

*Villa zum Paradies*





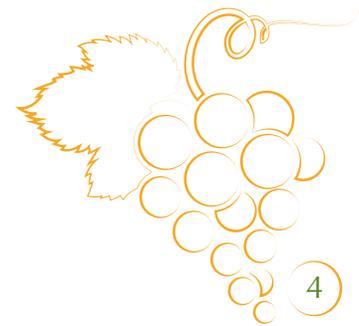
### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Bei dieser Broschüre handelt es sich nicht um ein Exposé 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.



Man lebt so wie man wohnt, man wohnt so, wie man lebt.

(Adalbert Bauwens)





---

# INHALT

---

»Sächsisches Nizza« – Villen-, Wein- und Gartenstadt Radebeul	7
Radebeuls schönster Stadtkern – Altkötzschenbroda	9
Der »Lößnitzdackel« – mit der Lößnitzgrundbahn nach Radeburg	11
Karl May & seine verborgenen Schätze – Silberbüchse, Bärenböter und Henrystutzen	12
Einzigartige Lage – Lage, Lage, Lageplan	14
Villa zum Paradies – Wohn(t)räume	17
Ein Berghaus am Höhenweg – Haus mit Geschichte	19
Einrichtungsideen und Wohn(t)räume – Elegante und großzügige Wohnbeispiele	23
Baubeschreibung – Qualität am Bau	46
Risiken der Kapitalanlage	50
Das Nutzungskonzept	55
Steuerliche Aspekte	59
KfW Förderprogramm	60
Chancen & Risiken	61
Kaufvertragsdurchführung	63
Referenzobjekte	67
Empfangsquittung	70
Impressum	72





---

# »SÄCHSISCHES NIZZA«

## VILLEN-, WEIN- & GARTENSTADT RADEBEUL

---

Direkt vor den Toren Dresdens, zwischen Weinhängen im Norden und der Elbe im Süden, befindet sich Radebeul, welches wegen seiner Lage in der Lößnitz auch »Sächsisches Nizza« genannt wird.

Als Villen-, Wein- und Gartenstadt mit ihren acht historischen Dorfkernen und zwei Villenquartieren ist Radebeul eine der beliebtesten Wohngegenden der Dresdner Region. Mit 34.000 Einwohnern ist Radebeul die größte Stadt im Landkreis Meißen.

In Radebeul und Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten. Neben dem Genuss von Wein aus Schloss Wackerbarth oder Hoflößnitz, kann man das Karl-May-Museum, Lügenmuseum, Weinmuseum besuchen oder mit dem »Lößnitzdackel« die Gegend erkunden.

15 bis 20 Minuten benötigen Sie mit dem Auto oder anderen Verkehrsmitteln in die Zentren der Barockstadt Dresden.





---

# RADEBEULS SCHÖNSTER STADTKERN

## ALTKÖTZSCHENBRODA

---

Der historische Dorfkern Altkötzschenbroda bildet bereits seit dem Mittelalter das pulsierende Zentrum von Radebeul, welches heute zum entspannten Flanieren, Genießen, Essen, Trinken und Bummeln einlädt.

Originelle Kneipen mit Gewölbekellern wechseln ab mit Galerien, Künstlerateliers und der Heimatstube. Neben Designermode und Souvenirs gibt es Obst und Gemüse aus eigenem Anbau sowie eine alteingesessene Bäckerei. Höhepunkt im September ist das Herbst- und Weinfest mit internationalem Wanderschauspiel.

Die Friedenskirche schließt den Anger ab. Vor ihrem Turm eröffnet sich ein fantastischer Blick ins Elbtal und in die Weinberge. Der Kirchnamen wurde gewählt, weil 1645 im Pfarrhaus der Dreißigjährige Krieg durch den Waffenstillstand zwischen dem verwüsteten Sachsen und Schweden »schon« nach 27 Jahren beendet wurde. Gedenkplatte, Vertragskopie und ein wurmstichiger Tisch erinnern heute noch daran.

Im Frühsommer findet das berühmte Karl-May-Fest statt, wo begeisterte Cowboy- und Indianer-Liebhaber aus ganz Deutschland in passender Kulisse die Westernzeit wieder aufleben lassen.





99 1789-9

Ust 1.4.1  
25.10.22

---

# DER »LÖSSNITZDACKEL«

## MIT DER LÖSSNITZGRUNDBAHN VON RADEBEUL NACH RADEBURG

---

Sehr beliebt ist die Lößnitzgrundbahn, die von den Radebeulern liebevoll »Lößnitzdackel« genannt wird. Dampfend und pfeifend fährt sie täglich bis zu 14 mal ihre 16,6 km lange Tour vom Bahnhof Radebeul-Ost durch den romantischen Lößnitzgrund, die Moritzburger Teichlandschaft zur Heinrich-Zille-Stadt Radeburg.

Die Lößnitzgrundbahn ist eine der ältesten Schmalspurbahnstrecken Deutschlands und nunmehr seit 1884 in Betrieb. Nach einem Höhepunkt im Personenverkehr von 28 Zügen um 1955, drohte wenig später die Stilllegung, da immer

mehr Transporte von der Schiene auf die Straße verlegt wurden. Zunehmendes Interesse führte dazu, dass die Bahn 1975 als »Technisches Denkmal« erhalten wurde und noch heute durch den ehemaligen Wohnort Karl Mays fahren kann.

Der Ort Radeburg wurde 1289 erstmals erwähnt. Zu Berühmtheit gelangte die Stadt durch den späteren Berliner Maler und Zeichner Heinrich Zille, der hier 1854 geboren wurde. Bekannt wurde er durch seine satirischen Zeichnungen des Berliner Großstadtmilieus. Soziale Probleme hielt er in humorvollen Bildern mit Kreide oder Kohle fest. Die Zeichnungen kommentierte Zille mit kurz-knappen Bildunterschriften im Berliner Slang.



---

# KARL MAY & SEINE VERBORGENEN SCHÄTZE

## SILBERBÜCHSE, BÄRENTÖTER UND HENRYSTUTZEN

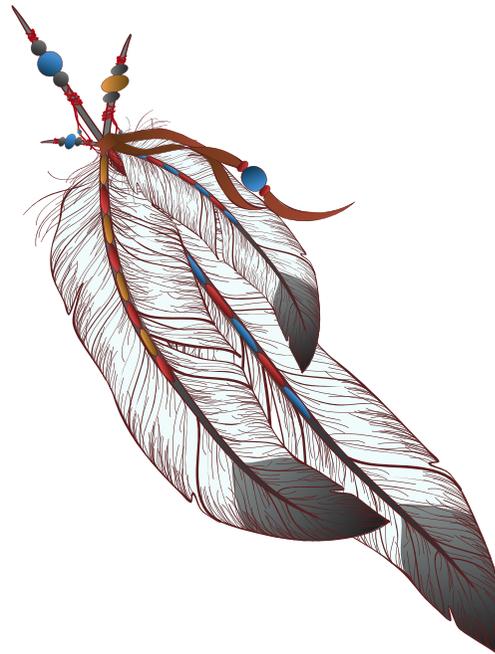
---

Verborgene Schätze aus zwei Welten können Sie im Karl-May-Museum entdecken, das nunmehr seit 1928 existiert. Hier wird Ihnen zum einen die Phantasiewelt Karl Mays in seinem ehemaligen Wohnhaus »Villa Shatterhand« präsentiert, zum anderen die Lebenswelt der Indianer Nordamerikas im Wild-West-Blockhaus »Villa Bärenfett«.

