Konditionen daher verändern. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, wie sich die Hypothekenzinsen entwickeln werden, da deren konkrete Höhe immer von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung abhängt.

Kaufinteressenten wird der Exposéherausgeber auf schriftliche Nachfrage vor Kaufvertragsabschluss die mit dem Erwerb verbundenen Details schriftlich erläutern.

Etwaige vom Exposé abweichende Angaben sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Exposéherausgeber schriftlich bestätigt wurden. Dritte, insbesondere selbstständige Anlageberater oder Makler können keine abweichenden Angaben zum Exposéinhalt machen. Mit notarieller Beurkundung seines Kaufgebotes bzw. Kaufvertrages erklärt der Erwerber sein rechtsverbindliches Einverständnis mit den Angaben und Haftungsvorbehalten in diesem Exposé und bestätigt den Erhalt des Gesamtexposés.

REFERENZOBJEKTE



König Albert Kastell, Dresden



Fabricestraße, Dresden



Auf den Bergen 9, Radebeul



Tiergartenstraße, Dresden



Tiergartenstraße, Dresden



EMPFANGSQUITTUNG

Hiermit bestätige(n) ich / wir,

(Name, Vorname, Anschrift - bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

das Exposé nebst Anlagen (Musterkaufvertrag und Teilungserklärung) zum Objekt Sächsischer Reiterhof, Kesselsdorfer Str. 185, 01159 Dresden (Ortsteil Gorbitz) mit den notwendigen Erläuterungen der Chancen und Risiken, des rechtlichen Konzeptes sowie der steuerlichen Auswirkungen im Vermittlungsgespräch am

(Datum, Ort und vermittelnde Unternehmen)

von meinem / unserem Vermittler

(Name, Vorname – bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

vollständig erhalten zu haben.

Ort, Datum, Unterschrift(en)



IMPRESSUM

© 2017 Dr. Martens Gebäudemanagement GmbH
Büro Dresden | Thomas-Mann-Str. 20 | 01445 Radebeul
Alle Rechte vorbehalten.

Alle Inhalte, insbesondere das Layout, Texte, Fotos, Illustrationen und Abbildungen sind, sowohl in Ihrer Gesamtheit als auch in einzelnen Teilen, durch das deutsche Urheberrecht geschützt. Reproduktion und/oder Speicherung jeglicher Art sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Exposéherausgebers und der Autoren gestattet.

Exposéherausgeber

Dr. Martens Gebäudemanagement GmbH
Büro Dresden | Thomas-Mann-Str. 20 | 01445 Radebeul
Tel.: +49 351 8304544 | Fax: +49 351 8304606
service@drmg-immo.de | www.drmg-immo.de

Redaktion, Text: rohleder.design; I.C.M. AG

Grafische Gestaltung: rohleder.design

3D-Visualisierungen: ruestungsschmie.de

Fotos: DRMGM, Enterijer Janković, shutterstock.com, © Sven Döring |
www.mediaserver.dresden.de (Tourist fotografiert den »Canalettoblick« mit
Frauenkirche, S. 14)

HINWEISE

Diese Broschüre dient nur als Vorabinformation und wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden. Alle Darstellungen und Visualisierungen entsprechen dem Planungsstand und sind unverbindliche Architekturillustrationen. Weitere Änderungen bleiben vorbehalten.