

# ZEPPELINHÖFE

DENKMALOBJEKT DRESDEN



# INHALT

- 04 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK
- 08 FLORENZ AN DER ELBE
- 12 GRÜN – GRÜNER – ÜBIGAU
- 16 DAS OBJEKT
- 20 DIE PLANUNG
- 70 BAUBESCHREIBUNG
- 77 RISIKOHINWEISE
- 84 REFERENZEN
- 90 IMPRESSUM

<b>ANLAGETYP</b>	Denkmalimmobilie
<b>VERKÄUFERIN</b>	Objektgesellschaft Dresden Kastanienhöfe Haus 1 GmbH & Co. KG
<b>ANSCHRIFT</b>	Klingerstraße 18   01139 Dresden
<b>LAGE   STANDORT</b>	Europäische Metropolregion Mitteldeutschland Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden Stadtbezirk Pieschen Stadtteil Übigau
<b>BAUJAHR</b>	1913/1914
<b>WOHNUNGEN</b>	46 Wohneinheiten   46 Stellplätze
<b>WOHNFLÄCHEN</b>	von ca. 52 m <sup>2</sup> bis ca. 133 m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE GESAMT</b>	4.076,58 m <sup>2</sup>
<b>EINKUNFTSART</b>	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG
<b>ERWERBSNEBENKOSTEN</b>	3,5 % des Kaufpreises Grunderwerbssteuer ca. 2,0 % des Kaufpreises Notarkosten zzgl. Bauzeitinsen
<b>ABSCHREIBUNG</b>	Denkmalabschreibung – erhöhte AfA gem. § 7i EStG. 9 % über 8 Jahre und 7 % über 4 Jahre (Der Sanierungsaufwand beträgt ca. 66 % vom Kaufpreis.)  Lineare Abschreibung – lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG. 2,5 % linear über 40 Jahre (Der Altbausubstanzanteil beträgt geschätzt ca. 28 % vom Kaufpreis.)
<b>KFW-FÖRDERUNG</b>	Programm 151   Energieeffizientes Sanieren Zins 0,75 % p. a. (10 Jahre), Tilgungszuschuss bis zu 30.000 EUR (Stand 31.03.2020)

# DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Gegenstand des Prospektes ist ein Angebot der Objektgesellschaft Dresden Kastanienhöfe Haus 1 GmbH & Co. KG mit Sitz in Erfurt als Prospektherausgeberin, welche in Dresden im Stadtteil Übigau insgesamt 46 Wohneinheiten in einem denkmalgeschützten Gebäude sowie 46 dazugehörige Stellplätze anbietet.

Das Denkmalsanierungsobjekt befindet sich in der aufstrebenden sächsischen Metropole Dresden, im angesagten Stadtteil Übigau im Nordwesten der Landeshauptstadt.

Mit Fachwissen und Fingerspitzengefühl sowie unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörden wird das historische Gebäude saniert und modernstem Wohnkomfort zugeführt. Es entstehen 46 hochwertig sanierte Eigentumswohnungen.





Unverbindliche Visualisierung

# FLORENZ AN DER ELBE

Dresden wird oft auch als Elbflorenz bezeichnet, ursprünglich vor allem wegen seiner spektakulären Kunstsammlungen. Maßgeblich trug dazu aber auch seine barocke und mediterran geprägte Architektur und seine malerische Lage im Elbtal bei.

Mit 563.011 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) ist Dresden nach Leipzig die zweitgrößte sächsische Stadt und die zwölftgrößte in Deutschland. Der Fläche nach (328,48 km<sup>2</sup>) ist sie sogar die viertgrößte Stadt der Bundesrepublik.

Dresden gehört zu den wettbewerbsfähigsten Standorten mit den größten Chancen für die Zukunft in Deutschland. Als Sitz der Sächsischen Staatsregierung und des Sächsischen Landtags sowie zahlreicher Landesbehörden ist die Großstadt politisches Zentrum Sachsens. Außerdem sind bedeutende Bildungs- und Kultureinrichtungen des Freistaates hier konzentriert, darunter die renommierte Technische Universität, die Hochschule für Technik und Wirtschaft, die Hochschule für Bildende Künste Dresden und die Hochschule für Musik Carl Maria von Weber Dresden. Insgesamt studieren hier rund 45.000 Studenten an einer Universität, fünf Hochschulen, vier Fachhochschulen sowie drei Berufsakademien. Die TU Dresden gehört zum elitären Kreis der elf deutschen Exzellenz-Universitäten und ist damit ein wichtiger Magnet zur Generierung von Humankapital für die Region.

