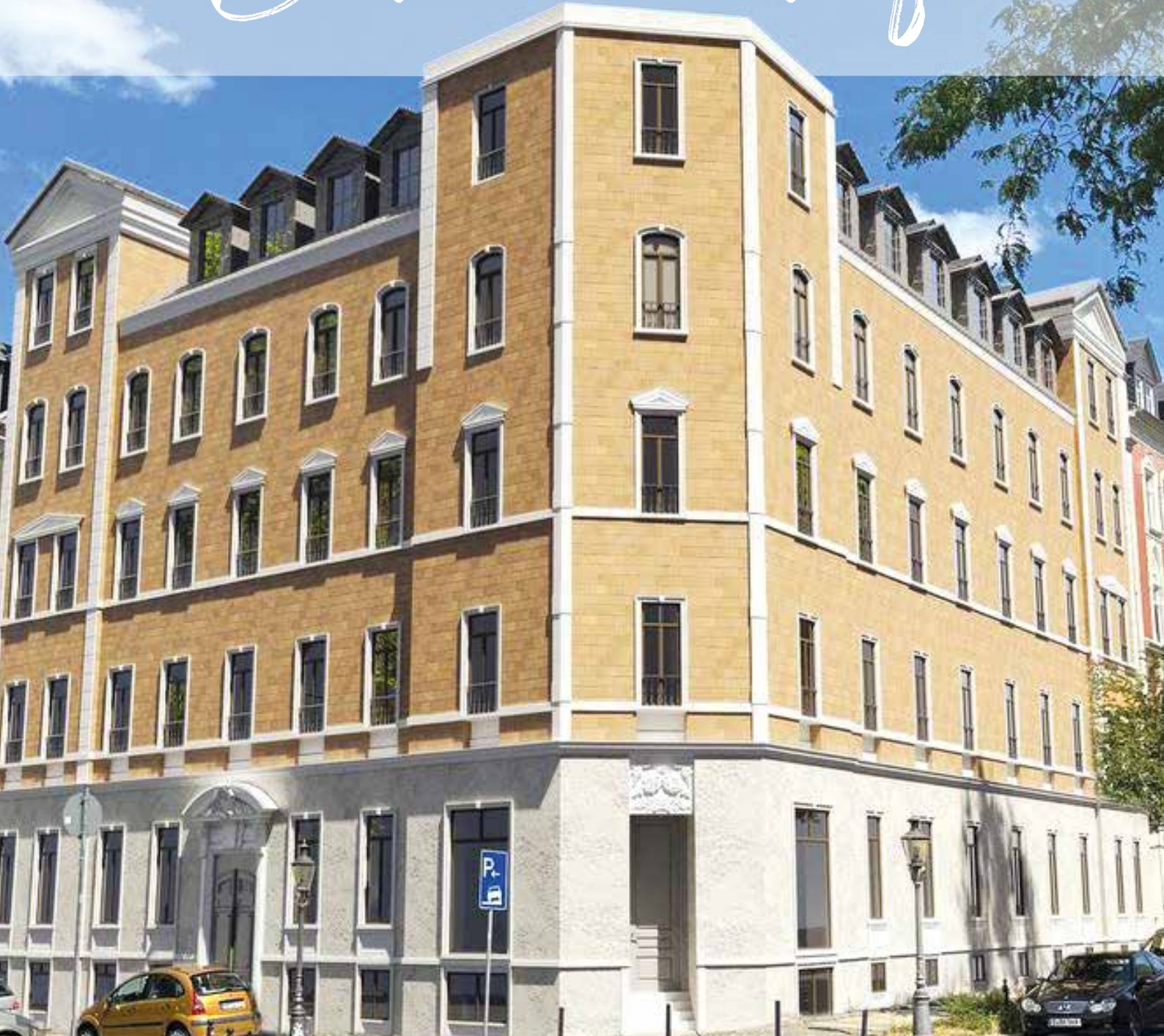


HAUS *Schwarzenhof*



Investieren in *Europas Kulturhauptstadt* 2025

Historisches Mehrfamilienhaus in exponierter Lage am Sonnenberg

Tschaikowskistraße 54 · 09130 Chemnitz

INHALT

- 4 VORWORT
- 5 ANGEBOT IM ÜBERBLICK
- 6 CHEMNITZ – STADT DER MODERNE
- 8 TRADITIONSREICHER SONNENBERG
- 12 ÜBERSICHTSPLAN
- 14 GRUNDRISSE UND
BAUBESCHREIBUNG ZU BEWOHNTE
WOHNUNGEN
- 26 BAUBESCHREIBUNG
- 30 GRUNDRISSE UND
BAUBESCHREIBUNG ZU NICHT
BEWOHNTE WOHNUNGEN
- 41 BAUBESCHREIBUNG
- 51 RISIKOHINWEISE
- 60 IMPRESSUM



SCANNEN &
MEHR
ERFAHREN!





Wir begleiten Sie!

„Den besten Gebrauch von seinem Leben macht derjenige, der es einer Sache widmet, die ihn überdauert.“

William James (1842-1910), amerikanischer Psychologe und Philosoph

Die WED GmbH wurde am 28.02.2006 gegründet und am 10.03.2006 beim Amtsgericht Dresden unter HRB 24449 eingetragen. Intention für die Gründung war der Entschluss, die bereits als Einzelunternehmer getätigten Geschäfte auf eine Basis zu stellen, die langfristig die Wachstumsstrategien abbilden kann.

Der Geschäftszweck der WED GmbH ist schwerpunktmäßig die Vermögensverwaltung der Immobilienbestände, die bei interessanten neuen Engagements strategisch weiter ausgebaut werden.

Ein weiteres nicht unwesentliches Standbein bildet das Engagement als Anbieter von

„Wohnerlebnissen“ zur Eigennutzung als auch die Schaffung von sehr interessanten Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich für Kapitalanleger.

Somit werden im Bereich der Projektentwicklung Wohnanlagen entworfen, die erfolgreich am Markt verwirklicht werden.

Wir freuen uns, somit Ihnen mit dem „Haus Schwanenhof“ die Möglichkeit zu bieten, ebenfalls in Werte zu investieren, die Sie überdauern werden und Ihnen persönlich zum Vermögensaufbau beitragen.

... lassen Sie sich überzeugen!

ANGEBOT *im Überblick*



ANLAGETYP	Bestandsobjekt mit Teilsanierung im Sanierungsgebiet Sonnenberg
ANSCHRIFT	Tschaikowskistraße 54 09130 Chemnitz
FIRMA	WED GmbH – Wohnerlebnis Dresden
LAGE & STANDORT	Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Freistaat Sachsen Stadt Chemnitz Stadtteil Sonnenberg
BAUJAHR	1904
WOHNUNGEN	19 Wohneinheiten
WOHNFLÄCHEN	von ca. 59 m ² bis ca. 101 m ²
WOHNFLÄCHE GESAMT	1.394,73 m ²
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
ERWERBSNEBENKOSTEN	2 % Notar- und Grundbuchkosten 5,5 % Grunderwerbsteuer zzgl. Bauzeitinsen
FERTIGSTELLUNG	geplante Fertigstellung: 30. Juni 2025
ABSCHREIBUNG	Erhöhte AfA für Baudenkmäler gem. § 7 h EStG 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre Lineare Abschreibung – lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG. 2,5 % linear über 40 Jahre

CHEMNITZ

„Stadt der Moderne“

Chemnitz ist nicht nur aufgrund der attraktiven Berufsmöglichkeiten ein richtig guter Standort – sondern punktet auch durch **Wohnqualität, die Nähe zur Natur und kulturelle Freizeitmöglichkeiten.**



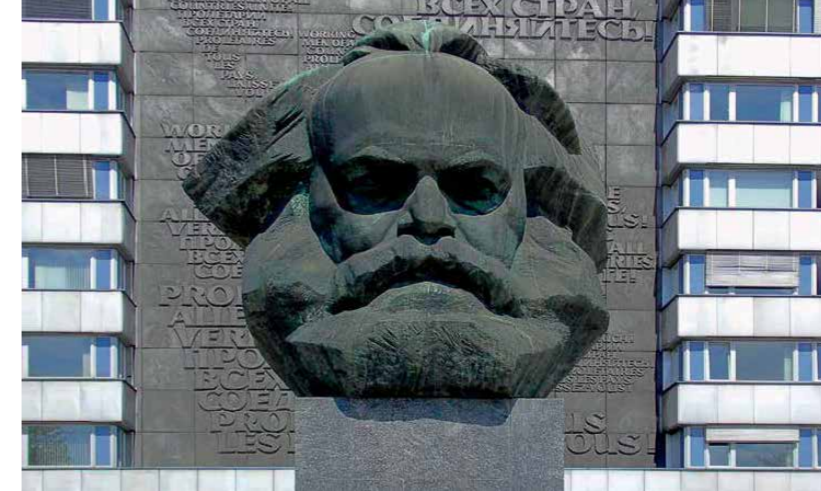
Chemnitz kann eine einzigartige Geschichte erzählen – von bahnbrechenden Erfindungen im Automobilbau, Maschinenbau oder der Textilwirtschaft. Als moderne Industriestadt hat Chemnitz weiter an dieser Geschichte geschrieben und gehört heute zu den **wachstumsstärksten Städten Deutschlands.** Die Stadt ist Technologiestandort mit den Schwerpunktbranchen Automobil- und Zulieferer-

industrie, Informationstechnologie sowie Maschinen- und Anlagenbau.

Die Technische Universität als intellektuelles Zentrum, Forschungseinrichtungen wie die Fraunhofer-Institute und ein erfolgreicher Mittelstand, zum großen Teil familiengeführte Unternehmen, schaffen beste Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Erfolgsgeschichte.

ARBEIT UND WIRTSCHAFT

Mit ca. 18.500 Industrie- und Handwerksunternehmen ist Chemnitz das Zentrum einer traditionsreichen, erfolgreichen Industrieregion. Die Maschinenbaubranche und Automobilindustrie sind stark vertreten und eng vernetzt mit der Metallverarbeitung, der Beschichtungstechnik, der Werkstofftechnik und der Mikrosystemtechnik. Zu den größten Betrieben der Stadt zählen Union Werkzeugmaschinen GmbH, Volkswagen-Motorenwerk, Continental AG, IBM und Starrag Group.



sowie die umliegenden Stauseen. Zusätzlich wird Chemnitz durch die Nähe zum Erzgebirge attraktiv, welches ideal für Bergund Wintersportarten ist. Die Stadt besitzt ein Fünfspartentheater mit dem Figurentheater, dem Ballett, der

Philharmonie, der Oper und dem Schauspielhaus. Museen und Kinos runden das kulturelle Angebot ab.

BILDUNG UND KULTUR

Die Technische Universität Chemnitz ist eine der renommiertesten Hochschulen in Deutschland im Bereich der Technik. Zusätzlich gibt es etwa 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die einen dynamischen Innovationsprozess der lokalen Betriebe unterstützen. Es gibt insgesamt 90 Schulen, zu denen Grund- und Oberschulen ebenso gehören wie Gymnasien.

INVESTITIONSAKTOREN

Die positive Wanderungsbilanz von Berufstätigen sorgt für eine stete Nachfrage nach Wohnraum in guten sowie sehr guten Blick auf den Roten Turm lagen. Das geringe Angebot wird dieser Nachfrage derzeit nicht gerecht. Die Wohn- und Kaufpreise in Chemnitz werden weiterhin auf einem moderaten Niveau steigen, sofern sich das Objekt in guter oder sogar in einer Top-Lage befindet.

FREIZEIT UND SPORT

Insgesamt gibt es circa 200 Sportvereine. Für einen hohen Freizeitwert sorgen zudem das Stadtbad, drei Hallenbäder, fünf Freibäder



INFRASTRUKTUR

Chemnitz besticht durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, es existieren schnelle Verbindungen von der Großstadt zu den umliegenden Städten. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt nur etwa 80 Kilometer, nur knapp 50 Fahrminuten sind es mit dem Auto zum internationalen Flughafen der Stadt Dresden. Gut eine Stunde benötigen Autofahrer zum Flughafen Leipzig/Halle. Chemnitz durchlaufen die Autobahnen A4 und A72, zusätzlich umschließen fünf Bundesstraßen das Stadtzentrum. Der innerstädtische öffentliche Nahverkehr setzt sich aus fünf Straßenbahnlinien, 27 Regionalbuslinien und 25 Stadtbuslinien zusammen.

WICHTIG: Nach dem Ausbau der A72 zwischen Chemnitz und Leipzig verringert sich die Fahrtzeit nach Leipzig erheblich.

TRADITIONSREICHER *Sonnenberg*



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

Verkehrstechnisch ist der Sonnenberg sehr gut erschlossen. Mehrere Buslinien (21, 31, 51, 82, S91 und N12) führen hinein und hindurch, zusätzlich fährt die Straßenbahnlinie 5 im westlichen Teil des Stadtviertels. Der Chemnitzer Hauptbahnhof liegt in unmittelbarer Nähe. Wichtige Verkehrswege sind von Nord nach Süd die Hain- und Zietenstraße und von Ost nach West die Fürstenstraße.

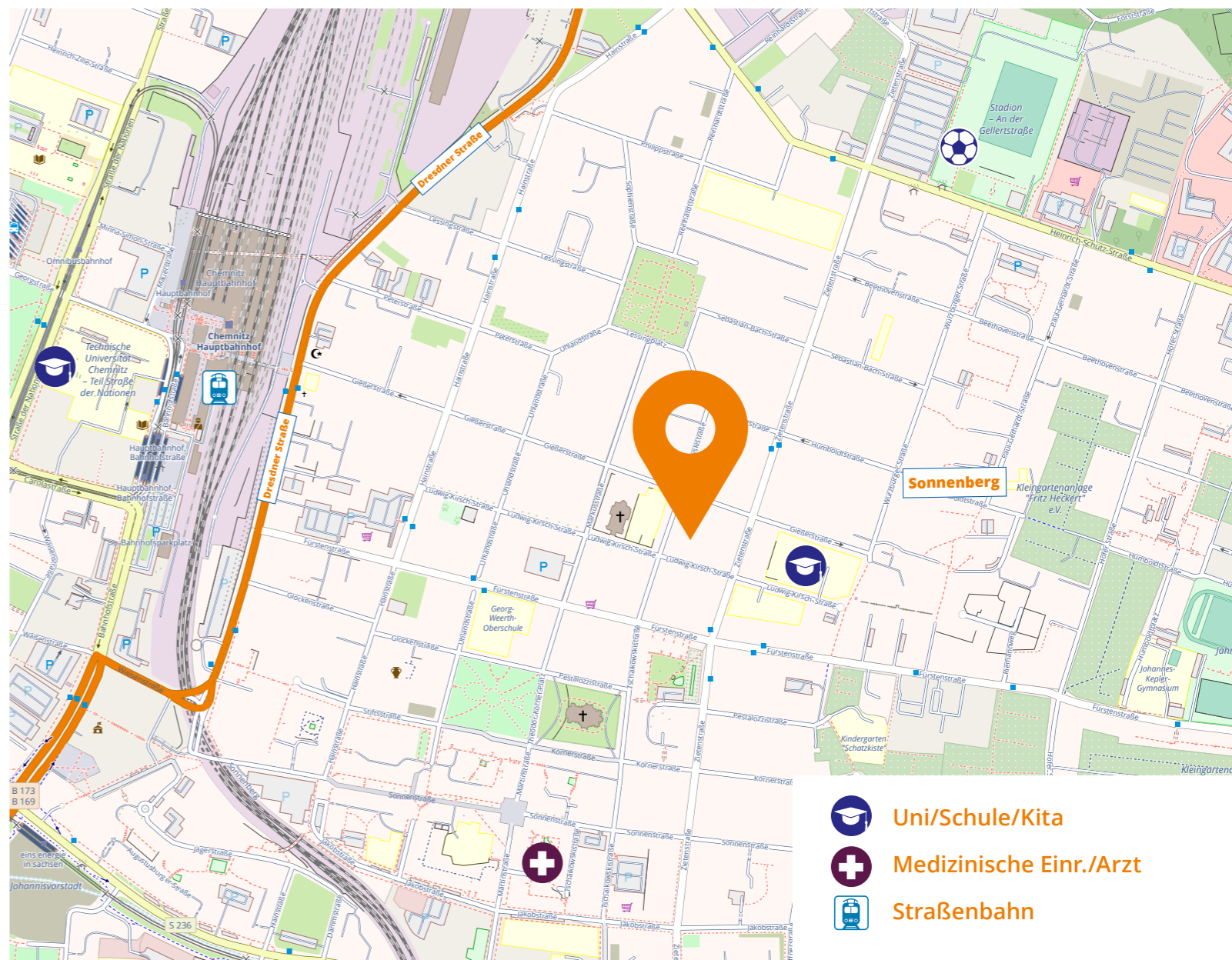
Der nördliche Teil des Sonnenbergs ist seit 1991 Sanierungsgebiet und hat seither einen regelrechten Bauboom erlebt. Die gründerzeitlichen Baustrukturen sowie die typischen Karree-Bebauungen der 1920er Jahre wurden inzwischen fast vollständig saniert. Einige der




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

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



„Urban, bunt und offen für Experimente“
hier gibt es alles, was ein lebendiges städtisches Quartier ausmacht:
Wohnen, Handel, Gastronomie, Gewerbe und umfassende Bildungseinrichtungen.