Gegenstände wie Silberbüchse, Bärenhörner und Henrystutzen, sowie Räume in Originalausstattung lassen den Besucher das Leben und Werk Karl Mays erkunden.

Die »Villa Bärenfett« wurde erst nach dem Tod Karl Mays von seiner Witwe für den Indianerforscher Patty Frank als Wohnhaus errichtet. Sie erhielt 1928 einen Anbau auf der 1932 ein Gedenkhain errichtet wurde. Dieser wird geschmückt von Wasserläufen und einem Granitfindling, der den Namen Karl May trägt.

Der Sachse Karl May verkaufte weltweit 200 Mio. Bücher, davon 100 Mio. in Deutschland. Der Durchbruch gelang ihm mit seinen »Reiseerzählungen«, die ab 1892 in Buchform erschienen. Von 1893 bis 1910 veröffentlichte er seinen vierteiligen Roman »Winnetou«.



»Es gibt Menschen,  
die nicht leben,  
sondern gelebt werden.«  
(Karl May)



# EINZIGARTIGE LAGE

## LAGE, LAGE, LAGEPLAN



- 1 Karl-May-Museum
- 2 Hoflößnitz (Städtisches Weingut)
- 3 Spitzhaus (denkmalgeschütztes Wahrzeichen Radebeuls; früher Lusthaus - heute Restaurant)
- 4 Schloss Wackerbarth (Barockschloss in Radebeul, das als Sitz des Sächsischen Staatsweingutes gilt)
- 5 Lügenmuseum
- 6 Bismarckturm (einer von etwa 145 in Deutschland noch existierenden Bismarcktürmen zu Ehren des Fürsten Otto von Bismarck)
- 7 Landesbühnen Sachsen
- 8 Elbepark
- 9 Sportpark Ostra



Semperoper



Frauenkirche

- 12 Hornbach



**Auf den Bergen 15**

4

2

3

6

7

5

1

8

11

12

9





---

# »Villa zum Paradies«

## WOHN(T)RÄUME

---

Die Villa befindet sich im Stadtbereich zum Paradies und somit direkt im Zentrum des Denkmalschutzgebietes der Historischen Weinberglandschaft Radebeul.

Sie erwerben eine äußerst großzügige, im 17. Jahrhundert errichtete zweigeschossige Villa mit großzügigem Gartengrundstück inmitten der wunderschönen Radebeuler Weinberge mit Blick auf die grünen Elbhänge von Dresden.

Die eleganten Wohn- bzw. Schlafräume, die exklusiven Bäder, geräumige Flurbereiche sowie die zur Entspannung einladenden Terrassen versprechen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Folgende weitere Highlights werden Ihnen mit diesem Objekt geboten:

- ein großzügiger Ess- und Wohnbereich mit frei stehendem Kochblock (optional)
- alle Wohnzimmer mit dekorativem Kamin (Sonderausstattung)
- Fenster 3fach schall- und wärmeisoliert
- helle Räume durch großflächige Verglasung sowie zahlreiche bodentiefe Fenster
- Fußbodenheizung, Versorgung über energiesparende Brennwert-Zentral-Gas-Heizung mit zusätzlicher Luftwärmepumpe
- exklusive Bäder
- zur Erholung und Entspannung einladende Terrassen





---

# DIE BERGVILLA AM HÖHENWEG

## EIN HAUS MIT GESCHICHTE

---

Eine fast 200-jährige Geschichte schreibt die ehemalige »Villa Barnewitz« heute. Das ursprüngliche Berghaus am Höhenweg ließ die damalige Eigentümerin Gräfin Flemming geb. Hohenthal um 1827 errichten. Ihr gehörte zu dieser Zeit der gesamte sogenannte Welzigberg, der sich markant und mittlerweile größtenteils als Weinanbaugebiet genutzt, durch den Radebeuler Norden erstreckt. Seinen jetzigen prägnanten Namen erhielt das Anwesen durch deren Erben Graf Hohenthal, der es das »Paradies« taufte.

Im Jahr 1932 erwarb der Geheime Regierungsrat Richard Barnewitz, Aufsichtsrat der Clemens Müller AG, Haus und Grundstück und ließ das Gebäude umfassend sanieren. Die dabei eingesetzte, prunkvolle Eingangstür soll aus dem Geburtshaus der Katharina von Bora stammen, der Ehefrau Luthers. 1952 wurde die Familie Barnewitz enteignet, und das Haus stand über Jahre leer.

Zu DDR-Zeiten übernahm das Radebeuler Volksweingut den Besitz und baute das Gebäude zur weiteren Wohnnutzung um.

Nach der Wiedervereinigung erwarb Christian Barnewitz (1927 – 2011) den Winzerhof seines Vaters Richard zurück und sanierte das Anwesen Anfang der 1990er Jahre gemeinsam mit seiner Frau erneut sehr aufwendig. Der gebürtige Dresdner war seiner Heimat eng verbunden. Er half beim Aufbau des Standortes Riesa der deutschlandweit agierenden Muskator-Werke GmbH, deren Gesellschafter und Geschäftsführer er war. Sein Name ist überdies eng verbunden mit den regionalen Freimaurerlogen, deren Stiftungen zahlreiche Projekte in und um Radebeul und Dresden ermöglicht und gefördert haben. Er lebte bis zu seinem Tod 2011 in seiner Villa in Radebeul.



Gasthaus Jägerhof von Osten (links unten), links oben die Goldschmidtvilla mit dem Fachwerkhaus Auf den Bergen 11, in der Bildmitte Haus Barnewitz. Der Weinberg Paradies ist nach der Reblauskatastrophe verbuscht (Postkarte von 1906).