Dresden ist also sowohl eines der sechs Oberzentren Sachsens als auch Verkehrsknotenpunkt und wirtschaftliches Zentrum des Ballungsraumes Dresden, einer der ökonomisch dynamischsten Regionen in Deutschland mit über 780.000 Einwohnern.

Innovationen und Spitzentechnologien spielen im Raum Dresden eine herausragende Rolle; wirtschaftlich bedeutend sind etwa die Informationstechnik und die Nanoelektronik, weshalb es sich auch als Zentrum von „Silicon Saxony“, positioniert. Ebenfalls große Wertschöpfung im Raum Dresden erbringen die Branchen Pharmazie und Kosmetik, Maschinen-, Fahrzeug- und Anlagenbau, Lebensmittel, die optische Industrie sowie Dienstleistungen und Handel.

In Dresden wächst die neue Halbleiterfabrik von Bosch. Mit rund einer Milliarde Euro ist sie die größte Einzelinvestition in der 130-jährigen Firmengeschichte. Die ersten rund 200 Mitarbeiter haben die neuen Bürogebäude bereits bezogen. 700 Mitarbeiter sollen Ende 2021 am Standort Dresden arbeiten. Hier will Bosch 300-Millimeter-Wafer unter anderem für die Automobilindustrie fertigen. Die Mikrochips sollen z. B. in Airbags, ESP-Systemen und Motorsteuerungsgeräten zum Einsatz kommen.

Eine herausragende Rolle spielt zudem der Tourismus. International bekannt ist die Landeshauptstadt für ihre in großen Teilen rekonstruierte und durch verschiedene architektonische Epochen geprägte Altstadt mit der Frauenkirche am Neumarkt, der Semperoper und der Hofkirche sowie dem Residenzschloss und dem Zwinger. Der 1434 begründete Striezelmarkt ist der älteste und bekannteste Weihnachtsmarkt Deutschlands.

Über 800 Jahre Kulturgeschichte verbinden sich hier mit modernsten Entwicklungen in Architektur, Kunst, Musik und Theater. Historische weltweit bekannte Baudenkmäler prägen gemeinsam mit der Elbe das unverwech-





Zwinger



Blick von der Elbe auf den Zwinger



Innenstadt mit Blick auf das Residenzschloss

selbare Stadtbild. Das malerische Dresden inmitten seiner reizvollen Umgebung ist europaweit einzigartig und wird kaum in einer anderen Region erreicht.

Dresden gilt als eine der schönsten Städte Europas und als Konstante für eine überdurchschnittlich hohe Lebensqualität, welche ein optimales Umfeld für Investitionen auf dem Immobilienmarkt bietet.

Dresden ist wegen seiner sehr guten Infrastruktur und seiner stabilen demografischen Entwicklung in den letzten Jahren als Immo-

bilienstandort attraktiv. Der Dresdner Wohnungsmarkt boomt. Laut aktuellen Wohnungsmarktberichten werden die Haushalte in der Elbmetropole bis 2025 stärker als der Wohnungsbestand wachsen, was sich weiter dynamisch auf die bereits positive Preisentwicklung der letzten Jahre auswirken wird.

Wirtschaftlich entwickelt sich Dresden ebenfalls sehr solide. Die Arbeitslosigkeit liegt aktuell bei 5,6 Prozent (Stand Februar 2020).