-  Uni/Schule/Kita
-  Medizinische Einr./Arzt
-  Straßenbahn

HAUS SCHWANENHOF

Exponiert & Geschichtsträchtig!

Kulturdenkmal | 19 Wohnungen | 59,23-101,27 m²
ruhiger Innenhof | großzügiger Keller | zentrumsnahe Lage

Im aufstrebenden „Sonnenberg“ in der Stadt Chemnitz befindet sich unser Haus Schwanenhof, das von uns in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz umgebaut und modernisiert wird. Es besticht durch seine schlichte gründerzeitliche Klinkerbaufassade. Die Planung und Betreuung des gesamten Bauvorhabens erfolgt in Zusammenarbeit mit einem der renommiertesten Planungsbüros in Chemnitz.

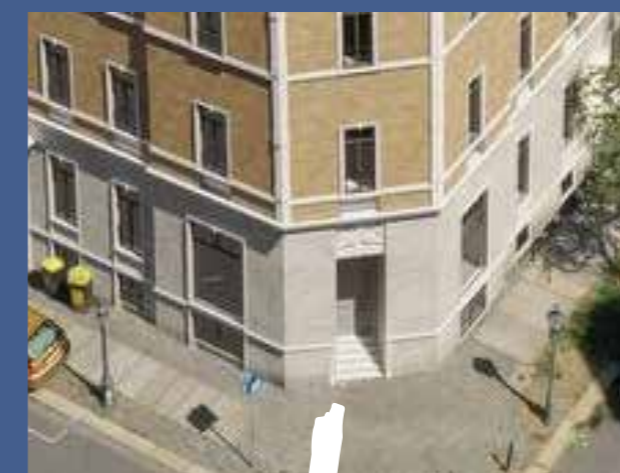
Der letzte grundlegende Umbau wurde in den 1990er Jahren genehmigt und anschließend durchgeführt. Das Mehrfamilienhaus wurde in klassischer Bauweise mit einem massiven Ziegelmauerwerk erbaut und wird jetzt einer Modernisierung unterzogen, in deren Rahmen alle Wohnungen auch neue Stahlbalkone erhalten werden. Das Ziel der Arbeiten, die im bewohnten Zustand des Gebäudes erfolgen werden, ist die Schaffung sehr gut nutzbarer Einheiten mit einem lebenswerten hohen Wohnkomfort, der sich vor allem für junge Familien mit Kindern eignet.

Allen Einheiten bleibt jeweils ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Die gesamte Umbaumaßnahme umfasst die Sanierung des Gebäudes, die Erneuerung und Erweiterung

der Balkonanlagen, eine hofseitige Dämmung mit Wärmeverbund-System, den Umbau des Ladens im Erdgeschoss zur Wohnung und die Errichtung von hofseitigen Gauben zur Erschließung der Balkone.

Die Tragstruktur des Gebäudes besteht aus tragenden Ziegelmauerwerkswänden und -pfeilern. Die Geschossdecken sind bei einer vorherigen Umbaumaßnahme als massive Stahlbetondecken erneuert worden, die Dachkonstruktion zimmermannsmäßig aus Holz errichtet. Der geplante Umbau des Gebäudes greift somit nicht in die Tragstruktur des Gebäudes ein.

Neu zu erstellenden nicht tragende Wände werden in Trockenbauweise errichtet. Das Mehrfamilienhaus ist weiterhin bereits mit allen Medien vollständig erschlossen. Die Fassade ist weitestgehend original erhalten. Die vorangegangene Sanierung in den 1990er Jahren wird sicher unter Begleitung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Chemnitz erfolgt sein, so dass keine erheblichen Änderungen zu erwarten sind.

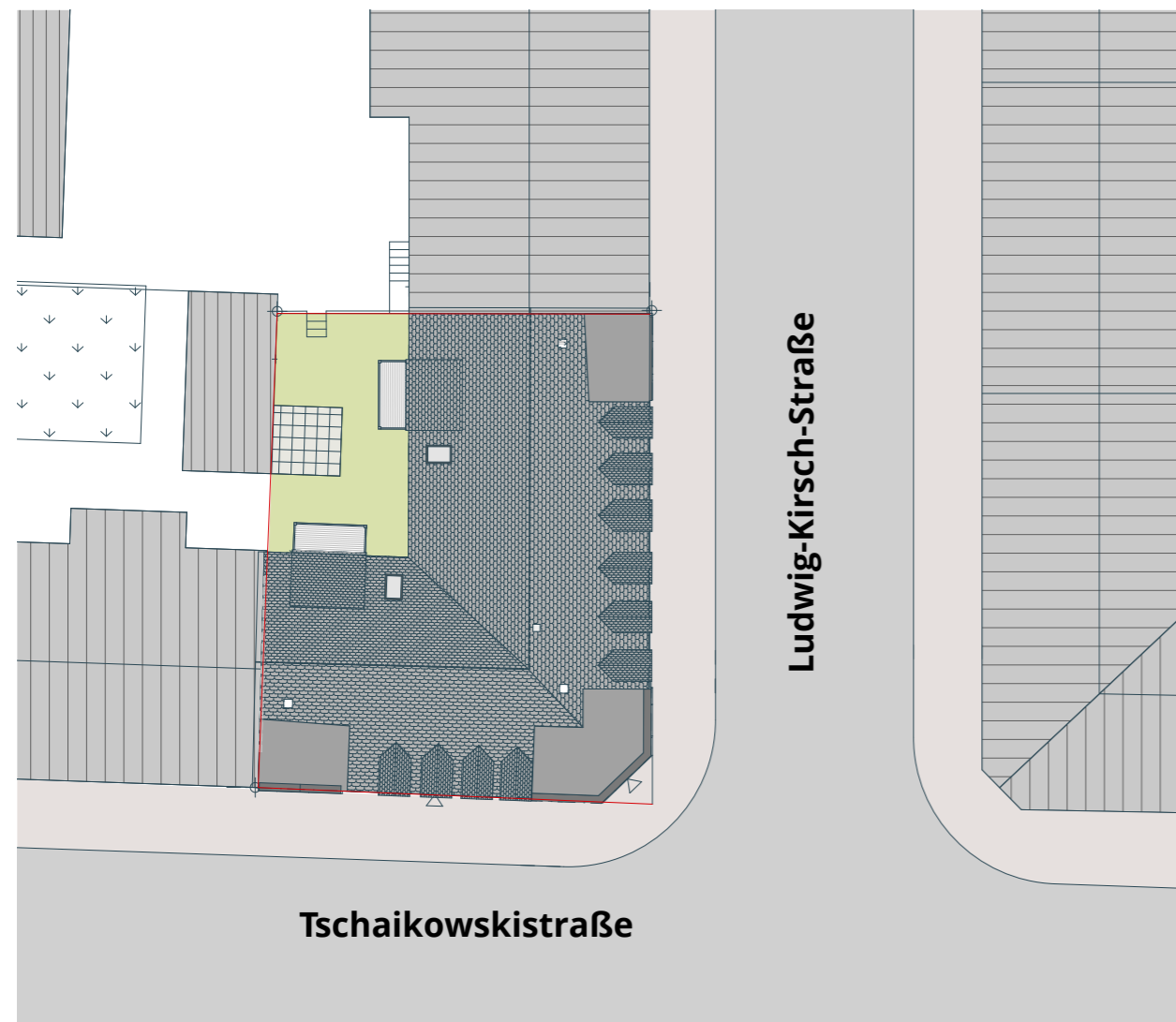


Lediglich der Ladeneingang an der Ecke wird wegen der geplanten Umnutzung zur Wohnung nicht mehr benötigt. Tür und Türumfassung bleiben jedoch erhalten und die Treppennische soll zu einem Austritt umgestaltet werden. Dazu ist vorgesehen, die Treppen mit einem Stahlblech zu überdecken und den Socken zu schließen. Zur Straße soll ein schmiedeeisernes Gitter in der Form einer Gittertür angebracht werden.

ÜBERSICHTSPLÄNE

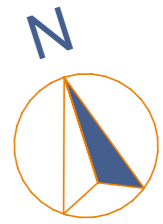
Haus Schwarzenhof

Freiflächenplan



Kellergeschoss

Allen Einheiten bleibt jeweils ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.





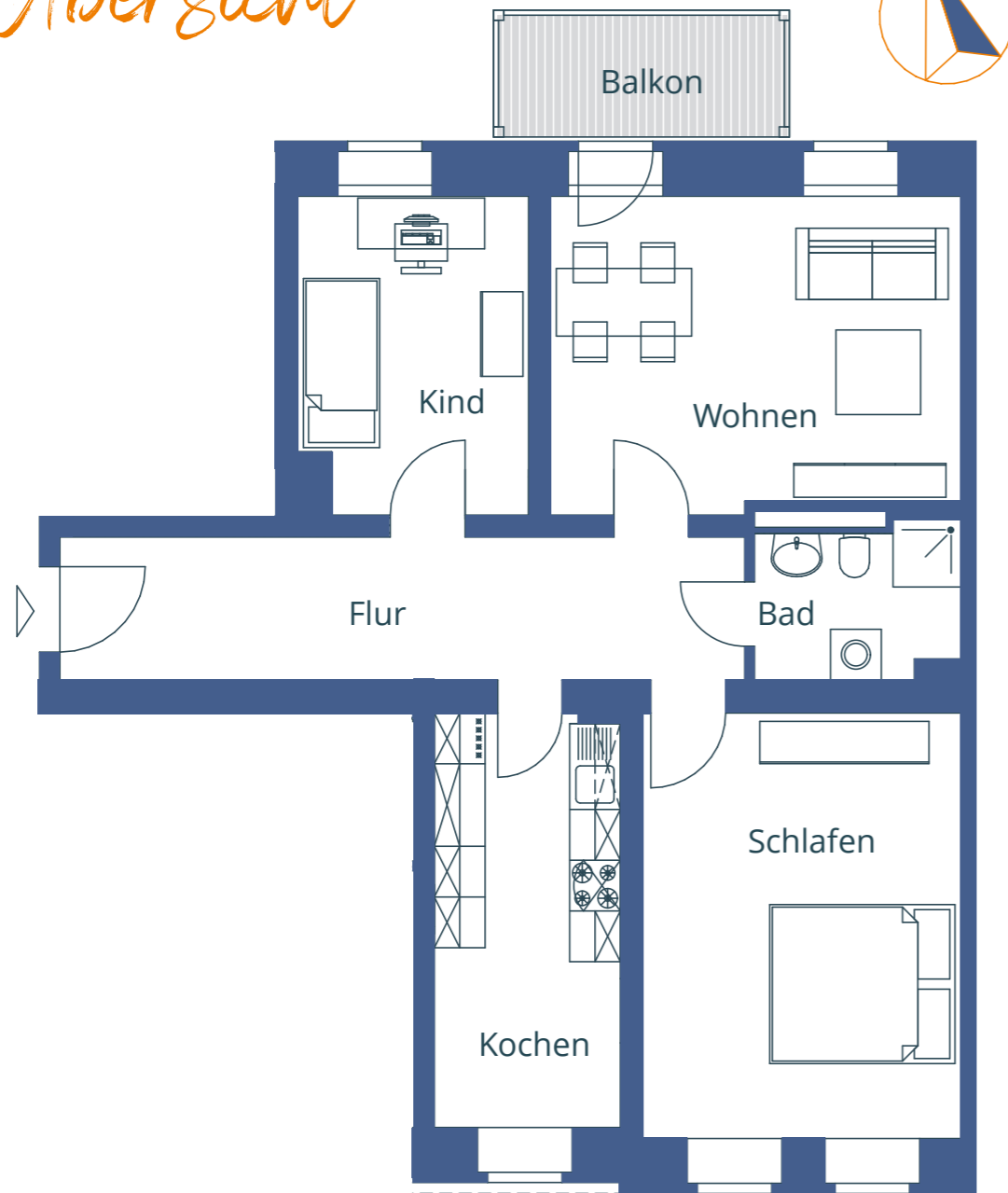
GRUNDRISSE UND BAUBESCHREIBUNG

zu den bewohnten Wohnungen

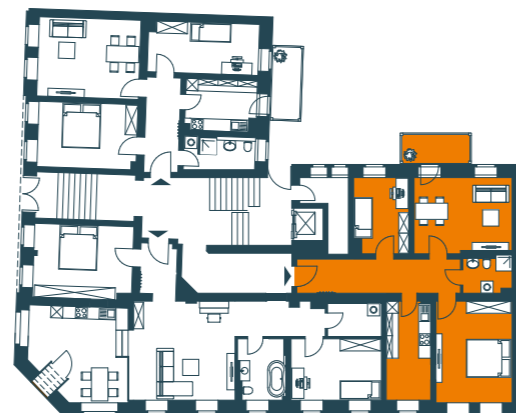
Ein Teil der Wohnungen sind derzeit vermietet/bewohnt und werden nicht renoviert.

WOHNUNGS Übersicht

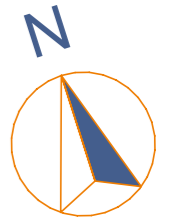
Erdgeschoss WOHNUNG 3



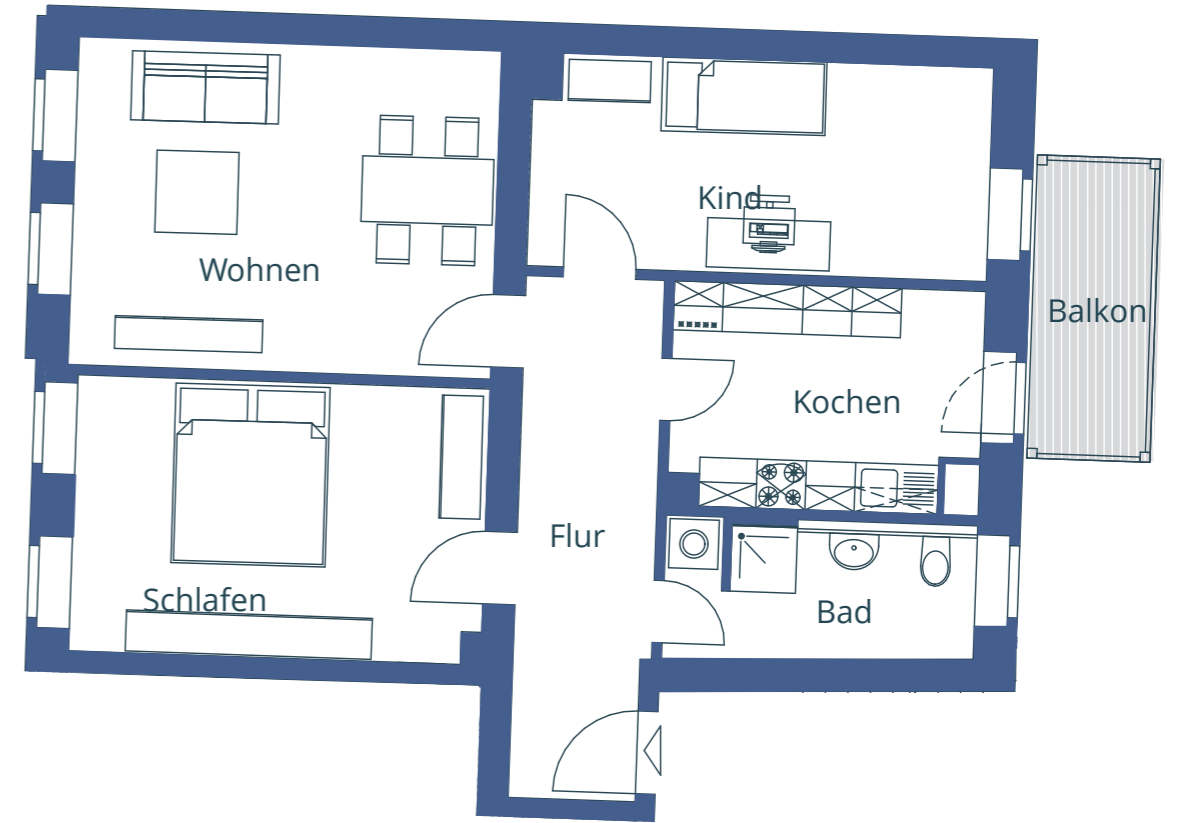
Flur	13,69 m ²
Wohnen	17,87 m ²
Kochen	10,72 m ²
Kind	9,99 m ²
Schlafen	18,95 m ²
Bad	4,22 m ²
Balkon (½)	2,63 m ²
Gesamt	78,07 m²



bewohnte Wohnung



1. Obergeschoss WOHNUNG 4



Zu Wohnung 4 gehört ein Abstellraum neben dem Fahrstuhl (5,92 m²).