*Bildquelle: Urheber unbekannt, Vertrieb Hermann Seibt, Meißen*







Einrichtungsbeispiel



Einrichtungsbeispiel

---

# EINRICHTUNGSDIEEN UND WOHN(T)RÄUME

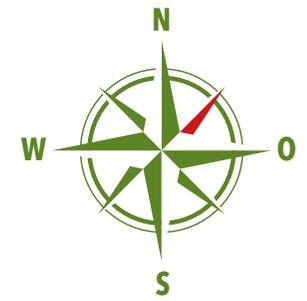
## ELEGANTE + GROSSZÜGIGE WOHNBEISPIELE

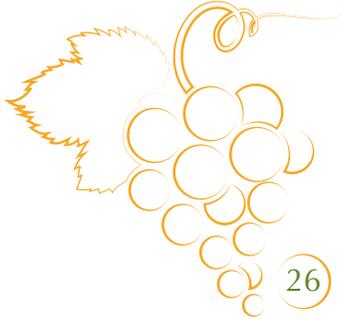
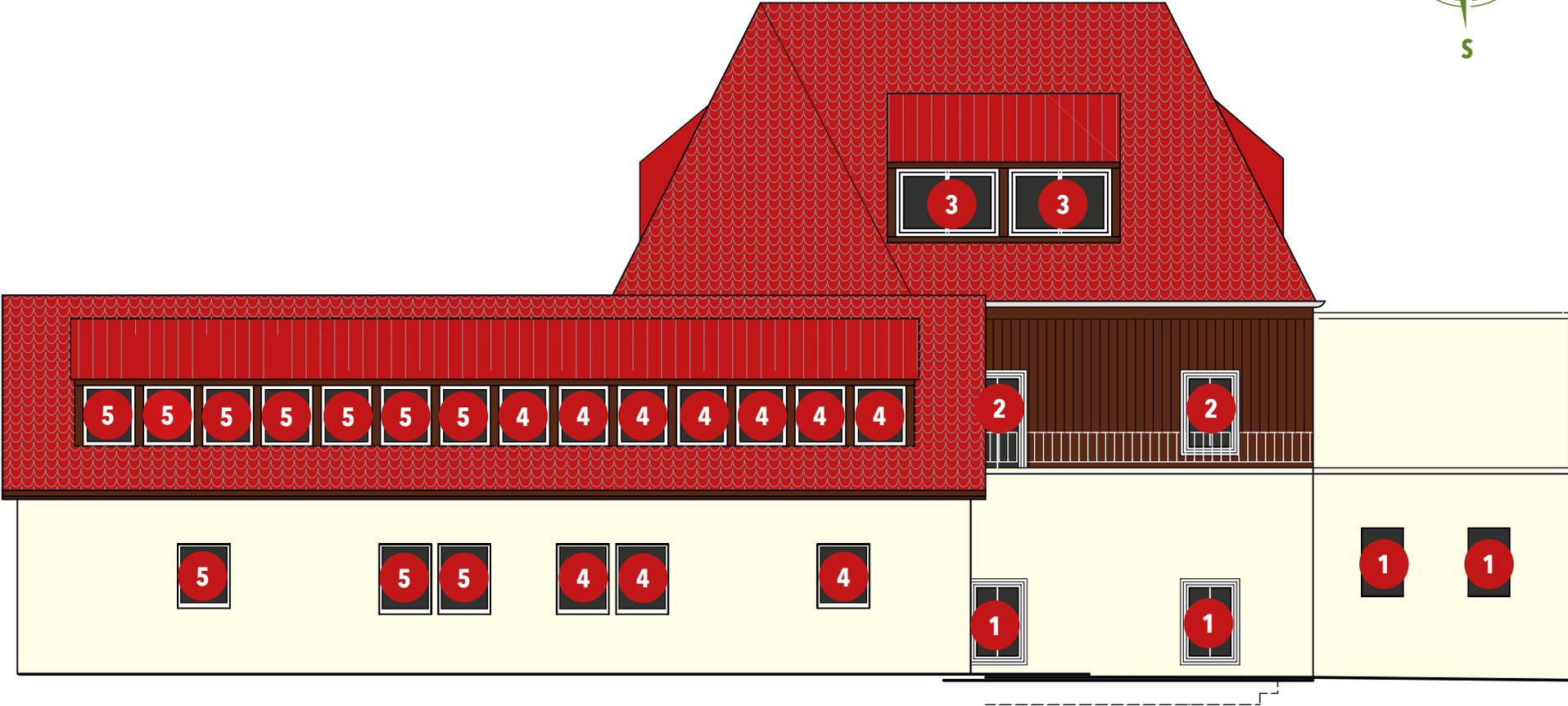
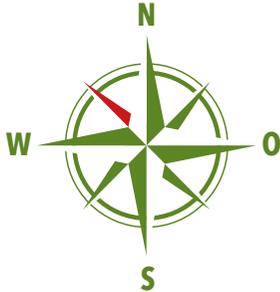
---

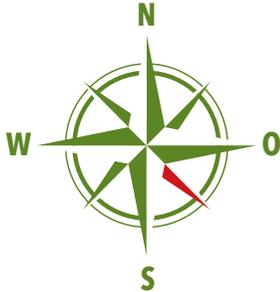
### AUSSTATTUNG

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- PKW-Stellplatz im Hof zu jeder Wohnung und / oder Garage
- Bad mit Dusche/Echtglasabtrennung, ebenerdig, Wanne, hochwertige Sanitäranlagen (Grohe / P.Stark) und moderne Verfliesung
- hochwertiger Bodenbelag (optional Echtholzparkett)
- separates Gäste-WC
- schall- und wärmeisolierte 3-fach verglaste Fenster
- eigene SAT-Anlage am Objekt
- DSL-Kabel anliegend
- energiesparende Brennwert-Heizung und Luftwärmepumpe
- Küche offen zum Wohn- und Essbereich, in Arbeitshöhe umlaufend modern gefliest
- behagliche Kamine in allen Wohnräumen (Sonderausstattung)







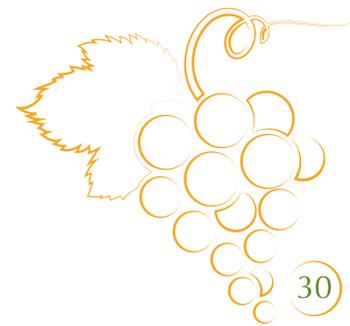
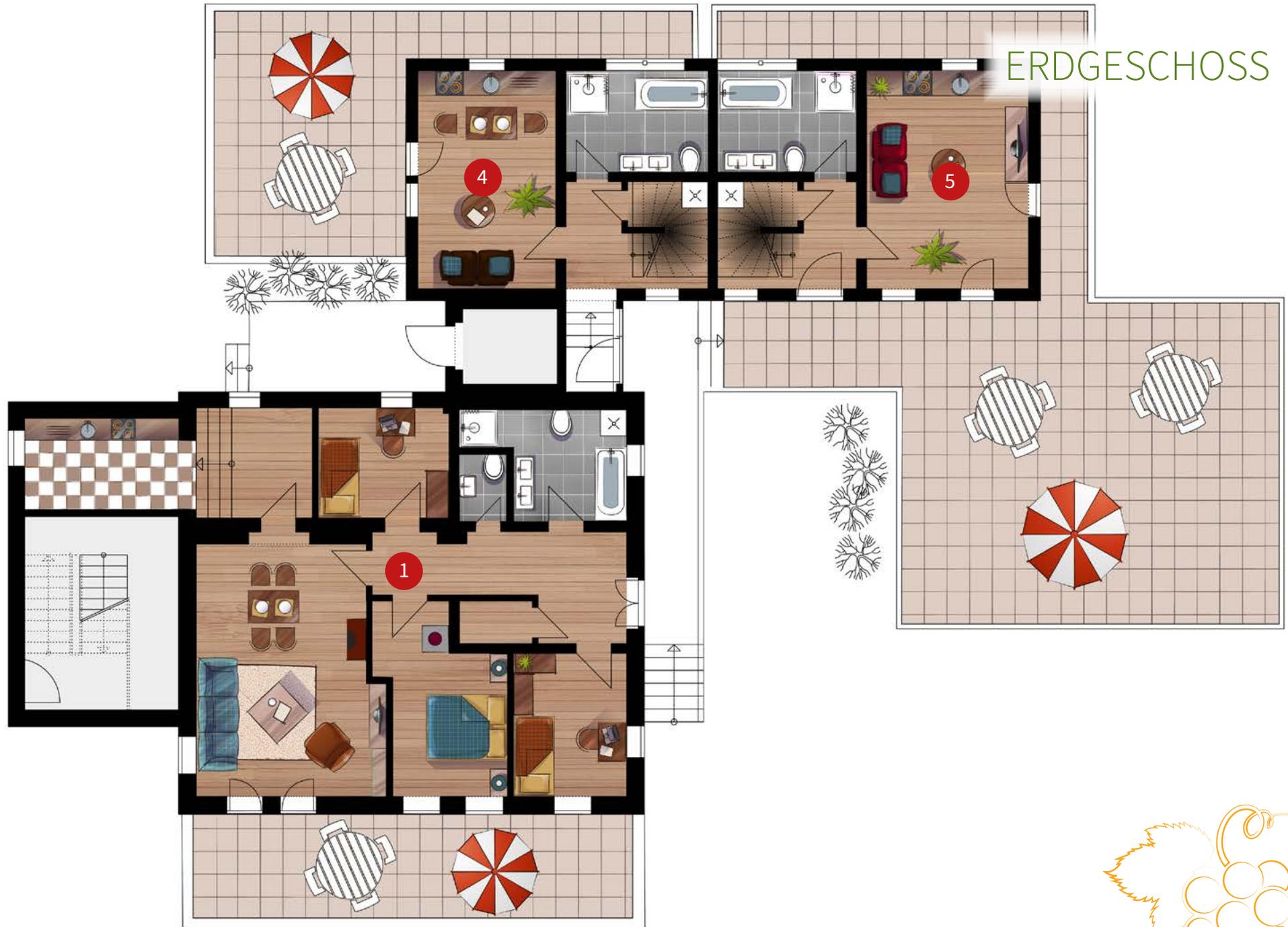