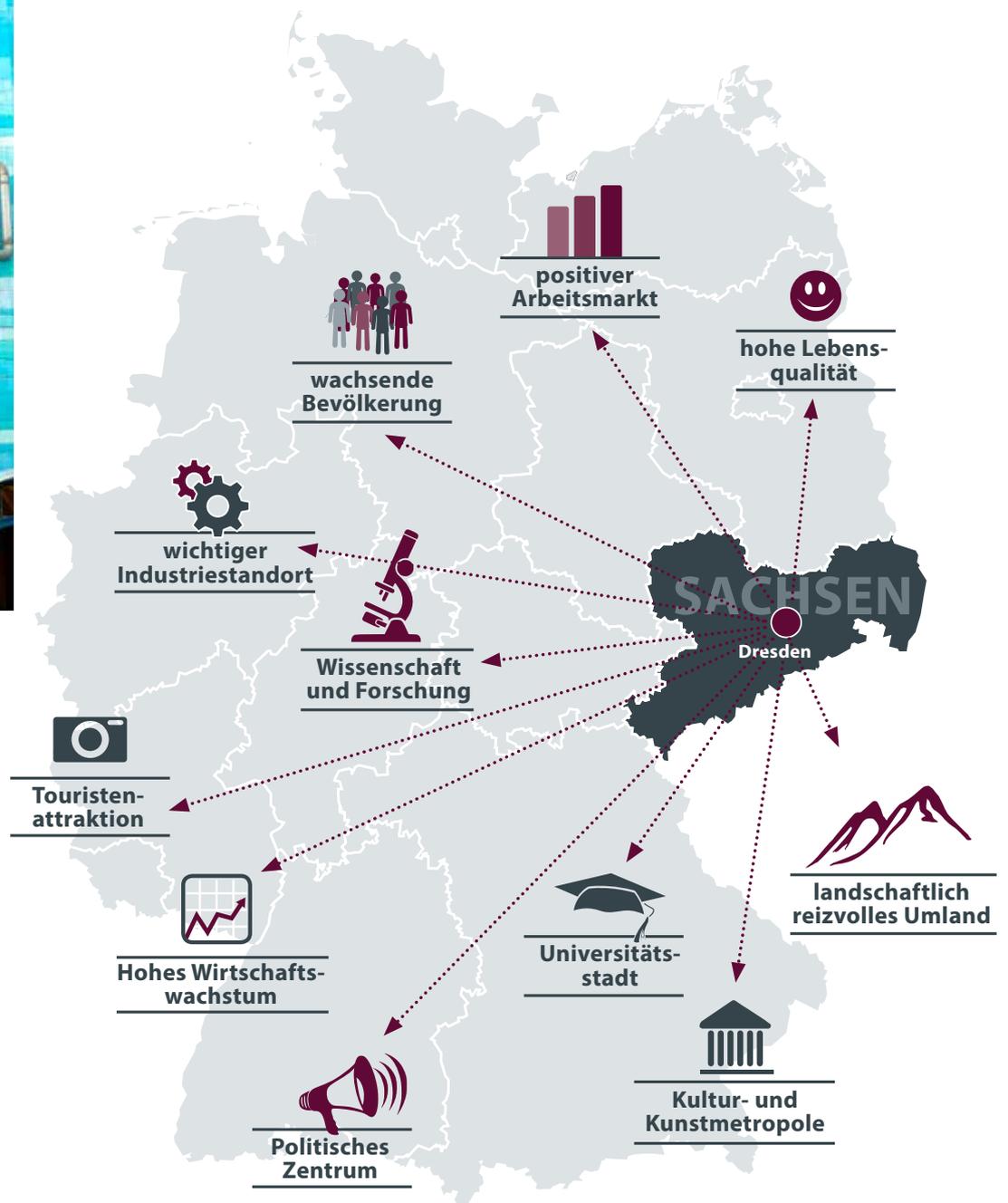
Semperoper



Neobarocke Brücke zwischen Residenzschloss und Hofkirche



Detail Kunsthofpassage Dresden



# GRÜN – GRÜNER – ÜBIGAU

Übigau ist ein Stadtteil im Nordwesten von Dresden und gehört zum Stadtbezirk Pieschen. Es wurde erstmals 1324 als Vbegowe erwähnt und hat in seinem Ortskern die Form eines Sackgassendorfes. Am Dorfplatz ist noch ein Schlussstein von 1720 erhalten.

Auf Grund seiner romantischen Lage innerhalb des Elbbogens wurde Übigau 1725 vom kurfürstlichen Minister Graf Jakob Heinrich von Flemming zum Standort seines Lustschlosses gewählt, das man auch heute noch bewundern kann. Das historische Schloss gilt als wichtiges barockes Bauwerk. Im Sommer ist hier eine Gastwirtschaft ansässig, Konzerte werden veranstaltet.

Neben seiner ruhigen Stadtrandlage und dem Schloss hat Übigau eine interessante In-

dustriegeschichte zu bieten. Seine industrielle Bedeutung erlangte der Stadtteil durch den Bau des ersten Personendampfschiffs und der ersten deutschen Lokomotive. Während der Industrialisierung gewann Übigau an Einwohnern, 1895 wohnten bereits 1.300 Menschen hier. Im Jahre 1903 wurde Übigau nach Dresden eingemeindet.