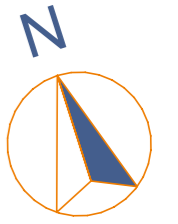
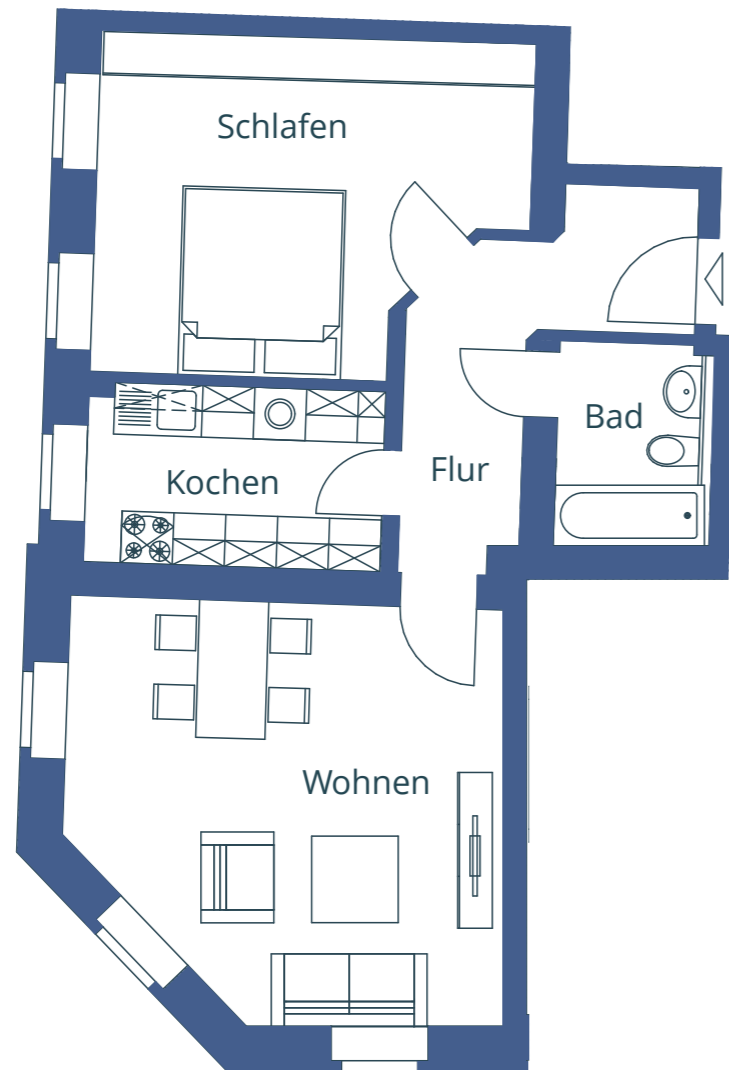
Flur	10,65 m ²
Wohnen	20,69 m ²
Kochen	9,91 m ²
Kind	14,46 m ²
Schlafen	16,94 m ²
Bad	6,43 m ²
Balkon (½)	2,78 m ²
Gesamt	81,86 m²

bewohnte Wohnung

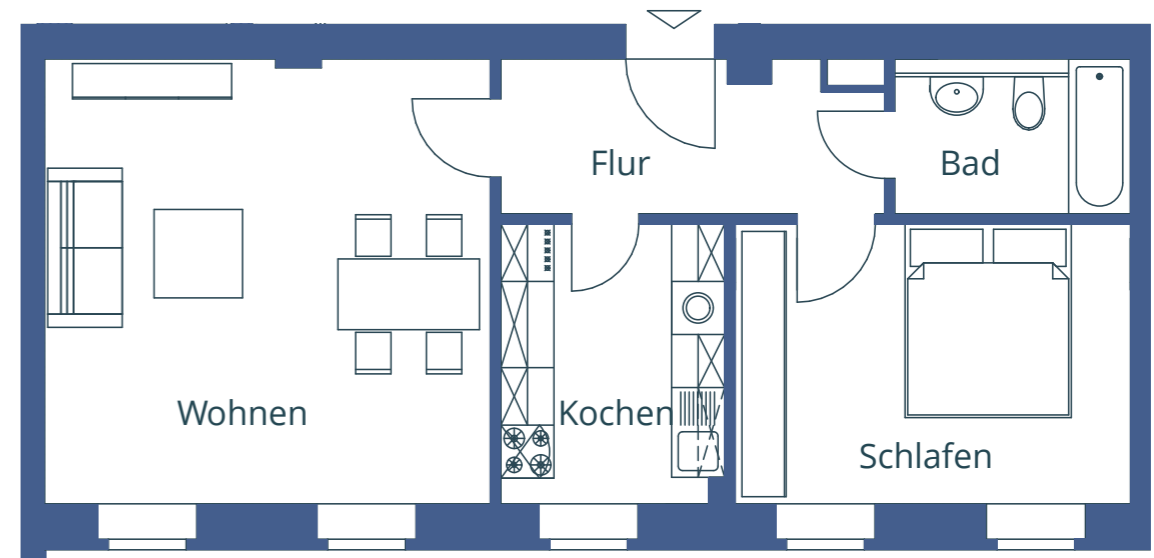
WOHNUNGS Übersicht



1. Obergeschoss WOHNUNG 5



1. Obergeschoss WOHNUNG 6



Flur	8,01 m ²
Wohnen	22,50 m ²
Kochen	7,10 m ²
Schlafen	17,52 m ²
Bad	4,16 m ²
Gesamt	59,32 m²

bewohnte Wohnung



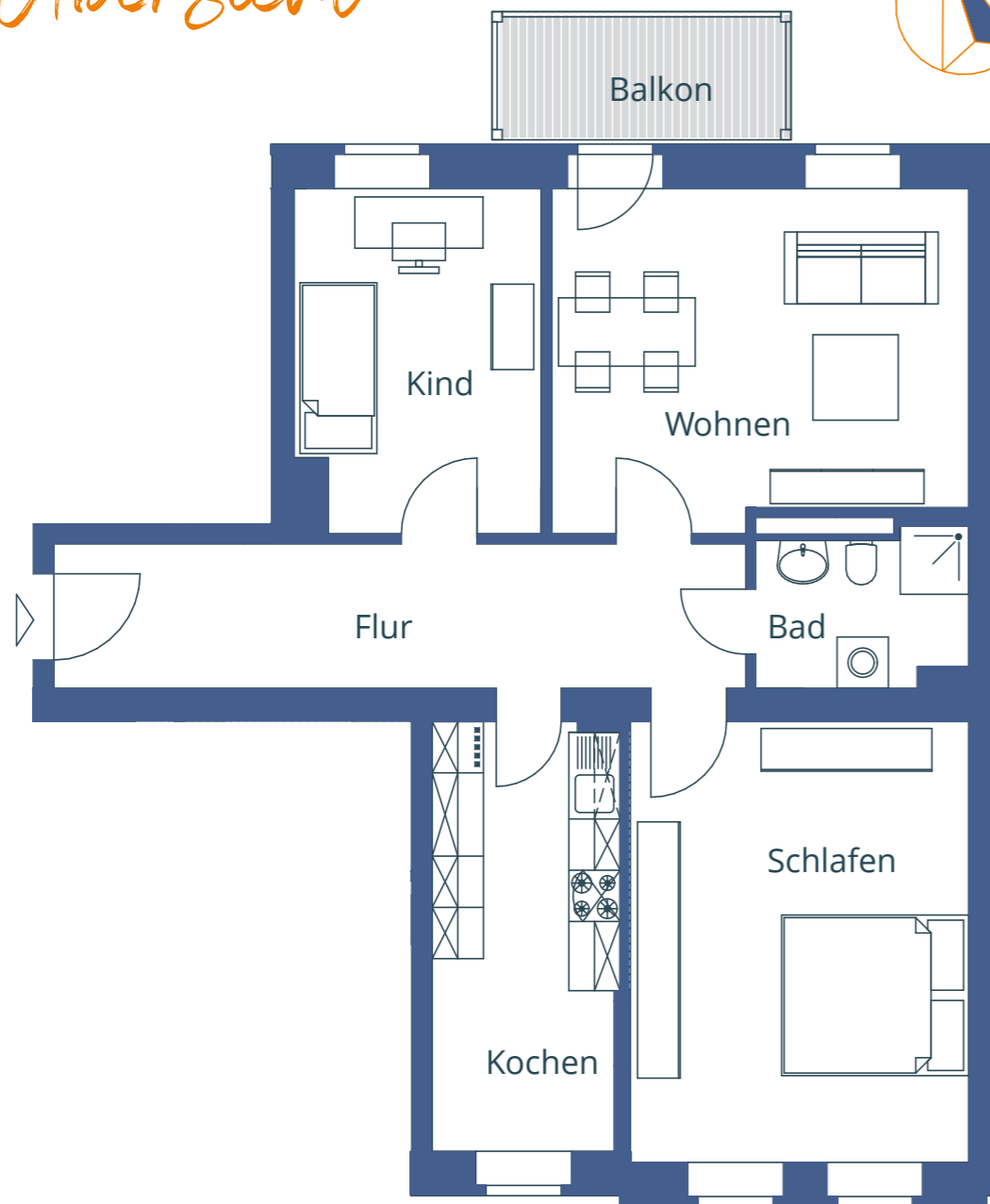
Flur	7,16 m ²
Wohnen	25,40 m ²
Kochen	7,94 m ²
Schlafen	14,12 m ²
Bad	4,67 m ²
Gesamt	56,29 m²

bewohnte Wohnung

WOHNUNGS Übersicht



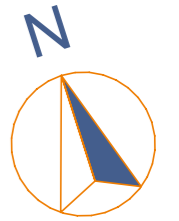
1. Obergeschoss WOHNUNG 7



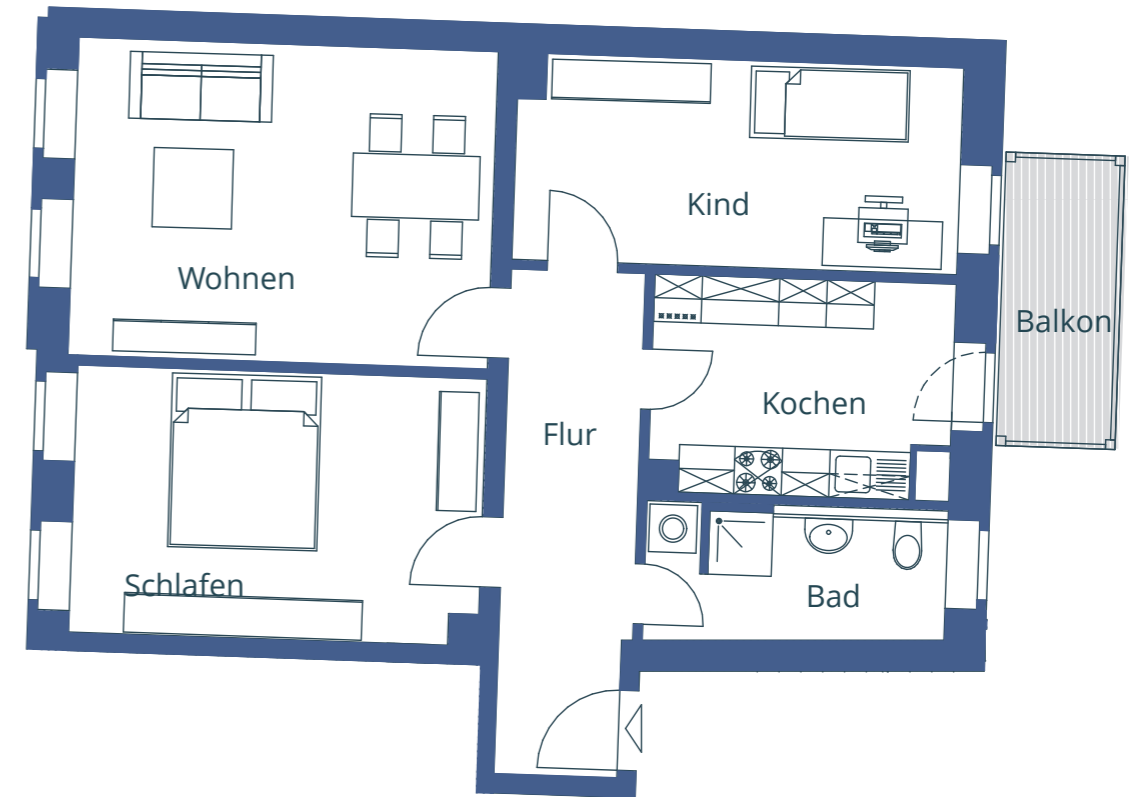
Flur	13,69 m ²
Wohnen	18,94 m ²
Kochen	10,87 m ²
Kind	11,32 m ²
Schlafen	20,43 m ²
Bad	4,30 m ²
Balkon (½)	2,63 m ²
Gesamt	82,18 m²



bewohnte Wohnung



2. Obergeschoss WOHNUNG 8



Zu Wohnung 8 gehört ein Abstellraum neben dem Fahrstuhl (5,92 m²).