Einrichtungsbeispiel

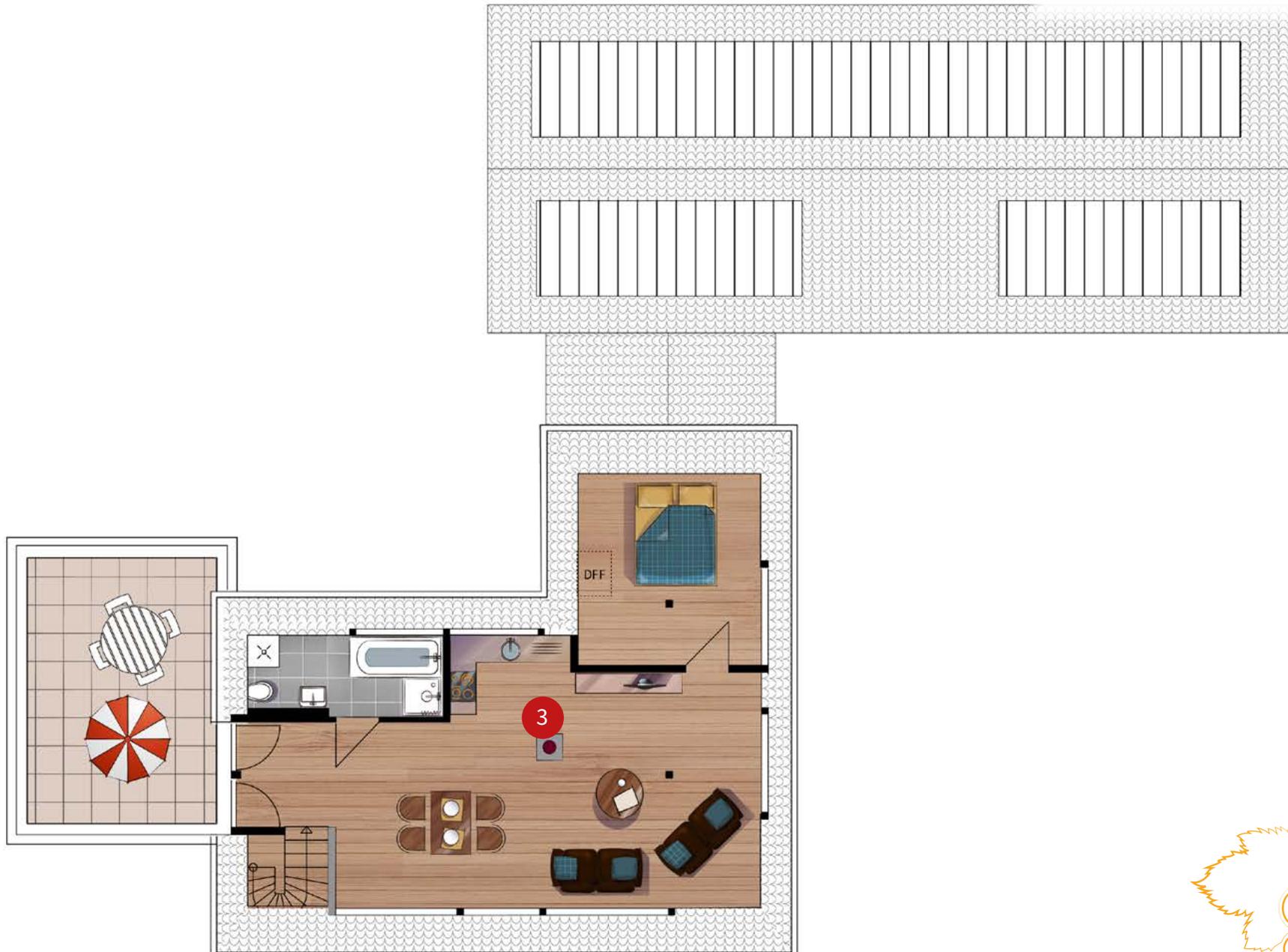
# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS

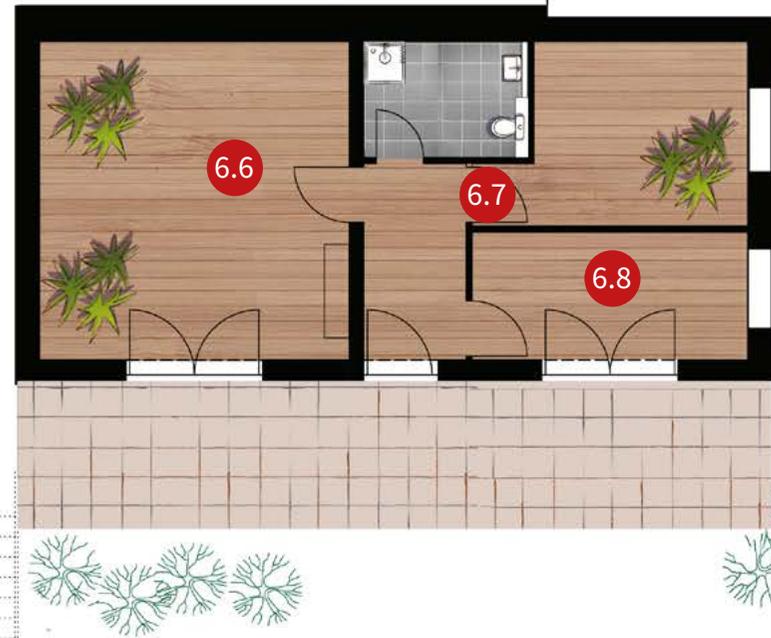
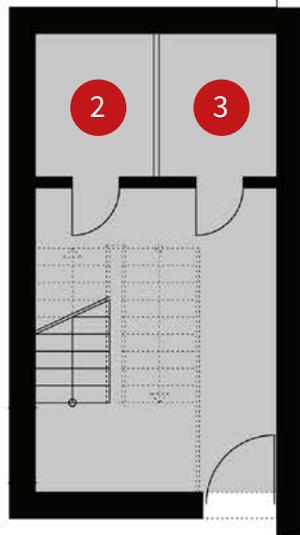