Übigau ist mit seinen sanierten Bauernhäusern ein attraktiver Wohnort für alle, die nach einer elbnahen Lage außerhalb des Zentrums suchen. Auch Einfamilien- und Vorstadthäuser sowie mehrere Wohnbauten der 60er und 80er Jahre haben sich in Übigau angesiedelt.

Die zahlreiche Sanierungen verbesserten das Bild des Stadtteils erheblich.



Naturschutzgebiet an der Elbe



Schloss Übigau



Altübigau





Elbelage

Trotz seiner unmittelbaren Nähe zur Elbe konnten auch die größten Hochwasser dem Ort nichts anhaben, weil er acht Meter über dem Elbniveau liegt.

Übigau ist sehr verkehrsgünstig gelegen. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Dresden. Hier endet der Bus der Linie 79 und die Buslinien 70 und 80 führen unmittelbar an Übigau vorbei. Auch von der Straßenbahnhaltestelle der Linie 9 „An der Flutrinne“ ist Übigau in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Weiterhin berühren den Stadtteil die Bundesstraße B6 im Zuge der Washingtonstraße. In nördlicher Richtung erlaubt die nahe Autobahnanschlussstelle Dresden-Neustadt einen guten Anschluss an alle Fernstrecken.

In Übigau gibt es neben zahlreichen Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten auch eine Vielzahl an Dienstleistungsunternehmen, wie z. B. medizinische Fußpflege, Friseur, Pflegedienst und Physiotherapie. Auch eine Gemeinschaftspraxis der Allgemeinmedizin, mehrere Schulen bzw. Kindertagesstätten, ein Billardclub und ein Fitnessstudio sind hier ansässig.

Das große Einkaufszentrum Elbepark mit über 180 Geschäften und Filialen ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.



Einkaufszentrum



alter Dorfkern



Nachbarschaftsbebauung

# DAS OBJEKT

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus Klingenstr  e 18 in Dresden  bigau, einer überaus beliebten Wohngegend, ist Teil eines Gebäude-Ensembles der ehemaligen Luftschi fer-Kaserne, welche insgesamt aus 4 Häusern besteht.

Im Zuge der Entwicklung der zivilen und militärischen Luftfahrt wurde 1913/1914 in Übigau eine Luftschi ferkaserne gebaut. Während des Ersten Weltkrieges wurden hier Nachrichtensoldaten eines Telegraphen-Bataillons ausgebildet.

Später war die Kaserne Standort der Nachrichten-Abteilung 4. Mit der ersten Welle der Mobilmachung 1936 wurde hier die Nachrichtenabteilung für die 4. Infanteriedivision, für das Ersatzheer, die Nachrichten-Ersatz-Abteilung 4 und die feste Funkstelle in Dresden eingerichtet.

Im Mai 1945 bezog mit dem Einmarsch der Roten Armee eine sowjetische Pioniereinheit die Kaserne.

Die sowjetischen Truppenteile verließen Dresden im Frühjahr 1993 und hinterließen eine verwahrloste ehemalige Kaserne.

Im August 1993 beauftragte das Finanzministerium die Immobiliengesellschaft der Landesbank Sachsen, das Gelände zu vermarkten. In den folgenden Jahren wurden Teile des Kasernengeländes abgerissen und gewerblich neu genutzt. So entstanden auf dem ehemaligen Grundstück eine Feuer- und Rettungswache, ein Standort des Deutschen Roten Kreuzes, ein Brand- und Katastrophenschutzzentrum sowie ein Gartencenter.