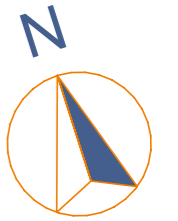
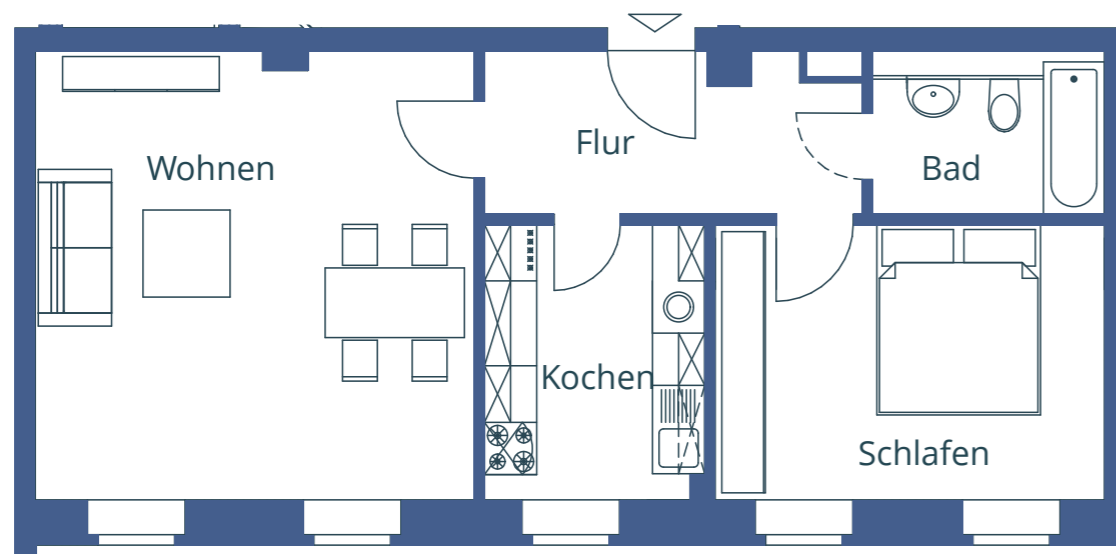
Flur	10,65 m ²
Wohnen	21,21 m ²
Kochen	9,91 m ²
Kind	14,46 m ²
Schlafen	17,33 m ²
Bad	6,43 m ²
Balkon (½)	2,78 m ²
Gesamt	82,77 m²

bewohnte Wohnung

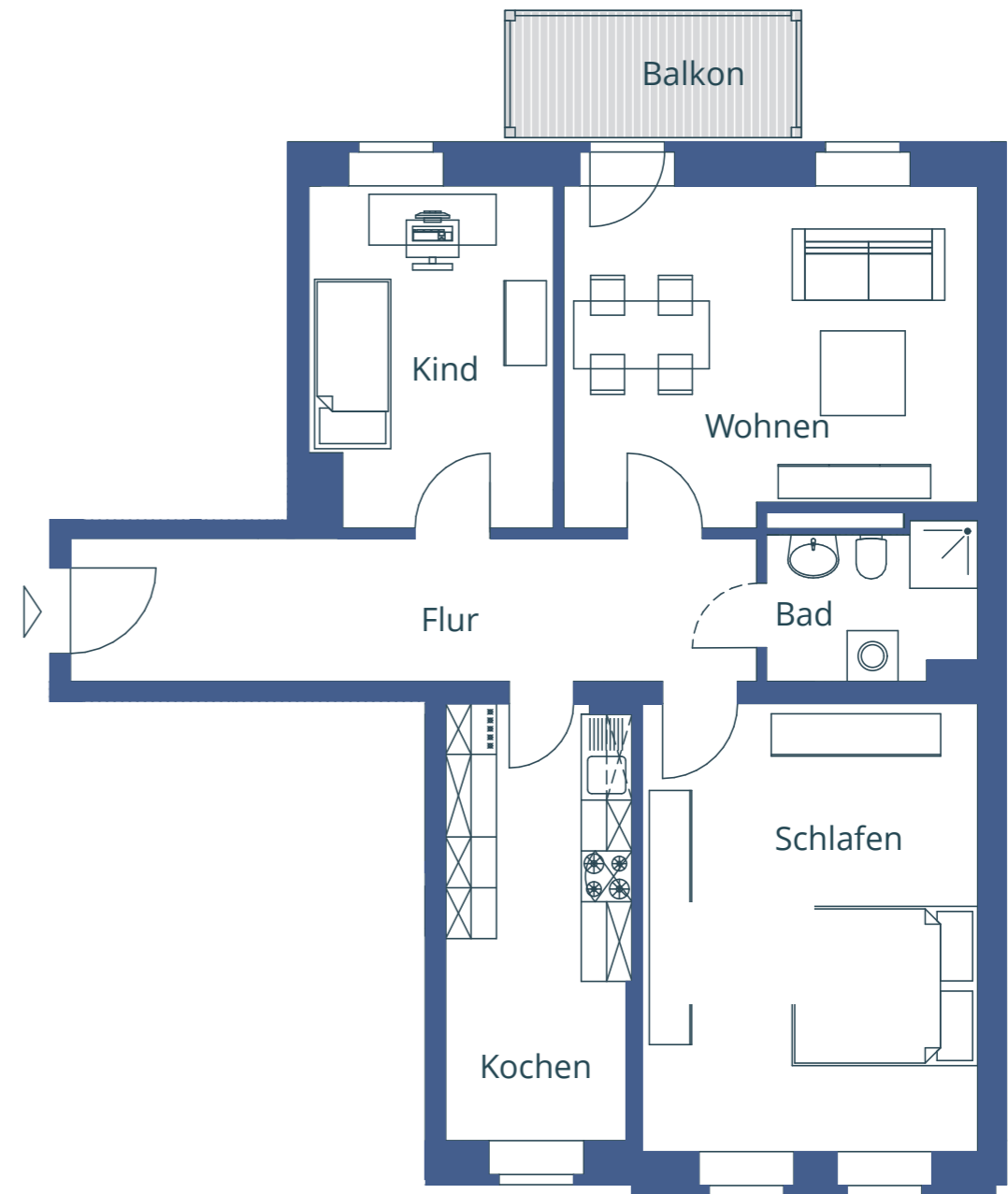
WOHNUNGS Übersicht



2. Obergeschoss WOHNUNG 10



2. Obergeschoss WOHNUNG 11



Flur	7,66 m ²
Wohnen	25,99 m ²
Kochen	7,94 m ²
Schlafen	14,12 m ²
Bad	5,02 m ²
Gesamt	60,73 m²

bewohnte Wohnung



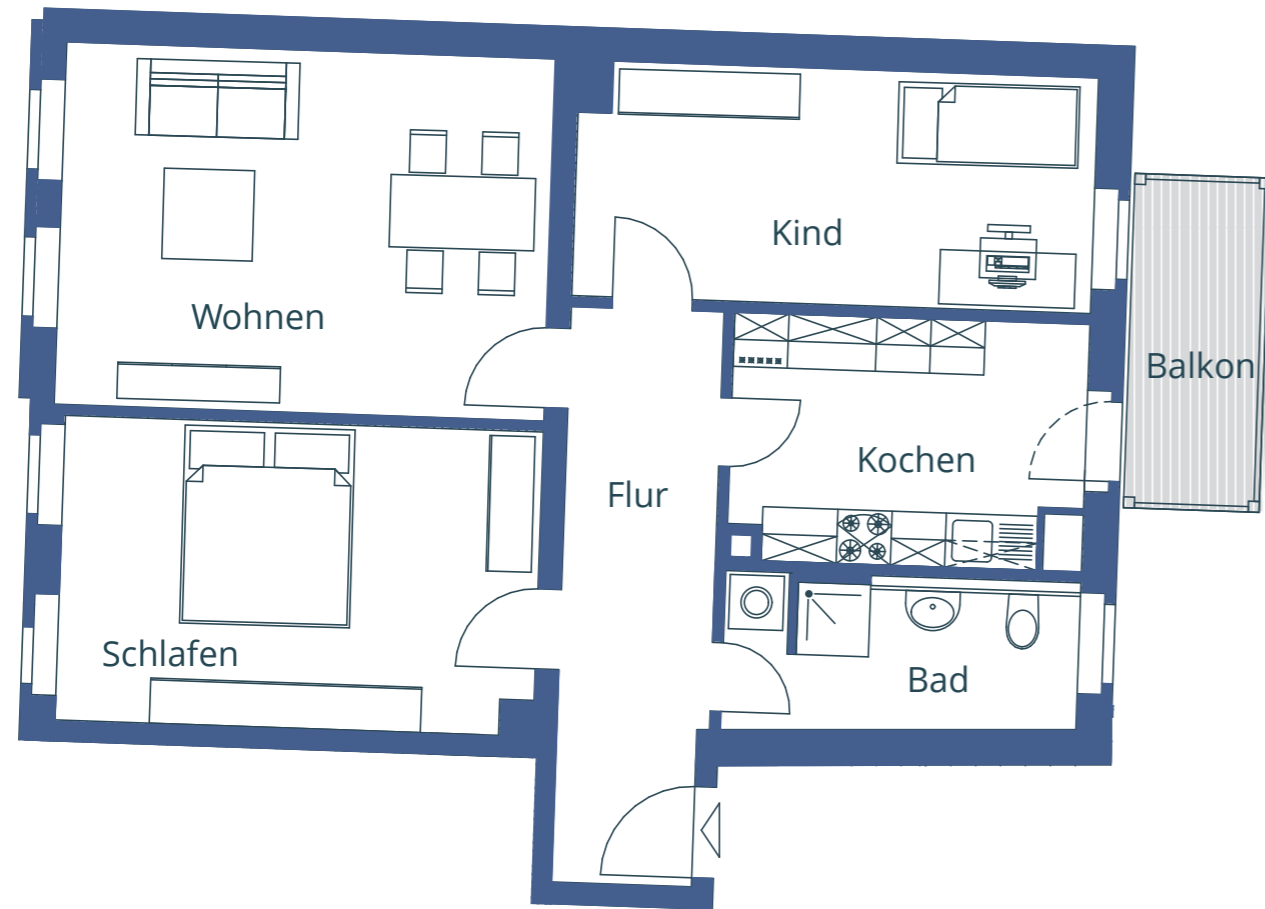
Flur	13,69 m ²
Wohnen	18,94 m ²
Kochen	11,16 m ²
Kind	11,32 m ²
Schlafen	20,95 m ²
Bad	4,30 m ²
Balkon (½)	2,63 m ²
Gesamt	82,99 m²

bewohnte Wohnung

WOHNUNGS Übersicht



3. Obergeschoss WOHNUNG 12

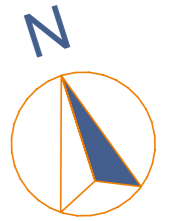


Zu Wohnung 12 gehört ein Abstellraum neben dem Fahrstuhl (6,24 m²).

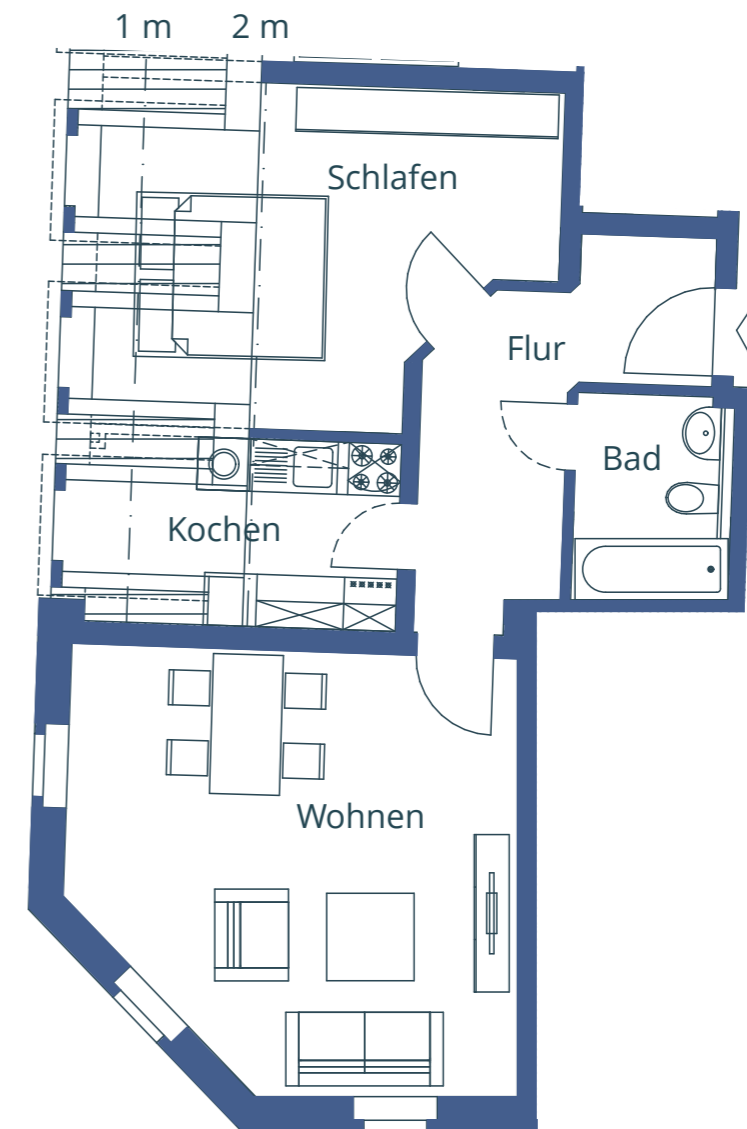


bewohnte Wohnung

Flur	10,65 m ²
Wohnen	21,73 m ²
Kochen	10,26 m ²
Kind	14,80 m ²
Schlafen	17,73 m ²
Bad	6,63 m ²
Balkon (½)	2,78 m ²
Gesamt	84,58 m²



Dachgeschoss WOHNUNG 17



bewohnte Wohnung

Flur	8,74 m ²
Wohnen	23,82 m ²
Kochen	6,35 m ²
Schlafen	16,13 m ²
Bad	4,19 m ²
Gesamt	59,23 m²

Baubeschreibung für bewohnte Wohnungen und Gemeinschaftseigentum

Vorbemerkung

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Tschaikowskistraße 54 befindet sich als Eckgebäude in geschlossener Blockrandbebauung im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal denkmalgeschützt und befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sonnenberg.

Das Objekt wurde in der Gründerzeit (bis 1914) errichtet und 1995 umfassend saniert und umgebaut.

Für Leistungen und Bauteile, die während dieser Sanierung erbracht oder verbaut wurden und die bei der anstehenden Sanierung nicht berührt werden, übernehmen wir keine Gewährleistung.

Nutzfläche: 1363 m²

Wohnungen: 19 Stück

Diese Baubeschreibung betrifft lediglich die Wohneinheiten 3,4,5,6,7,8,10,11,12 und 17.

1. Allgemeines

Das Wohn- und Geschäftshaus (im Weiteren „das Gebäude“ genannt) wurde bei seinem Umbau 1990 nach Aktenlage weitgehend entkernt. Erhalten blieben die Umfassungswände und das Treppenhaus. Die Geschossdecken ab EG aufwärts bis zum 3. OG wurden als Stahlbetondecken erneuert.

Die nunmehr anstehenden Bauleistungen umfassen insbesondere Modernisierungs-

leistungen, z.B. Erneuerung, der Fenster, Zugangs, und Wohnungseingangstüren und eine denkmalgerechtere Gestaltung des Treppenhauses. Ziel ist die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie des Denkmalbestandes.

2. Fundamente

Die Gründung des Bauwerks wird nicht verändert, da keine neuen Lasten eingetragen werden.

Die Fundamente der zu erneuernden Balkonanlage werden bei Bedarf erneuert.

3. Decken

Die Geschossdecken wurden im Zuge der umfassenden Erneuerung 1995 aus Stahlbeton neu hergestellt und werden nicht verändert.

Die Kellerdecke ist die originale Ziegel-Kapendecke aus der Entstehungszeit, teilweise auf Stahlprofilträgern. Diese Träger werden entrostet und erhalten einen Korrosionsschutzanstrich, ggf. erhalten sie nach Angabe des Tragwerksplaners eine Verstärkung.

Die Decke zum Dachboden ist eine Holzbalckendecke. Diese bleibt unberührt.

4. Außenwände, Fassade und Balkone

Die Außenwände wurden aus Ziegelmauerwerk aus der Erbauungszeit errichtet.

Die Straßenfassade ist reichhaltig verziert. Sie besitzt im Erdgeschoss eine Gliederung durch Naturstein- und Putzelemente; darüber bis zum Dach eine Klinkerfassade. Die Fenster besitzen Naturstein-Leibungen und

Gesimsbänder aus Stuck.

Die Fassade wird gereinigt, Risse und Fehlstellen werden verschlossen, ggf. mit Quellschmörtel verpresst. Sollten Fugen auszubessern sein, werden diese mit Mörtel in passender Farbe verschlossen. Die Farbgebung des Sockels und des Erdgeschosses ist mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Die Hoffassade besitzt eine glatte Putzfläche. Zur Verbesserung der Wärmedämmung und der Energiebilanz des Gebäudes wird auf diese Fassade eine Wärmedämmung aus Mineralwolle bzw. Polystyrol-Hartschaum mit Mineralwolle-Brandriegeln aufgebracht. Anschließend wird die Wärmedämmung armiert und mit einem mineralischen Putz versehen. Putzart, Struktur und Farbe wird mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Die vorhandenen Holzbalkone werden entfernt und durch neue Balkone aus verzinkter Stahlkonstruktion erneuert.

5. Innenwände / Trennwände

Die Innen- und Trennwände bleiben unberührt.

6. Treppen / Podeste / Treppenhaus

Die Treppen und Podeste des Treppenhauses vom KG bis zum 3. OG wurden massiv errichtet. Der vorhandene Teppich wird entfernt und die Treppenstufen (Beläge) entsprechend Befund und Abstimmung mit dem Denkmalamt aufgearbeitet bzw. passend zum Farbkonzept neu beschichtet.

Die Wände und Treppenlaufseiten /-unterseiten erhalten gemäß Abstimmung mit dem Denkmalamt eine neue Farbbeschichtung entsprechend des Farbkonzeptes des Architekten. Altbeschichtungen werden entfernt.

Das schmiedeeiserne Treppengeländer mit Holzhandlauf ist original erhalten. Es wird aufgearbeitet und bei Bedarf entsprechend vorbeschriebenem Farbkonzept neu beschichtet.

7. Fensterbänke innen

Die Fensterbänke innen bestehen aus Holzwerkstoff mit Melaminharzbeschichtung. Diese bleiben im Bestand.

8. Innenputzarbeiten

Der Innenputz bleibt unberührt.