Einrichtungsbeispiel

# GARTENGESCHOSS

Technik-, Party- und  
Wirtschaftsräume





Einrichtungsbeispiel



Terrasse hälftig in Wohnflächenermittlung berücksichtigt

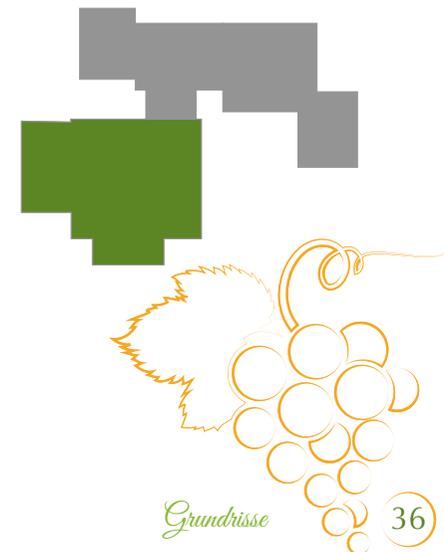
# E1

## ERDGESCHOSS

124,5 m<sup>2</sup>

Flur	13,9 m <sup>2</sup>
WC	2,3 m <sup>2</sup>
Kind 1	9,9 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,0 m <sup>2</sup>
Wohnen	31,0 m <sup>2</sup>
Kochen	10,1 m <sup>2</sup>
Essen	9,3 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,3 m <sup>2</sup>
Bad	10,4 m <sup>2</sup>
Abstell	2,8 m <sup>2</sup>
Terrasse	8,5 m <sup>2</sup>

**GESAMT 124,5 m<sup>2</sup>**





Einrichtungsbeispiel

# E2

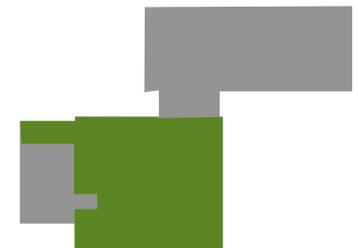
## OBERGESCHOSS

### 106,3 m<sup>2</sup>

Terrasse hälftig in Wohnflächenermittlung  
berücksichtigt



Wohnen	40,2 m <sup>2</sup>
Bad	11,1 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen	11,6 m <sup>2</sup>
Flur	4,5 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,6 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,0 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,3 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>106,3 m<sup>2</sup></b>





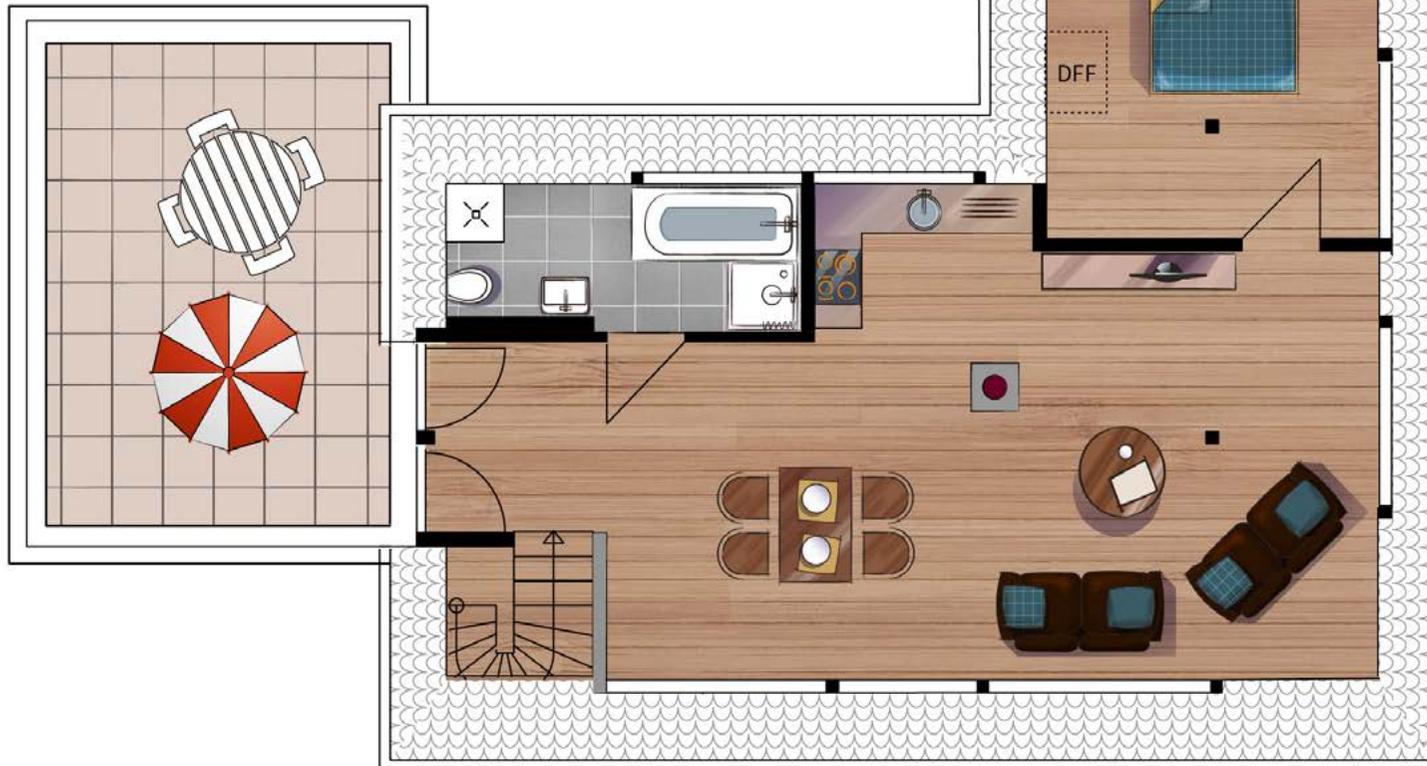
Einrichtungsbeispiel

# E3

## DACHGESCHOSS

### 92,7 m<sup>2</sup>

Terrasse hälftig in Wohnflächenermittlung berücksichtigt



Garderobe (OG)	3,9 m <sup>2</sup>
Wohnen / Küche	47,5 m <sup>2</sup>
Bad	6,9 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,5 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,9 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>92,7 m<sup>2</sup></b>