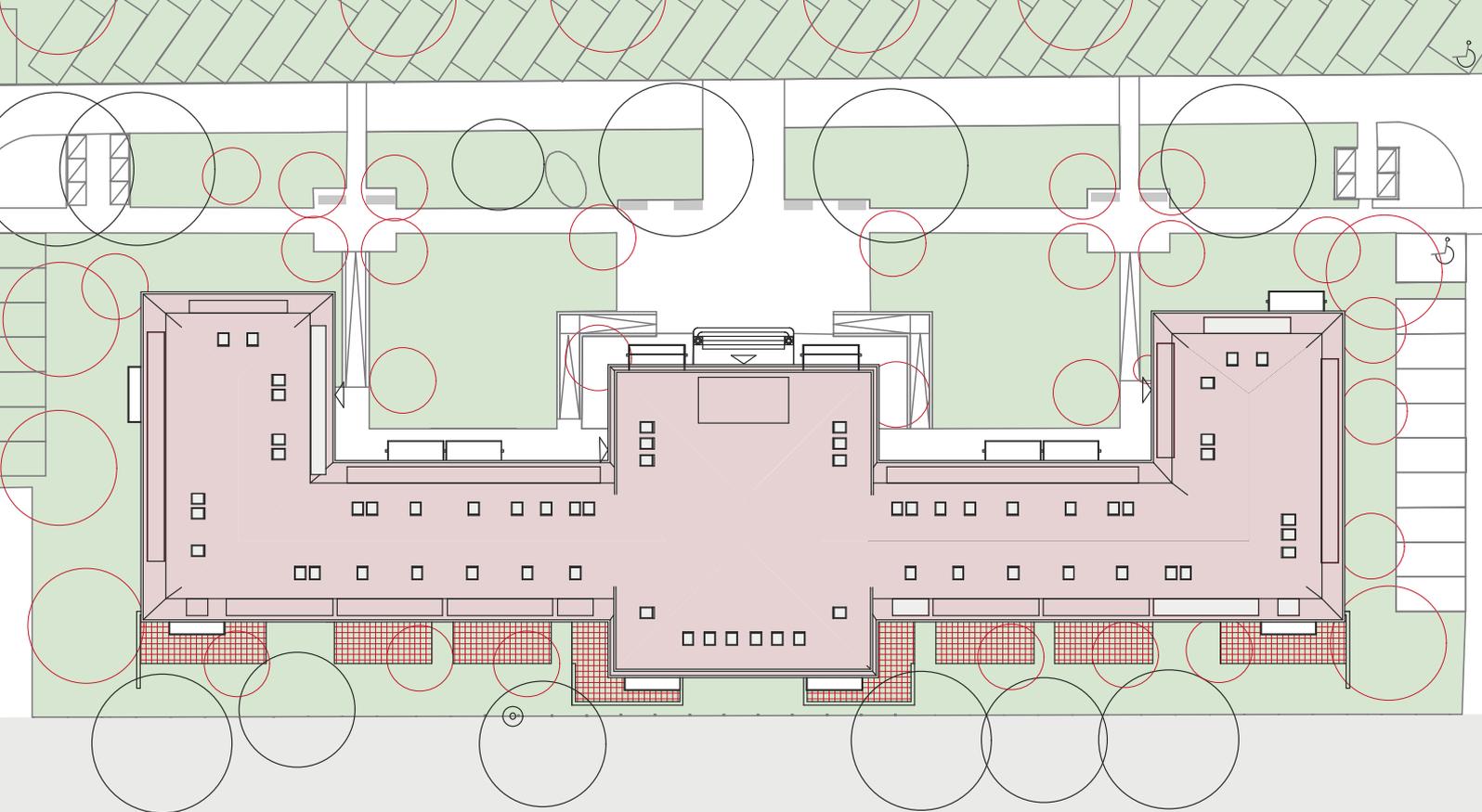




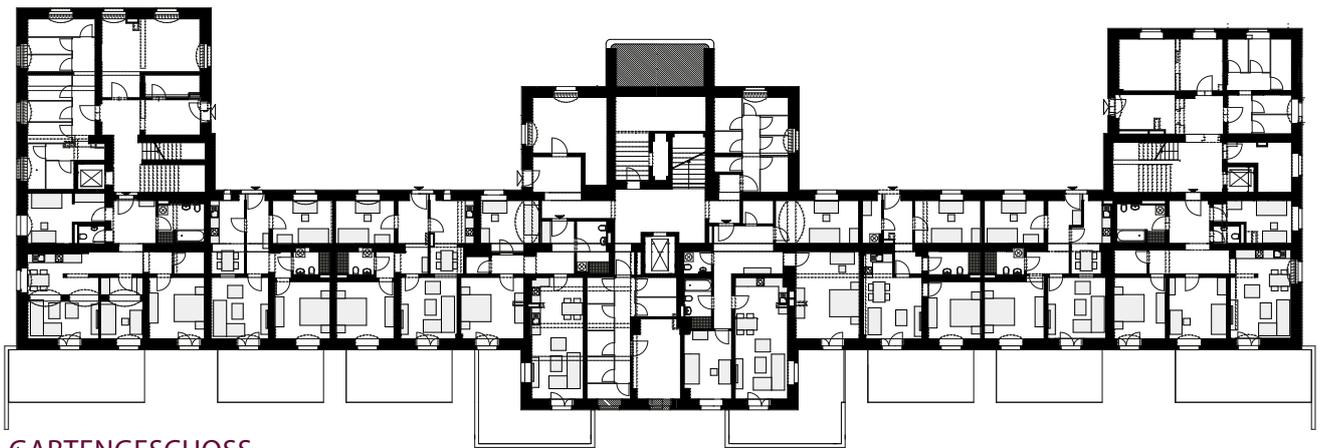




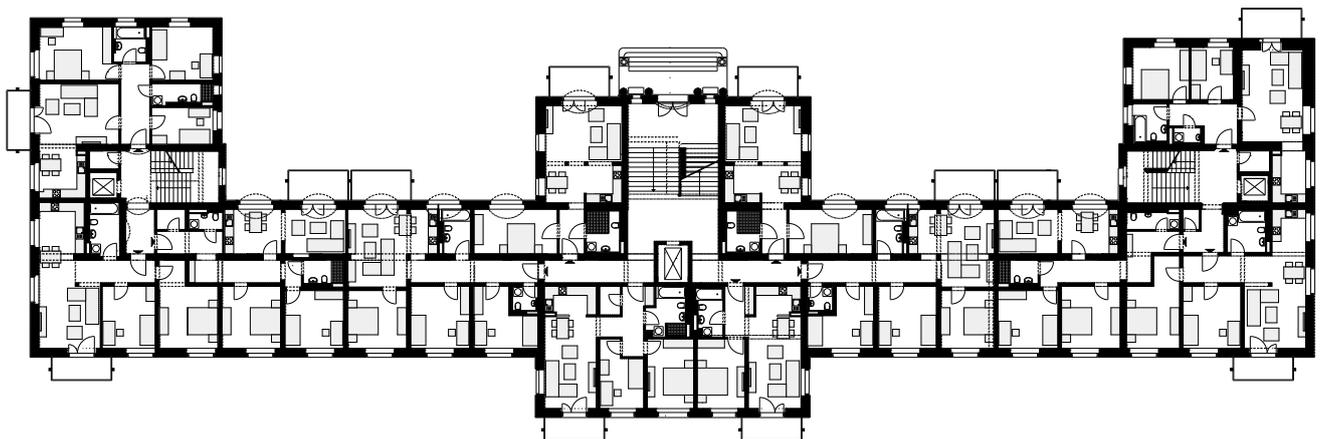
Unverbindliche Visualisierung