9. Estrich

Der Estrich wurde im Zuge der umfassenden Sanierung 1995 neu erstellt und bleibt bei den Sanierungsmaßnahmen unberührt. Im Kellergeschoss wurde bereits ein massiver Betonboden eingebaut. Selbiger wird nicht von uns verändert. Im Spitzboden wird nur eine Laufstrecke aus Holzdielen oder Holzwerkstoffplatten eingebaut, so dass der Dachboden zu Kontroll- und Instandhaltungszwecken begangen werden kann.

10. Dachkonstruktion

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion, die bei der bereits erwähnten Sanierung 1995 verstärkt und repariert wurde. Der ausgebaut Bereich wurde mit einer Wärmedämmung versehen, der Spitzboden ist als Kaltdach ungedämmt.

Die Dachgauben zum Hof werden für die Wohnungen 16 und 19 erweitert, um Zugänge zu den Balkonen zu schaffen.

11. Dachdeckung und Dacheinbauten

Die vorhandene Dachdeckung aus Kunstschiefer wird gereinigt, geprüft und bei Bedarf repariert. Das Gleiche erfolgt mit den Dachaufbauten wie Schneefanggittern, Dachentlüftern usw.

Die Wohnraum-Dachflächenfenster werden vollständig erneuert.

12. Spenglerarbeiten (Klempnerarbeiten)

Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und an der Fassade liegende Fallrohre aus Titanzink. Diese Entwässerungsleitungen werden bis zu den Grundleitungen geführt, von wo aus die Anbindung an die öffentliche Entwässerung erfolgt. Die Notentwässerung der Balkone erfolgt über Wasserspeier direkt ins Freie.

Vorhandene Verblechungen auf dem Dach und an der Fassade werden in Titanzink erneuert.

13. Heizung

Das Haus verfügt über einen Fernwärmeanschluss zur Heizungs- und Warmwasserversorgung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung mit witterungsgeführter Regelung. Die Fernwärmeversorgung in Chemnitz erfolgt über Kraft-Wärme-Kopplung und besitzt daher einen hervorragenden Primärenergiefaktor. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mit wandhängenden Heizkörpern. Diese bleiben erhalten und werden nicht getauscht.

14. Sanitäreinrichtungen

Die Sanitäreinrichtung bleibt wie vorhanden bestehen und wird nicht ausgetauscht.

15. Elektroinstallation

Die Elektroinstallationen werden einem E-Check durch einen Fachbetrieb unterzogen und bleiben im Bestand.

16. Aufzugsanlage

Ein Aufzug ist im Gebäude bereits vorhanden und wird vom Bauträger lediglich gesäubert. Eine Wartung wird durch einen Dienstleister regelmäßig durchgeführt und notwendige Arbeiten werden durch die Hausverwaltung

kontrolliert und beauftragt.

17. Schallschutz

Die Einhaltung normgerechter Schallschutzanforderungen ist auf Grund der vorhandenen Gebäudesubstanz nicht möglich. Neue Konstruktionen werden entsprechend der technischen Möglichkeiten schallisoliert erstellt. Gesonderte Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohnung sind nicht vereinbart.

18. Fliesenarbeiten

Alle Fliesenflächen bleiben bestehen und werden nicht erneuert.

19. Fenster und Türen

Die Fenster, Terrassen- bzw. Balkonausgangstüren werden in Holz mit Dreh-Kippbeschlag und verdeckt liegenden Einhandbeschlägen mit Isolierverglasung entsprechend des Wärmeschutznachweises in denkmalgerechter profilierter Ausführung erneuert.

Die außen liegenden feststehenden Absturzsicherung in Form von Metallstäben werden geprüft und ggf. erneuert.

Alle Fenster und Außentüren erhalten eine Dickschichtlasur im RAL-Farbtönen nach separatem Farbkonzept des Architekten und Festlegungen des Denkmalamtes. Die Türdrücker und Fenstergriffe (ausgenommen Dachfenster) werden in Aluminium ausgeführt. Für einen höheren Luftwechsel ist mit den vorhandenen Fenstern Stoßlüftung vorzunehmen.

Die Hauseingangs- und Nebeneingangstüren werden denkmalgerecht aufgearbeitet. Die Wohnungseingangstüren werden einheitlich für das gesamte Haus in stilgerechter Ausführung erneuert und erhalten Sicherheitsbeschläge und Sicherheits-Profilzylinder. Alle Türen zum Treppenhauseingang müssen selbstschließend ausgeführt sein.

Türen zu den Technik- und Abstellräumen werden als Stahlblechtüren mit Anstrich ausgeführt, ggf. mit Brandschutzanforderungen.

20. Bodenbeläge

Alle Bodenbeläge bleiben vollständig erhalten und werden nicht erneuert.

21. Malerarbeiten

Alle Wohnraum-Innenwände bleiben bestehen und werden nicht gestrichen.

22. Entwässerungskanalarbeiten / Medienversorgung

Die Entwässerungsleitungen und die Medienversorgung des Gebäudes sind vorhanden. Diese werden geprüft und bei Bedarf erneuert.

23. Außenanlagen

Die Außenflächen werden gründlich gereinigt. Wildwuchs wird entfernt. Es entsteht eine neue Einhausung für den Mülltonnenplatz

24. Schlussbemerkung

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

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgen im bauendgereinigten Zustand.

Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Zirka-Angaben.

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

Änderungen

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

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



GRUNDRISSE UND BAUBESCHREIBUNG

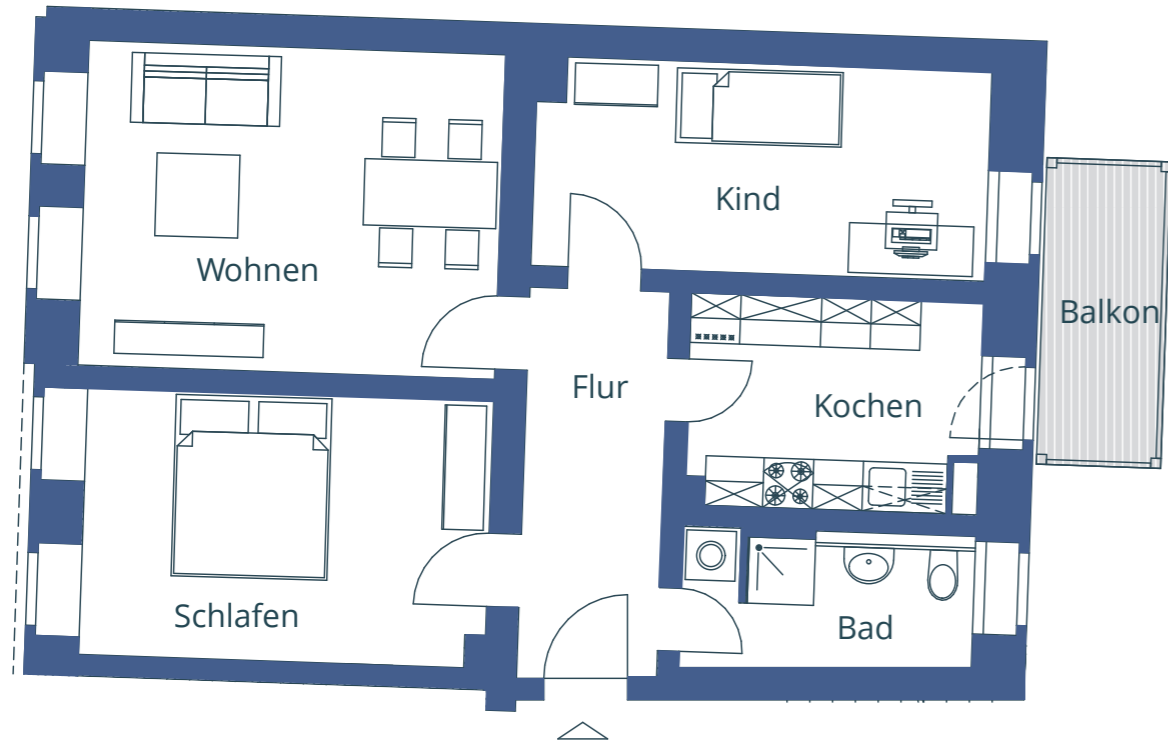
zu den nicht bewohnten Wohnungen

Folgende unbewohnte Wohnungen im
Haus Schwanenhof werden saniert

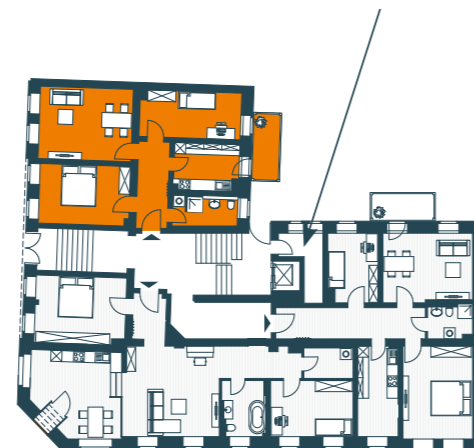
WOHNUNGS Übersicht



Erdgeschoss WOHNUNG 1

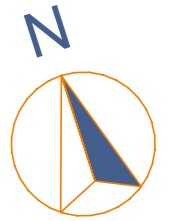


Zu Wohnung 1 gehört ein Abstellraum
neben dem Fahrstuhl (5,61 m²).

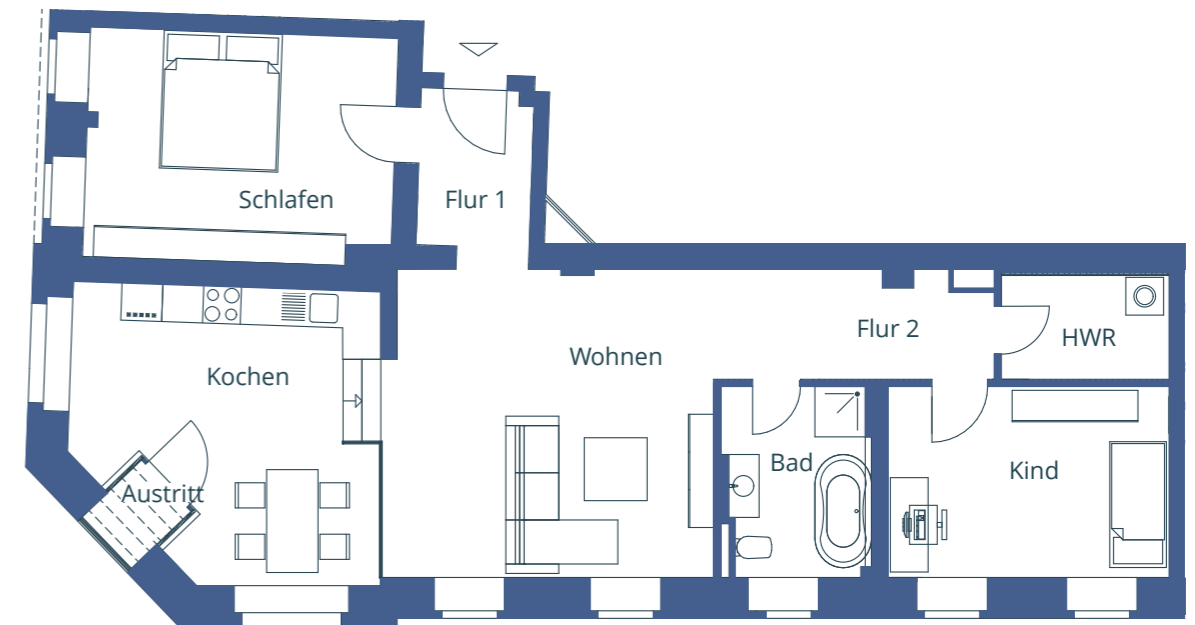


nicht bewohnte Wohnung

Flur	7,93 m ²
Wohnen	19,72 m ²
Kochen	8,69 m ²
Kind	13,67 m ²
Schlafen	15,73 m ²
Bad	5,64 m ²
Balkon (½)	2,78 m ²
Gesamt	74,16 m²



Erdgeschoss WOHNUNG 2



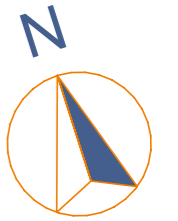
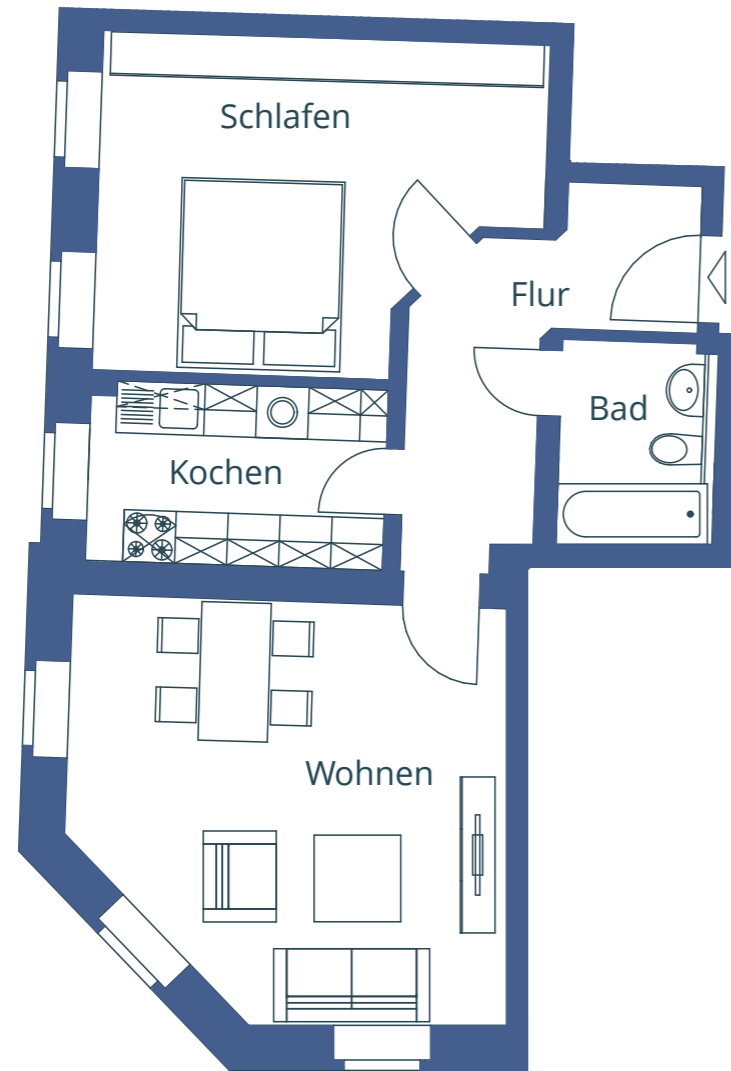
nicht bewohnte Wohnung

Flur 1	4,84 m ²
Wohnen	25,50 m ²
Kochen	20,37 m ²
Kind	13,54 m ²
Schlafen	17,60 m ²
Flur 2	7,39 m ²
HWR	4,40 m ²
Bad	6,83 m ²
Austritt (½)	0,80 m ²
Gesamt	101,27 m²