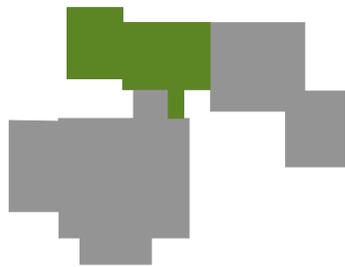
# E4

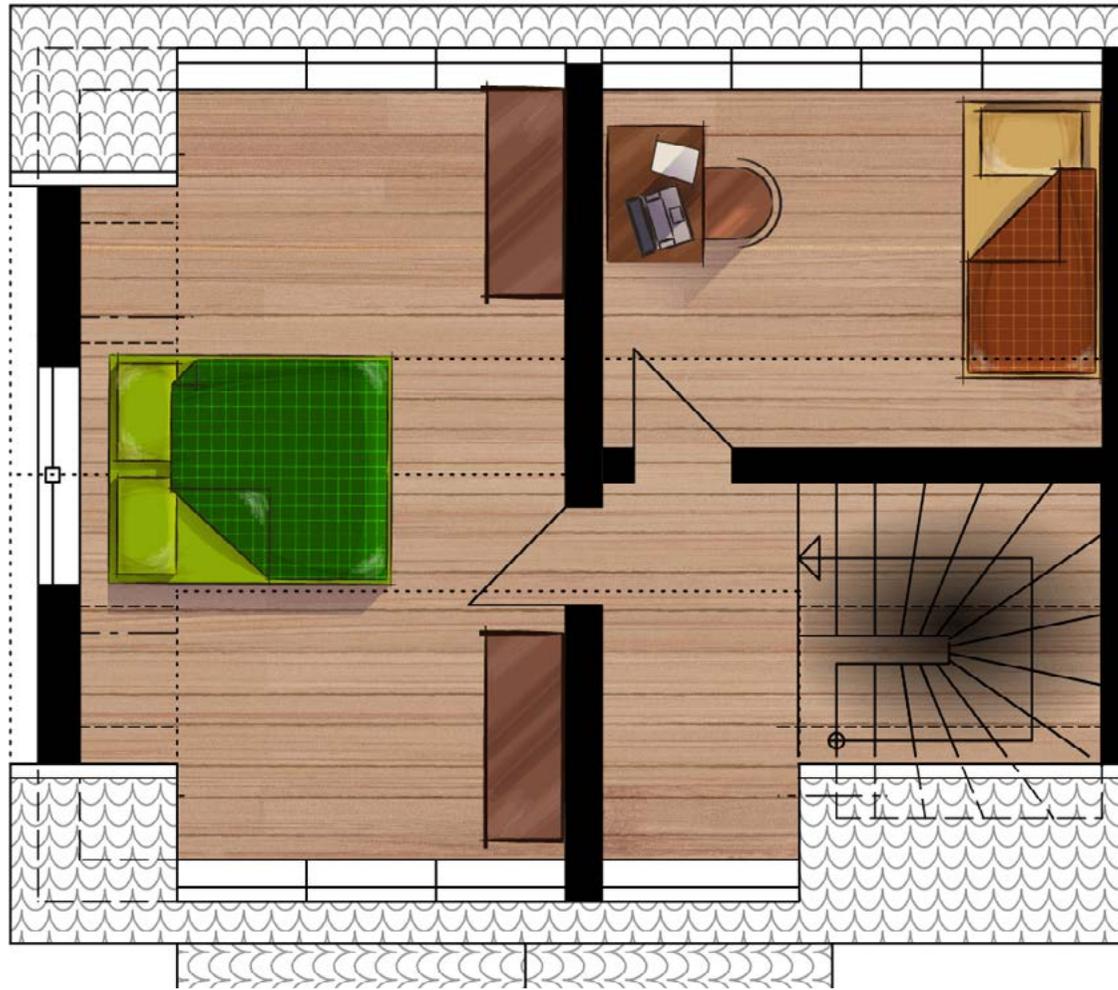
ERDGESCHOSS /  
OBERGESCHOSS

80,1 m<sup>2</sup>

Flur	4,9 m <sup>2</sup>
Bad	8,9 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	19,7 m <sup>2</sup>
Abstell	2,2 m <sup>2</sup>
Diele	3,9 m <sup>2</sup>
Kind / Arbeiten	9,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,2 m <sup>2</sup>
Terrasse	12,9 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>80,1 m<sup>2</sup></b>

Terrasse hälftig in Wohnflächenermittlung berücksichtigt



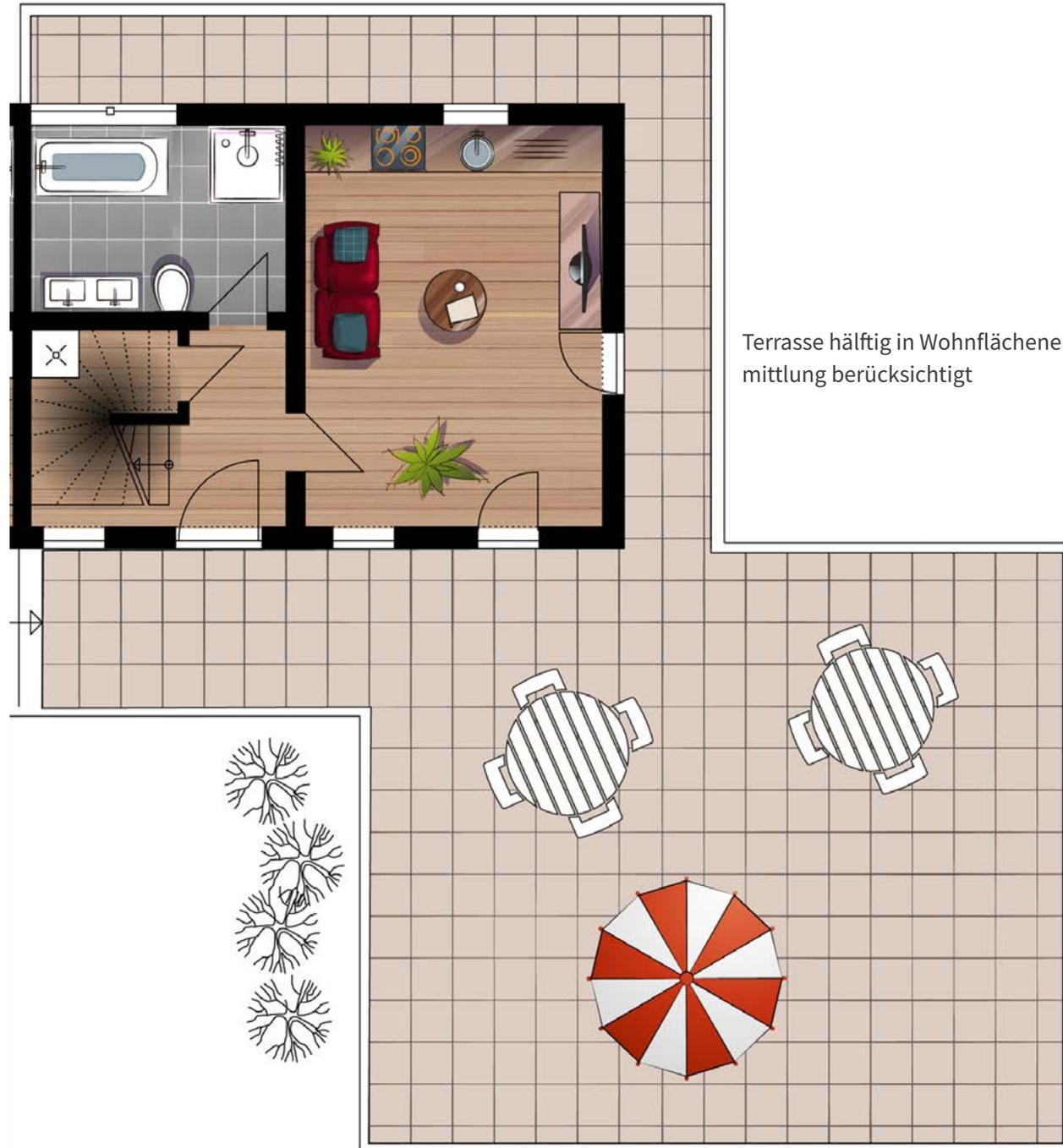
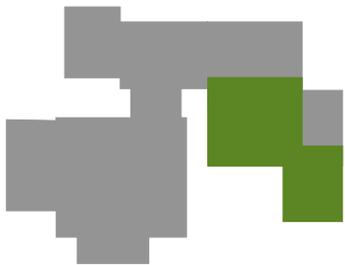