FREIFLÄCHENPLAN

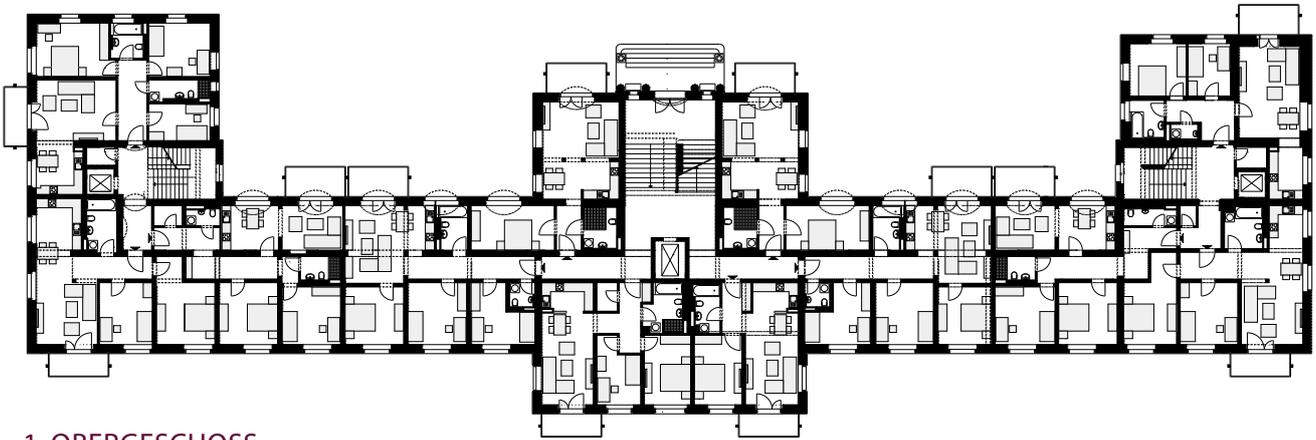


GARTENGESCHOSS

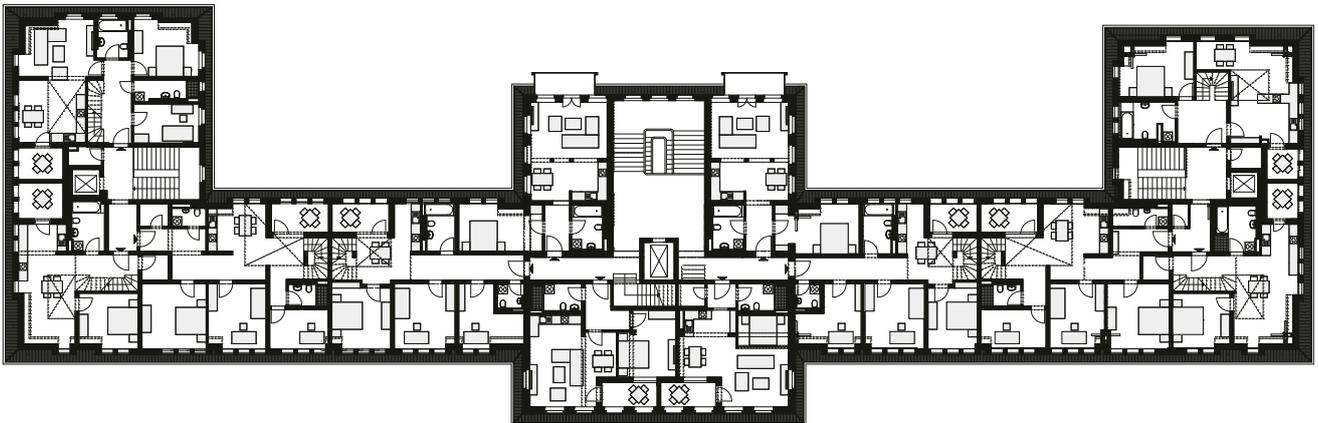


HOCHPARTERRE

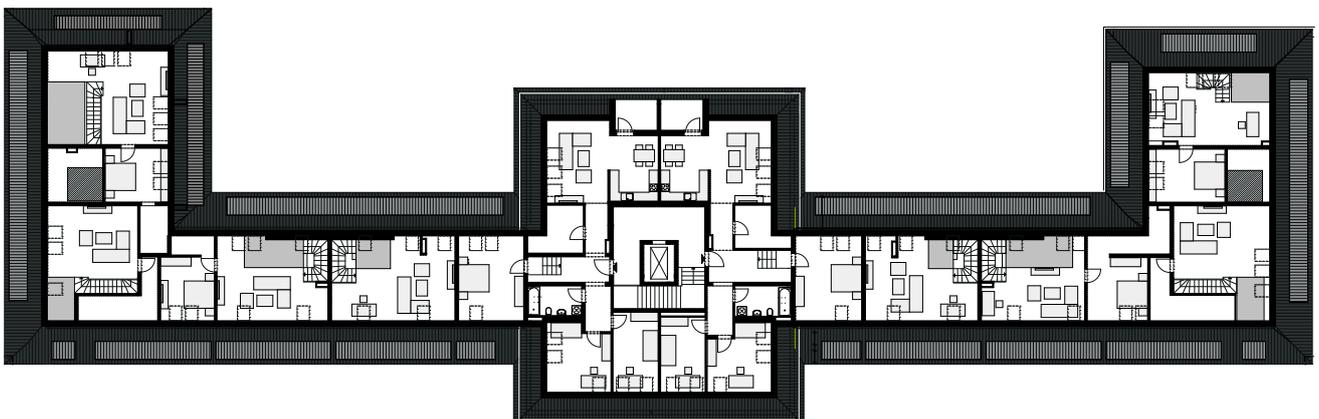