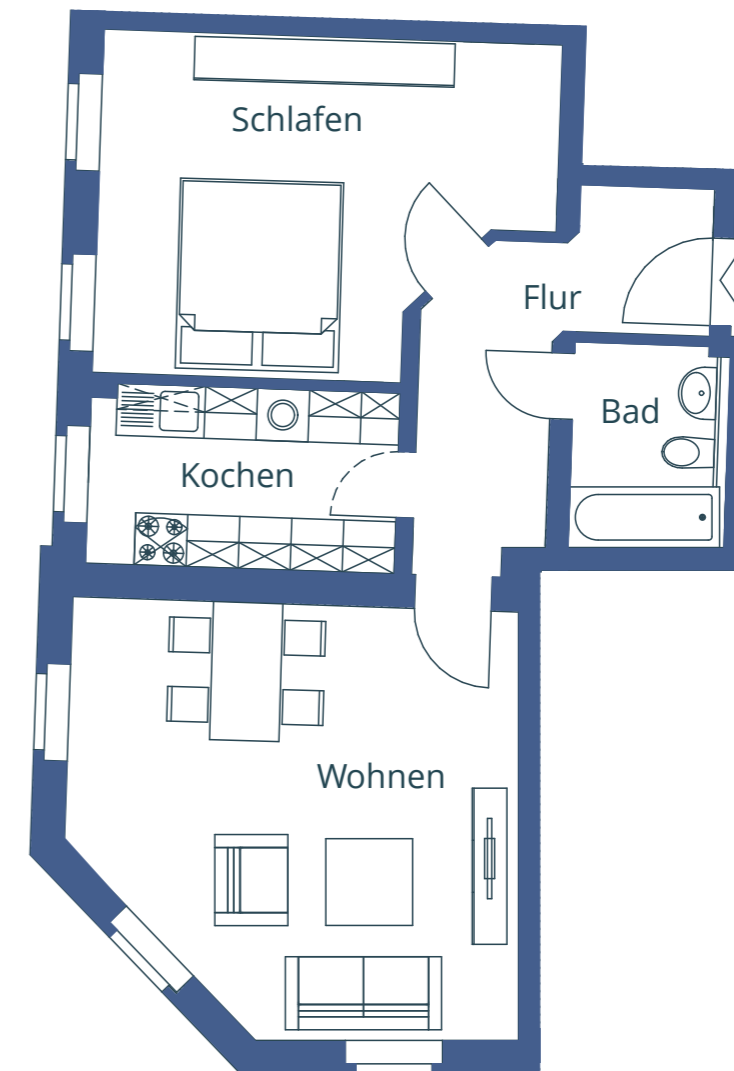
WOHNUNGS Übersicht



2. Obergeschoss WOHNUNG 9



3. Obergeschoss WOHNUNG 13



nicht bewohnte Wohnung

Flur	8,34 m ²
Wohnen	22,50 m ²
Kochen	7,10 m ²
Schlafen	17,80 m ²
Bad	4,19 m ²
Gesamt	59,93 m²



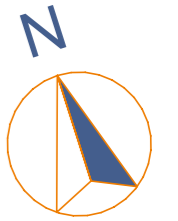
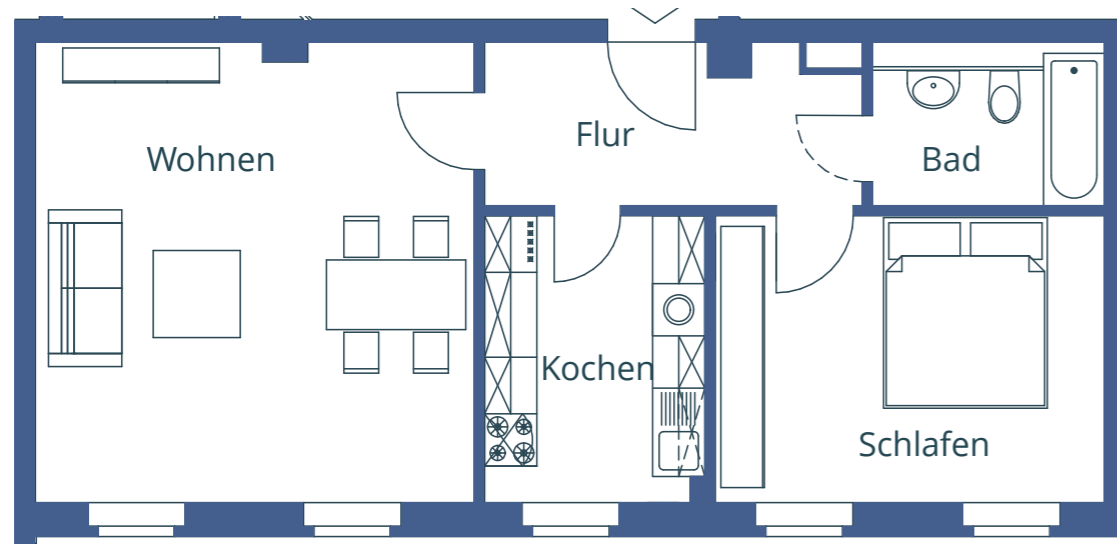
nicht bewohnte Wohnung

Flur	8,34 m ²
Wohnen	23,66 m ²
Kochen	7,37 m ²
Schlafen	18,32 m ²
Bad	4,19 m ²
Gesamt	61,88 m²

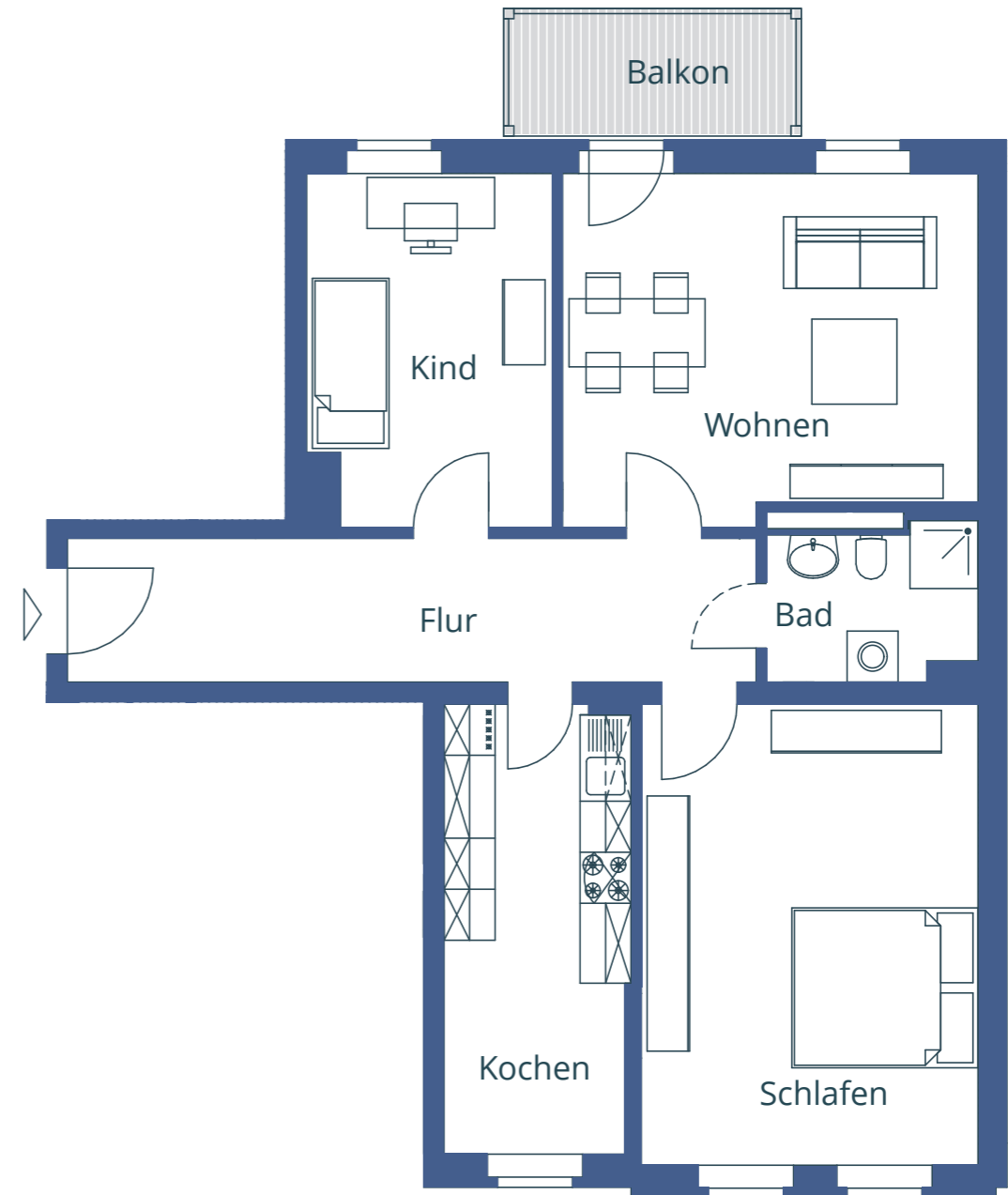
WOHNUNGS Übersicht



3. Obergeschoss WOHNUNG 14



3. Obergeschoss WOHNUNG 15



Flur	7,66 m ²
Wohnen	26,65 m ²
Kochen	8,29 m ²
Schlafen	14,70 m ²
Bad	5,02 m ²
Gesamt	62,32 m²

nicht bewohnte Wohnung



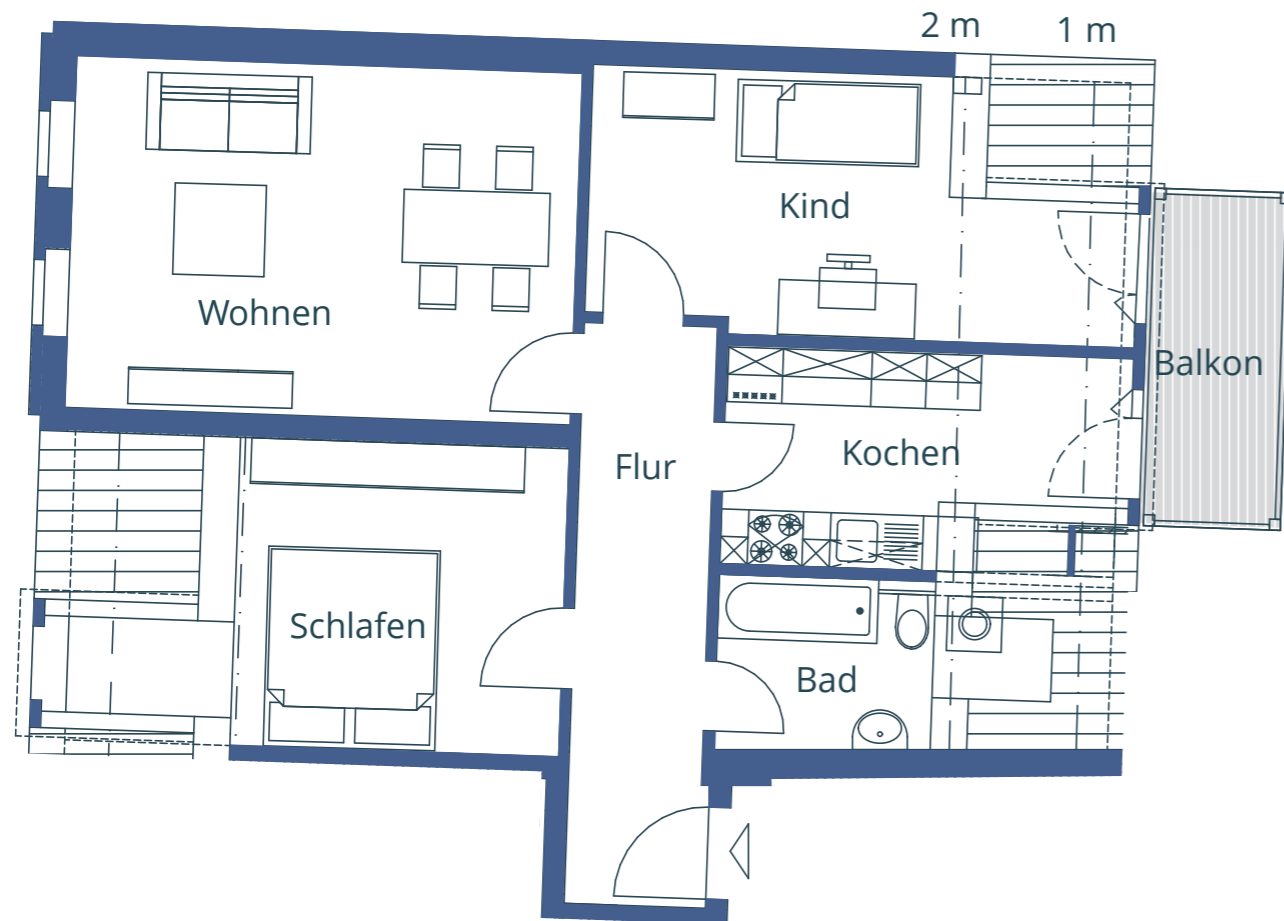
Flur	13,69 m ²
Wohnen	19,58 m ²
Kochen	11,43 m ²
Kind	11,67 m ²
Schlafen	21,46 m ²
Bad	4,30 m ²
Balkon (½)	2,63 m ²
Gesamt	84,76 m²

nicht bewohnte Wohnung

WOHNUNGS Übersicht



Dachgeschoss WOHNUNG 16

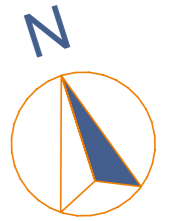


Zu Wohnung 16 gehört ein Abstellraum neben dem Fahrstuhl (7,49 m²).

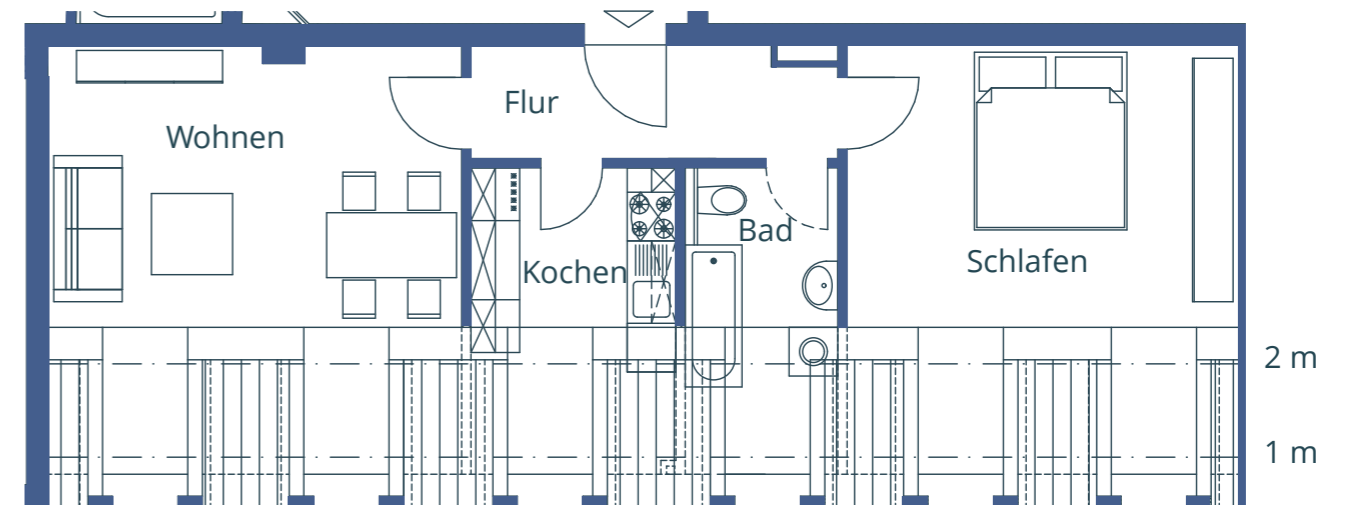
Flur	9,42 m ²
Wohnen	21,40 m ²
Kochen	9,79 m ²
Kind	15,53 m ²
Schlafen	15,85 m ²
Bad	6,10 m ²
Balkon (½)	2,78 m ²
Gesamt	80,87 m²