# E5

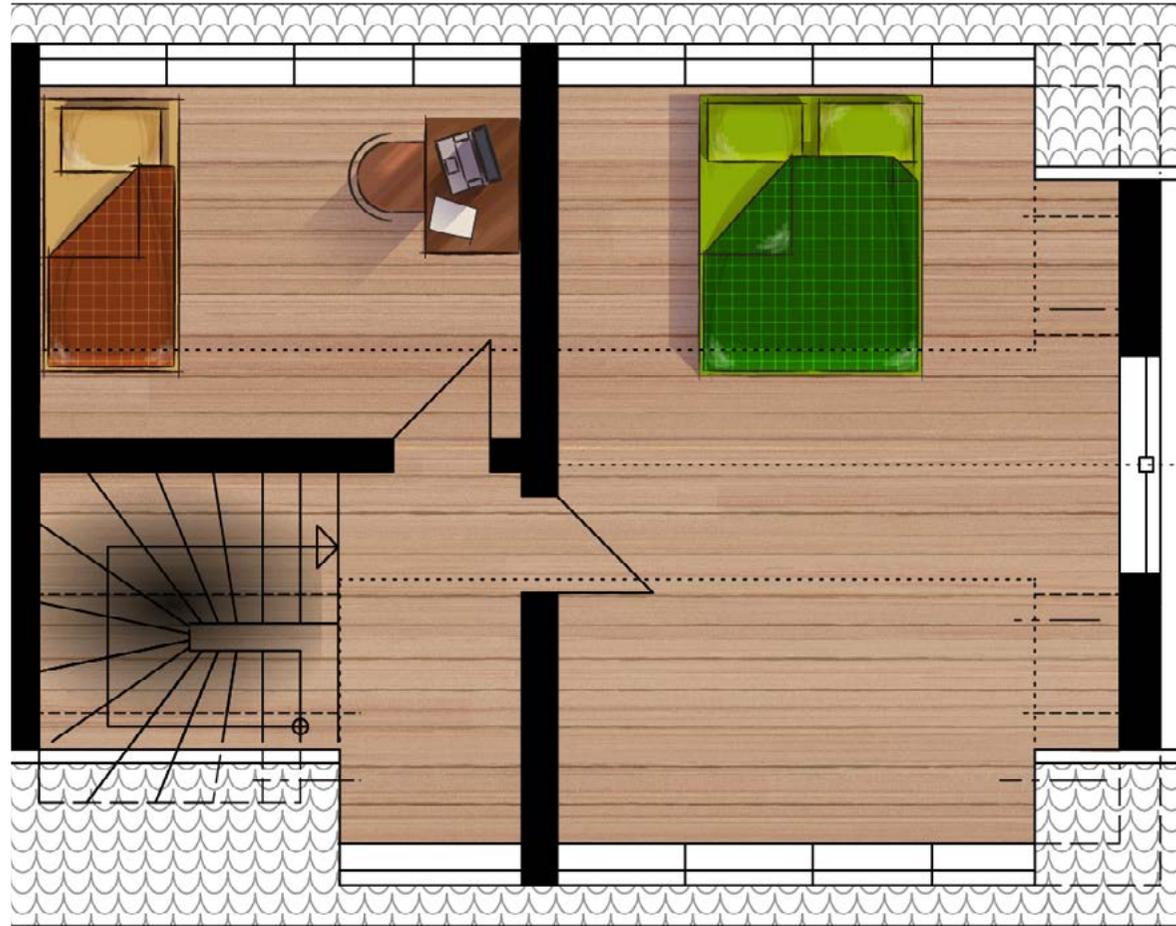
OBERGESCHOSS /  
ERDGESCHOSS

94,0 m<sup>2</sup>

Flur	4,7 m <sup>2</sup>
Bad	8,7 m <sup>2</sup>
Wohnen / Kochen	23,1 m <sup>2</sup>
Abstell	2,2 m <sup>2</sup>
Diele	3,7 m <sup>2</sup>
Kind / Arbeiten	9,2 m <sup>2</sup>
Schlafen	21,7 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,7 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>



Terrasse hälftig in Wohnflächenermittlung berücksichtigt



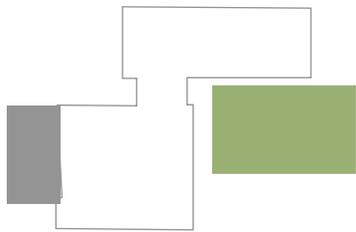
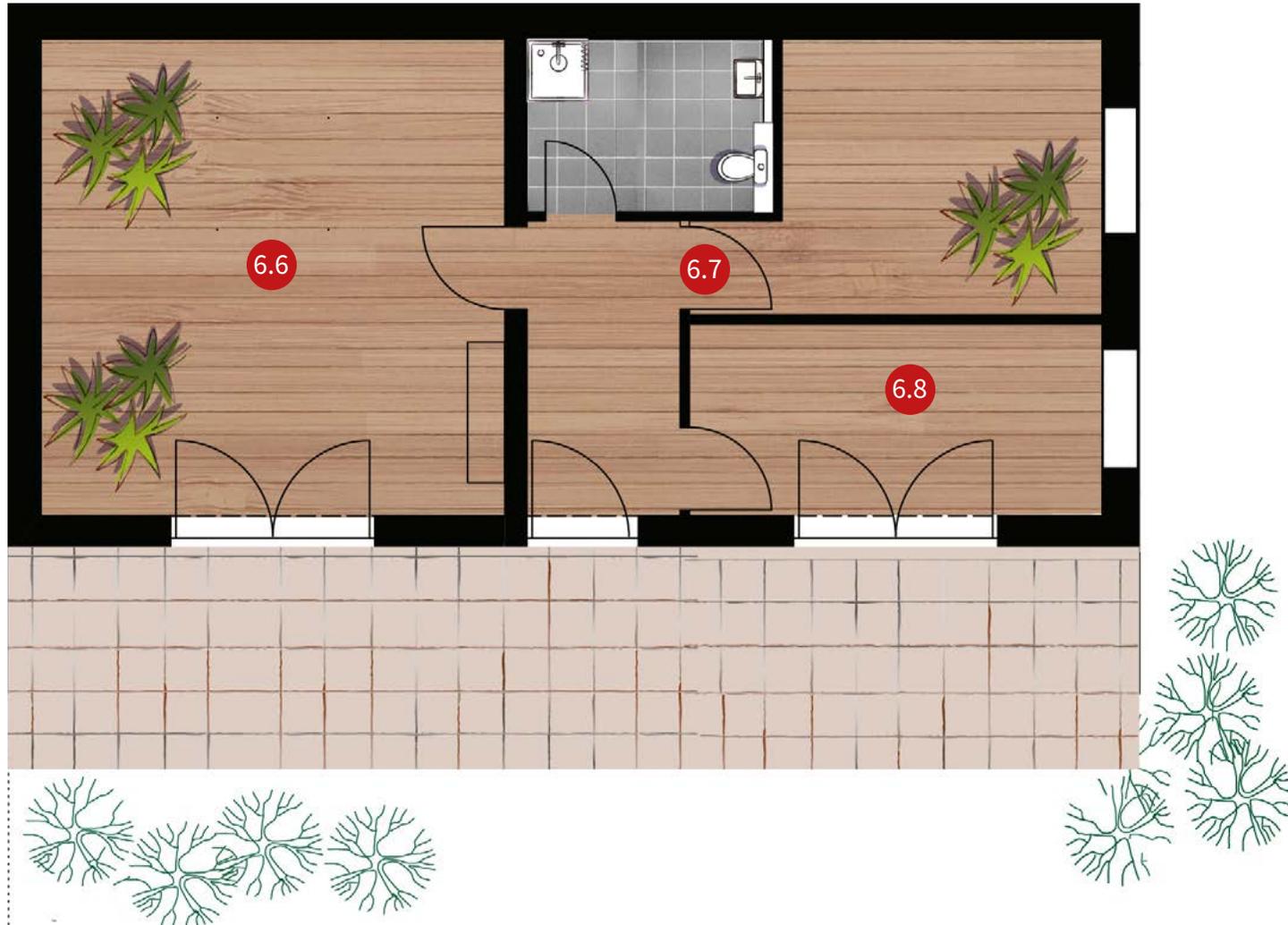
# E 6

## GARTENGESCHOSS

Technik-, Party- und  
Wirtschaftsräume

93,0 m<sup>2</sup>

Bad	5,9 m <sup>2</sup>
6.6	31,2 m <sup>2</sup>
6.7	22,6 m <sup>2</sup>
6.8	12,9 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,4 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>93,0 m<sup>2</sup></b>





Einrichtungsbeispiel

---

# BAUBESCHREIBUNG

## QUALITÄT AM BAU

---

### **Bauleistungsbeschreibung**

**Villa zum Paradies, 01445 Radebeul**

#### **1. Allgemein**

Die Gebäude werden im Zuge der geplanten Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen in Absprache mit dem Bauamt und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Kriterien des Bauwesens modernisiert. Nach Abschluss der Maßnahme entstehen 6 geteilte Wohneinheiten zzgl. Nebenräume.