# DIE PLANUNG



1. OBERGESCHOSS



MANSARDGESCHOSS



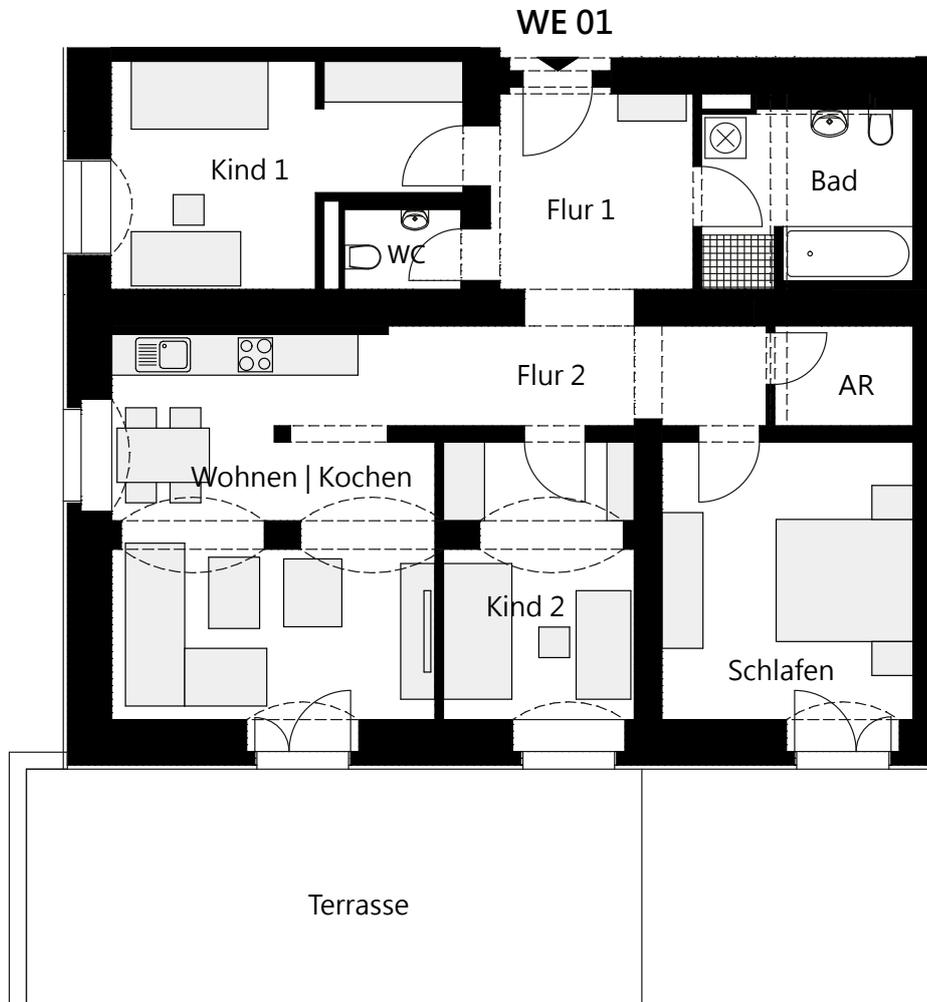
DACHGESCHOSS





Unverbindliche Visualisierung