nicht bewohnte Wohnung



Dachgeschoss WOHNUNG 18



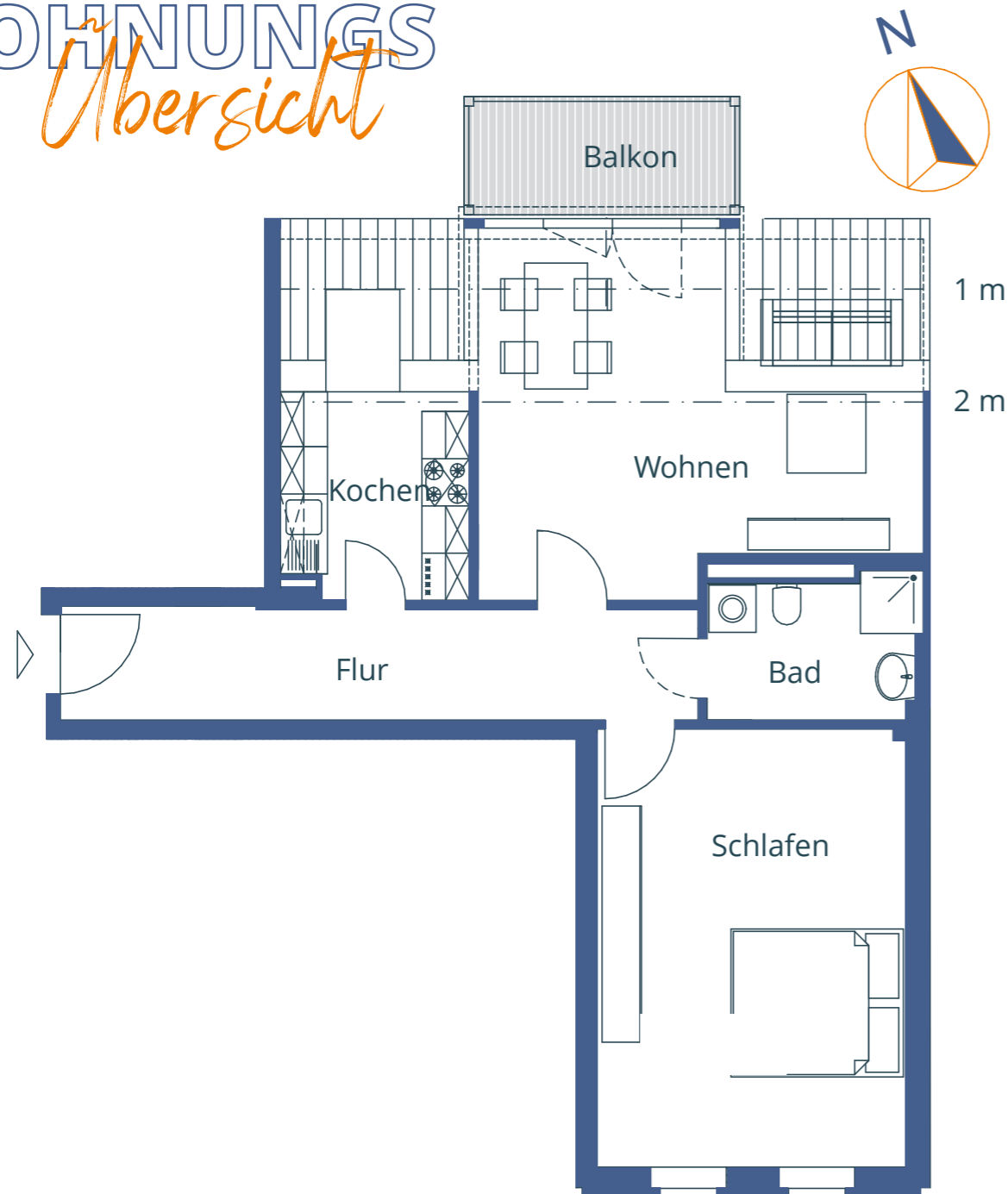
Flur	6,11 m ²
Wohnen	24,50 m ²
Kochen	8,49 m ²
Schlafen	23,45 m ²
Bad	6,37 m ²
Gesamt	68,92 m²



nicht bewohnte Wohnung

WOHNUNGS Übersicht

Dachgeschoss WOHNUNG 19



Flur	11,49 m ²
Wohnen	21,29 m ²
Kochen	7,59 m ²
Schlafen	21,85 m ²
Bad	4,75 m ²
Balkon (½)	2,63 m ²
Gesamt	69,60 m²



nicht bewohnte Wohnung

Baubeschreibung für unbewohnte Wohnungen und Gemeinschaftseigentum

Vorbemerkung

Das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus Tschaikowskistraße 54 befindet sich als Eckgebäude in geschlossener Blockrandbebauung im Chemnitzer Stadtteil Sonnenberg. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal denkmalgeschützt und befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sonnenberg.

Das Objekt wurde in der Gründerzeit (bis 1914) errichtet und 1995 umfassend saniert und umgebaut.

Für Leistungen und Bauteile, die während dieser Sanierung erbracht oder verbaut wurden und die bei der anstehenden Sanierung nicht berührt werden, übernehmen wir keine Gewährleistung.

Nutzfläche: 1363 m²

Wohnungen: 19 Stück

Gewerbeeinheiten (Laden): 1 Stück

Diese Baubeschreibung betrifft lediglich die Wohneinheiten 1,2,9,13,14,15 16, 18 und 19.

Zusammenschluss der Gewerbeeinheit mit der WE 2.

1. Allgemeines

Das Wohn- und Geschäftshaus (im Weiteren „das Gebäude“ genannt) wurde bei seinem Umbau 1990 nach Aktenlage weitgehend entkernt. Erhalten blieben die Umfassungswände und das Treppenhaus. Die

Geschossdecken ab EG aufwärts bis zum 3. OG wurden als Stahlbetondecken erneuert.

Die nunmehr anstehenden Bauleistungen umfassen insbesondere Modernisierungsleistungen, z.B. Erneuerung der Gebäudetechnik in den Wohnungen, der Fenster und Türen, der Wand- und Bodenbeschichtungen und eine denkmalgerechtere Gestaltung des Treppenhauses. Ziel ist die Anpassung des Gebäudes an aktuelle Nutzeranforderungen.

Es werden deshalb alle zu erneuernden Bauteile ausgebaut und fachgerecht entsorgt. Im Zuge der Rückbauarbeiten wird die vorhandene verbleibende Konstruktion durch die Bauleitung untersucht und ggf. weiterer Instandsetzungsbedarf erkannt um die erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen.

2. Fundamente

Die Gründung des Bauwerks wird nicht verändert, da keine neuen Lasten eingetragen werden.

Die Fundamente der zu erneuernden Balkonanlage werden bei Bedarf erneuert.

3. Decken

Die Geschossdecken wurden im Zuge der umfassenden Erneuerung 1995 aus Stahlbeton neu hergestellt und werden nicht verändert.

Die Kellerdecke ist die originale Ziegel-Kappendecke aus der Entstehungszeit, teilweise

auf Stahlprofilträgern. Diese Träger werden entrostet und erhalten einen Korrosionsschutzanstrich, ggf. erhalten sie nach Angabe des Tragwerksplaners eine Verstärkung.

Die Decke zum Dachboden ist eine Holzbalkendecke. Die abgehängten Decken werden nach Bedarf erhöht um die Anforderungen an die Mindesthöhe eines Wohnraumes zu erfüllen.

In Teilbereichen kommen abgehängte Trockenbaudecken zum Einsatz.

4. Außenwände, Fassade und Balkone

Die Außenwände wurden aus Ziegelmauerwerk aus der Erbauungszeit errichtet.

Die Straßenfassade ist reichhaltig verziert. Sie besitzt im Erdgeschoss eine Gliederung durch Naturstein- und Putzelemente; darüber bis zum Dach eine Klinkerfassade. Die Fenster besitzen Naturstein-Leibungen und Gesimsbänder aus Stuck.

Die Fassade wird gereinigt, Risse und Fehlstellen werden verschlossen, ggf. mit Quellmörtel verpresst. Sollten Fugen auszubessern sein, werden diese mit Mörtel in passender Farbe verschlossen. Die Farbgebung des Sockels und des Erdgeschosses ist mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Die Hoffassade besitzt eine glatte Putzfläche. Zur Verbesserung der Wärmedämmung und der Energiebilanz des Gebäudes wird auf diese Fassade eine Wärmedämmung aus Mineralwolle bzw. Polystyrol-Hartschaum mit Mineralwolle-Brandriegeln aufgebracht. Anschließend wird die Wärmedämmung armiert und mit Putz versehen. Putzart, Struktur und Farbe wird mit dem Denkmalamt abgestimmt.

Die vorhandenen Holzbalkone werden entfernt und durch neue Balkone aus verzinkter Stahlkonstruktion erneuert.

5. Innenwände / Trennwände

An den Innenwänden erfolgen keine Umbauten. Im EG wird ein Durchbruch hergestellt um die Gewerbeeinheit mit der Wohnung zu verbinden und hier neuen Wohnraum zu schaffen.

6. Treppen / Podeste / Treppenhaus

Die Treppen und Podeste des Treppenhauses vom KG bis zum 3. OG wurden massiv errichtet. Der vorhandene Teppich wird entfernt und die Treppenstufen (Beläge) entsprechend Befund und Abstimmung mit dem Denkmalamt aufgearbeitet bzw. passend zum Farbkonzept neu hergestellt.

Die Wände und Treppenlaufseiten /-unterseiten erhalten gemäß Abstimmung mit dem Denkmalamt eine neue Farbbeschichtung entsprechend des Farbkonzeptes des Architekten.

Das schmiedeeiserne Treppengeländer mit Holzhandlauf ist original erhalten. Es wird aufgearbeitet und bei Bedarf entsprechend vorbeschriebenem Farbkonzept neu beschichtet.

7. Fensterbänke innen

Die Fensterbänke innen bestehen aus Holzwerkstoff mit Melaminharzbeschichtung. Diese werden erneuert und gegen Naturstein oder Steinimitat ersetzt.

8. Innenputzarbeiten

Wo erforderlich, wird der Innenputz erneuert. Die Fliesenspiegel in den Küchen werden entfernt und die Flächen geglättet.

Vorhandene Risse werden fachgerecht ausgebessert und bei Bedarf mit einem Gewebeband verstärkt, gespachtelt und geschliffen.

9. Estrich

Der Estrich wurde im Zuge der umfassenden Sanierung 1995 neu erstellt und wird nur bei Schadstellen als Zement- oder Anhydritestrich ausgebessert. Im Kellergeschoss wurde bereits ein massiver Betonboden eingebaut. Selbiger wird nicht von uns verändert. Im Spitzboden wird nur eine Laufstrecke aus Holzdielen oder Holzwerkstoffplatten eingebaut, so dass der Dachboden zu Kontroll- und Instandhaltungszwecken begangen werden kann.

10. Dachkonstruktion

Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion, die bei der bereits erwähnten Sanierung 1995 verstärkt und repariert wurde. Der ausgebaute Bereich wurde mit einer Wärmedämmung versehen, der Spitzboden ist als Kaltdach ungedämmt. Die abgehängte Decke über dem 3. OG zum Spitzboden wird nach Bedarf erhöht um die Mindestanforderungen an die Höhe eines Wohnraumes zu schaffen.

Die Dachgauben zum Hof werden für die Wohnungen 16 und 19 erweitert, um Zugänge zu den Balkonen zu schaffen.

11. Dachdeckung und Dacheinbauten

Die vorhandene Dachdeckung aus Kunstschiefer wird gereinigt, geprüft und bei Bedarf repariert. Das Gleiche erfolgt mit den Dachaufbauten wie Schneefanggittern, Dachentlüftern usw.

Die Wohnraum-Dachflächenfenster werden vollständig erneuert. Zwei Dachge-

schosswohnungen erhalten neue Gauben zum Austritt auf die neu zu errichtenden Balkone.

12. Spenglerarbeiten (Klempnerarbeiten)

Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und an der Fassade liegende Fallrohre aus Titanzink. Diese Entwässerungsleitungen werden bis zu den Grundleitungen geführt, von wo aus die Anbindung an die öffentliche Entwässerung erfolgt. Die Notentwässerung der Balkone erfolgt über Wasserspeier direkt ins Freie.

Vorhandene Verblechungen auf dem Dach und an der Fassade werden in Titanzink erneuert.

13. Heizung

Das Haus verfügt über einen Fernwärmeanschluss zur Heizungs- und Warmwasserversorgung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung mit witterungsgeführter Regelung. Die Fernwärmeversorgung in Chemnitz erfolgt über Kraft-Wärme-Kopplung und besitzt daher einen hervorragenden Primärenergiefaktor.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt mit wandhängenden Heizkörpern. Diese werden durch moderne energieeffizientere Wandheizkörper getauscht.

14. Sanitäreinrichtungen

Die bestehenden Heizung-, Wasser- und Abwasserrohre werden fachmännisch auf Dichtheit überprüft und bleiben dann im Bestand. Sollten sich bei der Überprüfung notwendige Arbeiten aufzeigen, werden diese erbracht. Sämtliche Anschluss- und Passstücke für die Neuinstallation der Sanitär- und Heizungserneuerung innerhalb der Wohnung werden erneuert.

Küchen:

Wasser- und Abwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler

Bäder mit Badewanne:

Einbauwanne (ca. 1700 x 750mm) sowie – wo gemäß Planzeichnungen vorhanden – ebenerdige Brausewanne mit Ablauf, einschließlich verchromter Einhebelarmaturen mit Handbrause. Duschabtrennung in Trockenbau oder ESG einseitig.

Waschtisch (ca. 600 x 470mm) aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, verchromte Einhebelwaschtischarmatur. Tiefspültoilette aus Sanitärporzellan weiß, mit Spül- und Spareinrichtung, wandhängend sowie Toilettensitz. Ein zum Waschtisch passender Unterschrank in Weiß oder Anthrazit sowie ein Badspiegel über die Breite des Waschbeckens sind ebenso im Kaufpreis inbegriffen.

Bäder mit Dusche:

Wo gemäß Planzeichnungen vorhanden ebenerdige Brausewanne mit Ablauf, einschließlich verchromter Einhebelarmaturen mit Handbrause, Duschabtrennung in Trockenbau oder ESG einseitig. Zwei Handwaschbecken aus Sanitärporzellan, Farbe Weiß, verchromte Einhebelwaschtischarmatur. Tiefspültoilette aus Sanitärporzellan weiß, mit Spül- und Spareinrichtung, wandhängend sowie Toilettensitz.

In einem der Nassräume, im Abstellraum oder in der Küche erhält jede Wohnung einen Anschluss für die Wasser- und Abwasserleitung der Waschmaschine / Trockner.

Bei den Badarmaturen werden folgende Markenprodukte verwendet: Geberit oder gleichwertige Hersteller

15. Elektroinstallation

Für die bestehenden Elektroinstallationen wird ein E-Check von einem Fachmann durchgeführt.

Die Verkabelung unter Putz wird im Bestand belassen, der Sicherungskasten wird erneuert und nach DIN 18015 mit entsprechender vorgeschriebener Absicherung für die Stromkreise ausgeführt. Es erfolgt eine Ergänzung, wo die Anzahl der Steckdosen nicht mehr zeitgemäß ist. Ferner werden die Schalter, Steckdosen inkl. Innenleben sowie die Unterverteilung, samt der zugehörigen Sicherungen, werden ersetzt.

Das Einbringen einer Klingelanlage mit Wechselsprechanlage gehören zum Leistungsumfang.

Die Anträge zum privaten Kabelanschluss/ Telekommunikation sind vom Erwerber an die Medienträger direkt zu stellen

16. Aufzugsanlage

Ein Aufzug ist im Gebäude bereits vorhanden und wird vom Bauträger lediglich gesäubert. Eine Wartung wird durch einen Dienstleister regelmäßig durchgeführt und notwendige Arbeiten wurden durch die Hausverwaltung kontrolliert und beauftragt.

17. Schallschutz

Die Einhaltung normgerechter Schallschutzanforderungen ist auf Grund der vorhandenen Gebäudesubstanz nicht möglich. Neue Konstruktionen werden entsprechend der technischen Möglichkeiten schallisoliert erstellt. Gesonderte Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohnung sind nicht vereinbart.

18. Fliesenarbeiten

Alle Fliesenflächen in den Wohnungen werden erneuert. In den Bädern werden die Wände gefliest, an denen Sanitärobjekte installiert werden. Bei Tiefspültoilette und Waschtisch wird die Vorwandinstallation bis zur Oberkante Vorwand und die Abdeckfläche der Vorwand gefliest, ohne Vorwand bis ca. 1,20 m Höhe ab OK Fußboden. Der Bereich von Duschen und Badewannen wird Tür hoch gefliest. Fensterbereiche innerhalb vorgenannter Bereiche werden entsprechend den baulichen Gegebenheiten in die Fliesenverlegung eingebunden (Fensterbank und Leibung). Die Bodenflächen der Bäder und Küchen erhalten einen Fliesenbelag. Wohnküchen erhalten einen Parkettbelag.

Von der Fliesenverlegung ausgenommen sind vorhandene Dachschrägen.

Revisionstüren werden als Blechtüren ausgeführt.

19. Fenster und Türen

Die Fenster, Terrassen- bzw. Balkonausgangstüren werden in Holz mit Dreh-Kippbeschlag und verdeckt liegenden Einhandbeschlägen mit Isolierverglasung entsprechend des Wärmeschutznachweises in denkmalgerechter profilierter Ausführung erneuert.

Die außen liegenden feststehenden Absturzsicherung in Form von Metallstäben werden geprüft und ggf. erneuert.

Alle Fenster und Außentüren erhalten eine Dickschichtlasur im RAL-Farbtönen nach separatem Farbkonzept des Architekten und Festlegungen des Denkmalamtes. Die Türdrücker und Fenstergriffe (ausgenommen

Dachfenster) werden in Aluminium ausgeführt. Für einen höheren Luftwechsel ist mit den vorhandenen Fenstern Stoßlüftung vorzunehmen.