#### **2. Fassade**

Auch die notwendige Fassadensanierung erfolgt selbstverständlich in Absprache mit dem Bauamt. Hierbei müssen die ersichtlichen Sandsteinelemente, sowie die Haustür aus dem Geburtshaus der Katharina von Bora, der Ehefrau Martin Luthers, einbezogen werden. Die abzustimmende farbliche Gestaltung der Putzflächen und Sandsteinelemente 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 Dachspenglerarbeiten werden in Zink ausgeführt. Der Dachstuhl wird neu erstellt.

#### **5. Fenster**

Es erfolgt eine komplette Erneuerung der Fenster in den Wohnungen, Ausführung mit hochwertigen Holzprofilen, Beschläge und Griffe in Edelstahloptik, Verglasung als Isolierverglasung, dreifach verglast. Die farbliche Gestaltung außen erfolgt in Abstimmung mit dem Bauamt, innen komplett reinweiß RAL 9010.

#### **6. Hauseingangstüren**

Die vorhandene Hauseingangstür wird 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 Hauptgebäude**

Aufbau eines neuen Treppenhauses ebenso in Absprache mit dem Bauamt. Sämtliche Putzflächen erhalten einen Anstrich mit geeigneter Dispersionsfarbe. Die Fenster im Treppenhaus werden neu hergestellt und fachgerecht weiß lackiert. Die Treppe werden aus Beton 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 der zugehörigen Wohnung. Die Abtrennung der Kellereinheiten erfolgt mittels Metallverschlag, Metall-Drehtür mit Riegel.

## 10. Wand- und Bodenfliesen, Bodenbelag in den Wohnungen

Bodenbelag der Bäder aus hochwertigem Fein-Steinzeug, (Materialwert bis € 35,00 pro/m<sup>2</sup>) Küchenbereiche ebenso hochwertiges Feinsteinzeug (Materialwert bis € 35,00 pro/m<sup>2</sup>), Wohnräume mit hochwertigem Bodenbelag (optional Echtholzfertigparkett) – Farbton Eiche o. Buche (Materialwert bis € 45,00 pro/m<sup>2</sup>) inkl. passender Sockelleiste oder hochwertiger Senso Gussboden (gleiche Preiskategorie).

## 11. Innenwände

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

## 12. Innentüren

Es werden sämtliche Türen durch neue ersetzt, deren Gestaltung auf den Villencharakter 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, oder als Ziegeldecke neu ausgeführt und geputzt.

## 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 und Garagen 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 und Dachgeschoss werden im Bodenbereich über den Geschossdecken ausreichend gedämmt, über der Dämmung wasserundurchlässige Folie in zwei Lagen verschweißt. Bodenoberbelag Bangkirai-Tropenholz o. Kieselharz.

## 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. Die Kellerräume werden mit jeweils einem Beleuchtungskörper als Leuchtstofflampe 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 dem Decken-Auslass wird im Bad ein zusätzlicher Wand-Auslass 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 Brennwert- 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 wärmegeämmt 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. Kamine in den Wohnzimmern werden als Sonderausstattung individuell angeboten.

### 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. fach-planerischen 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 verchromt, Fa. Grohe
- 1 Stck. Handtuchhalter verchromt
- 1 Stck. Badetuchhalter verchromt (wenn Platzverhältnisse es zulassen)

Sämtliche Sanitärgegenstände werden in der Standardfarbe weiß eingebaut (Fa-



brikat Duravit Philippe Starck III, Zubehör KEUCO oder gleichwertig, alles in guter Preis-/Qualitätsgruppe).

## 20. Schlussbestimmung

Die vorliegende Baubeschreibung allgemein und raumbezogen erfolgt vorbehaltlich:

- Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen/Änderungen während der Bauarbeiten
- 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.



Einrichtungsbeispiel

# RISIKEN DER KAPITALANLAGE

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

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 informieren.

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 Exposé 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 repräsentative Villa in Raabeul / Dresden. Erwähnenswert hieran ist, dass bezüglich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich Voraussetzungen für eine Anwendung des § 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 ist im Übrigen im Exposé 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 Taubenzucken 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 Exposéherausgeber 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 Expose 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 Weiterveräußerung 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 allge-

mein 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 es 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 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 Sondereigentumsvertrages 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-/Teileigentum als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Beispielhaft 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 Eigentümergemeinschaft 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 m<sup>2</sup> 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 Steu-



erabschreibung. 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 Kreditusage einer Bank voraus. Sollte sich der Erwerber zum Kauf entscheiden, bevor er eine verbindliche Kreditusage 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 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 DER VILLA ZUM PARADIES

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 versteuern- den 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 wider 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.

## **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 beruflich genutzt werden soll. 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 Schadensersatz- 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 Immobilien-Investition 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 schlüsselfertige moder-

nisierte, bzw. wiederhergestellte Wohnung. Hierbei ist zu beachten, dass das Risiko von Kostensteigerungen der Verkäufer trägt. Kaufpreise bzw. Zahlungen erfolgen nach der Makler – und Bauträgerverordnung (MaBv) unter Beachtung der Erwerber-sicherung. 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.

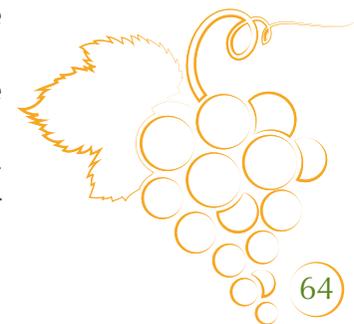
### VI. Finanzierung

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 valutiert wird. Diese Beträge erhöhen sich mit jeder weiteren Kaufpreistratenrate, die von Ihnen gezahlt wird. Für den noch nicht valutierten Teil des Darlehens (bis zur Vollvalutierung) 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« (Seiten 64/65) 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 (Maklercourtage) 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 Wohnungs-

eigentumseinheit. 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 vorgehen zu wollen, empfehlen wir regelmäßig die Bildung einer Instandhaltungsrücklage von monatlich 0,30 € pro m<sup>2</sup> 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 betragmäßige 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 Maßnahme 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. Pachteinnahmen 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 Hypo-

thekenzinsen 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 Kaufangebotes 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) des Objekts Villa zum Paradies , 01445 Radebeul 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)





Einrichtungsbeispiel



## 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.

### Herausgeber des Exposés

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; I.C.M. AG

**3D-Visualisierungen:** ruestungsschmie.de

**Fotos:** Enterijer Janković, shutterstock.com

### 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.