Die Hauseingangs- und Nebeneingangstüren werden denkmalgerecht aufgearbeitet. Die Wohnungseingangstüren werden einheitlich für das gesamte Haus in stilgerechter Ausführung erneuert und erhalten Sicherheitsbeschläge und Sicherheits-Profizylinder. Alle Türen zum Treppenhaus müssen selbstschließend ausgeführt sein.

Die Innentüren werden mit Holzumfassungszargen als Röhrenspan-Tür neu ausgeführt.

Türen zu den Technik- und Abstellräumen werden als Stahlblechtüren mit Anstrich ausgeführt, ggf. mit Brandschutzanforderungen.

20. Bodenbeläge

Alle Räume, mit Ausnahme der Küchen (ausgenommen Wohnküchen) und Bäder erhalten einen Belag aus Fertigparkett (2-Schicht, Eiche lebhaft oder gleichwertig).

21. Malerarbeiten

Alle Wohnraum-Innenwände erhalten einen weißen oder leicht getönten Anstrich. Die vorhandenen Dekorputze, Anstriche und Beschichtungen werden entfernt, die Wand- und Deckenflächen glatt gespachtelt und zweifach weiß gestrichen.

22. Entwässerungskanalarbeiten / Medienversorgung

Die Entwässerungsleitungen und die Medienversorgung des Gebäudes sind vorhanden. Diese werden geprüft und bei Bedarf erneuert.

23. Außenanlagen

Die Außenflächen werden gründlich gereinigt. Wildwuchs wird entfernt. Es entsteht eine neue Einhausung für den Mülltonnenplatz.

25. Schlussbemerkung

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der Auflagen der Baugenehmigung, einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der

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

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgen im bauendgereinigten Zustand.

Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/ Architekten bemustert und entschieden.

Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen

ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Zirka-Angaben.

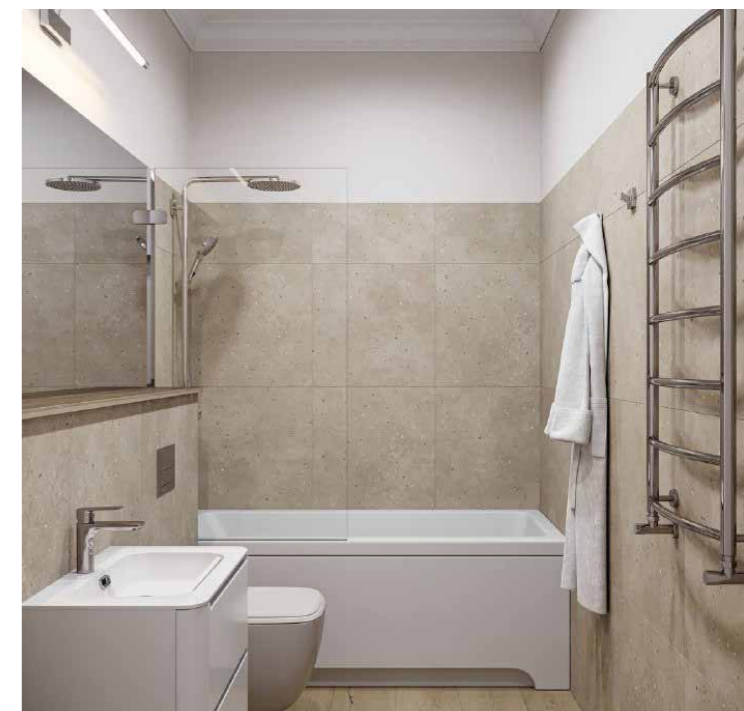
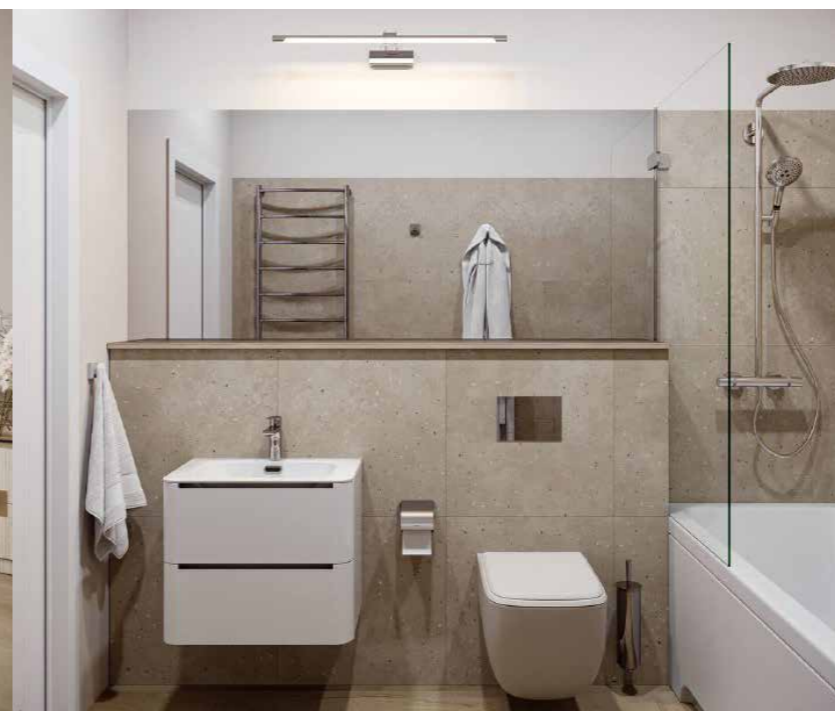
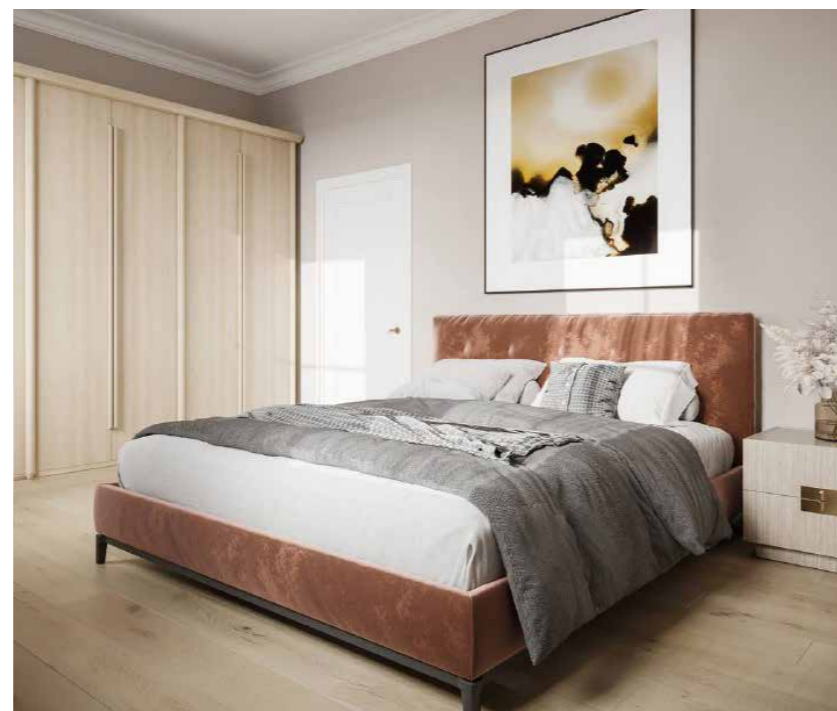
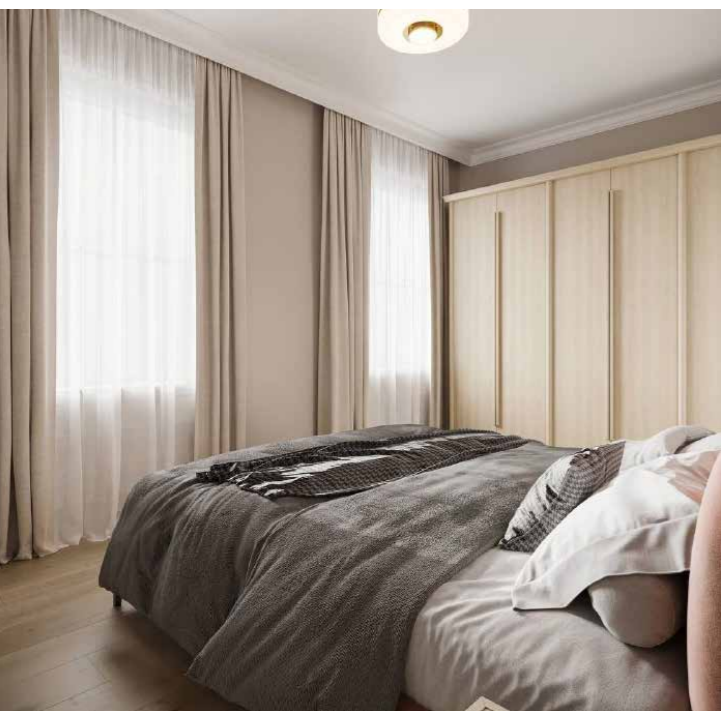
In den Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungen

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

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

DAS IDEALE ZUHAUSE *für die Moderne!*



Einrichtungsvorschläge

AUSSTATTUNG

Qualität erleben!

Die ästhetisch abgestimmte Ausstattung aller Einheiten macht den Alltag der Bewohner zu einer besonderen Erfahrung.

Einrichtungsvorschläge



Beispiel Parkett



Beispiel Wandspiegel



Beispiel Innentüren



Beispiel Bodenfliesen



Beispiel Waschtisch

Beispiel Wandfliesen

RISIKOHINWEISE

Immobilienwerb

1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die WED GmbH mit Sitz in 01277 Dresden, Ludwig-Hartmann-Straße 1 (Amtsgericht Dresden; HRB 24449; Geschäftsführer: Sebastian Risy).

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

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Bei dem Erwerb einer Immobilie handelt es sich um eine langfristig orientierte Investition (15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb der konkreten Wohnung (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Käufer neben der Wohnung auch (Mit-) Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie in Chemnitz (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft.

3. RISIKEN

Die nachfolgende Darstellung und Aufzählung der Risiken ist nicht abschließend. Dargestellt werden vielmehr nur die insbesondere zu erwartenden Risiken.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage/Standort ab. Einflussfaktoren hierauf sind z. B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur sowie

Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z. B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und straßenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Auch kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung der Vermietbarkeit erforderlich werden. Es kann möglich sein, dass der Erwerber diesen aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen hierfür nicht bestehen bzw. nicht ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Vermietbarkeit der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin/Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit

und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z. B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern.

Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z. B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-)mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit sowie auf die im Falle des Leerstandes zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin/Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Ein-

zelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

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

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

Das Bonitätsrisiko der Mieter trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

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

Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht pauschal genannt werden.

Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten/Investitionen

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

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

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

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

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

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von

Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z. B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Mieterträge bzw. der Immobilienpreise führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger Verkauf der Immobilie (z. B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Anbieterin/Eigentümerin nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko des Erwerbers. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin/Eigentümerin. Es

handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung.

Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen übernimmt die Anbieterin/Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung und Wohnungseigentümergeinschaft

Es ist vorgesehen, dass die Hausverwaltung einem Unternehmen übertragen wird.

Die Hausverwaltung umfasst dabei nur – vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung – diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel (vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung) die Verwaltung des Sondereigentums (d. h. das Wohnungseigentum); dies obliegt ausschließlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.. Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung. Auf diese wird verwiesen. Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus) Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum).

Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet.

Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln – einstehen.

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

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Altbau (im Sanierungsgebiet) mit entsprechender Bausubstanz.

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

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

bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

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

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

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben.

Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin/Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt.

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z. B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

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

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

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschrei-

bung (Sanierungsgebiet) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch das jeweils zuständige Denkmalamt und wird von diesem bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen.

Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin/ Eigentümerin nicht übernommen.

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

3.9. Finanzierung

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

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

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit bzw. Sanierungsphase der Immobilie Zins- und/

oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sein können. Während dieser Bau- bzw. Sanierungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Die Anbieterin/Eigentümerin übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z. B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablauf der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

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

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab.

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

3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

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

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

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

Gleiches gilt für Schaden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/Beeinträchtigungen der Immobilie. 3.11. Weiterverkauf der Immobilie Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage, ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin/Eigentümerin keinen Einfluss. Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf, die Höhe eines Weiterverkaufserlöses noch der Zeitraum für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin/Eigentümerin besteht nicht.

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete.

So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen.

Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätz-

ungen, Prognosen und Erwartungen der Anbieterin/Eigentümerin, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein.

Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

3.15. Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber entstehen aus der Kombination dieser Risiken sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglicherweise noch nicht absehbar sind.

QUELLEN

Makro- und Mikrolage / Objekt
<https://exporo.de/standortanalyse/chemnitz>
<https://www.freiepresse.de/chemnitz/warum-auf-dem-arbeitsmarkt-das-umland-die-stadt-chemnitz-abhaengt-artikel10099929>
<https://www.chemnitz.de/chemnitz/de/unsere-stadt/stadt-marketing/index>
<https://chemnitz-entdecker.de/tradition-und-perspektiven.html>
<http://immo-blog.fup-kommunikation.de/index.php/wie-man-einen-architekten-wie-helmut-jahn-nach-chemnitz-bekommt/>
<https://chemnitz-tourismus.de/de/in-chemnitz-zu-gast/chemnitz-entdecken/sehenswuerdigkeiten/>
<https://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz-Sonnenberg>
<https://sonnenberg-chemnitz.de/wissenswertes-ueber-den-sonnenberg/>
<https://sonnenberg-chemnitz.de/leitbild-sonnenberg/>

BILDNACHWEISE EXTERNER URHEBER

Bilder Chemnitz: www.pixabay.de, Wikipedia
<https://www.holzprofi24.de/zimmertuer-cpl-premium-weiss-lack-ral-9016-roehrenspankern-513765?amc=searchpaid>.
blbn.505015.515776.CRtYLkeAnzw&gclid=EAlalQobChMI-sYqt05q7_glVQfyyCh3J5A2TEAQYBCABEglq_vD_BwE
[glanz-mit-grifflosen-schubladen?gclid=EAlalQobChMI_Lvvo5u7_glVkmzVCh1Q_QEjEAQYASABEgJhAfD_BwE
<https://www.balticwood.pl/en/offer/timeless/secret-chamber-1r>
\[https://www.fliesenverkauf.eu/serenissima-materica-perla-rekt-fliese-30x60-1075361?gclid=EAlalQobChMIvcf295u7_gl-Visj3Ch36dwo9EAQYAyABEgLSA_D_BwE\]\(https://www.fliesenverkauf.eu/serenissima-materica-perla-rekt-fliese-30x60-1075361?gclid=EAlalQobChMIvcf295u7_gl-Visj3Ch36dwo9EAQYAyABEgLSA_D_BwE\)
\[https://www.livingfloor.com/gerflor-senso-wnatural-0397-night-slate-2-22-m-30-5x60-9-cm_28200_16572/?RefererID=7&gclid=EAlalQobChMI5_ubj5y7_glV7_93Ch3wtQdVEA-QYByABEgLvD_BwE\]\(https://www.livingfloor.com/gerflor-senso-wnatural-0397-night-slate-2-22-m-30-5x60-9-cm_28200_16572/?RefererID=7&gclid=EAlalQobChMI5_ubj5y7_glV7_93Ch3wtQdVEA-QYByABEgLvD_BwE\)
\[https://www.spiegel21.de/Spiegel/Badspiegel-LED/Badezimmerspiegel-nach-Mass-Bolnuevo:377.html?gad=1&gclid=EAlalQobChMI6cLrpZy7_glVweR3Ch1ULw-meEAQYBSABEgLLlFD_BwE\]\(https://www.spiegel21.de/Spiegel/Badspiegel-LED/Badezimmerspiegel-nach-Mass-Bolnuevo:377.html?gad=1&gclid=EAlalQobChMI6cLrpZy7_glVweR3Ch1ULw-meEAQYBSABEgLLlFD_BwE\)](https://www.emotion-24.de/badmoebel-via-60-weiss-hoch-</p></div><div data-bbox=)



IMPRESSUM

Initiator | Bauträger | Eigentümer:

WED GmbH | Ludwig-Hartmann-Straße 1 | 01277 Dresden
Telefon: 0351 262 85 45 | Fax: 0351 262 85 46