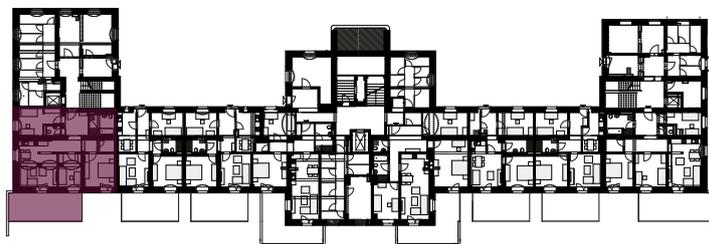
## GARTENGESCHOSS



### WOHNUNG 01

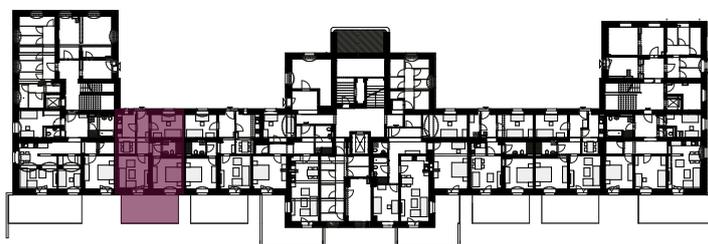
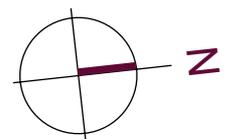
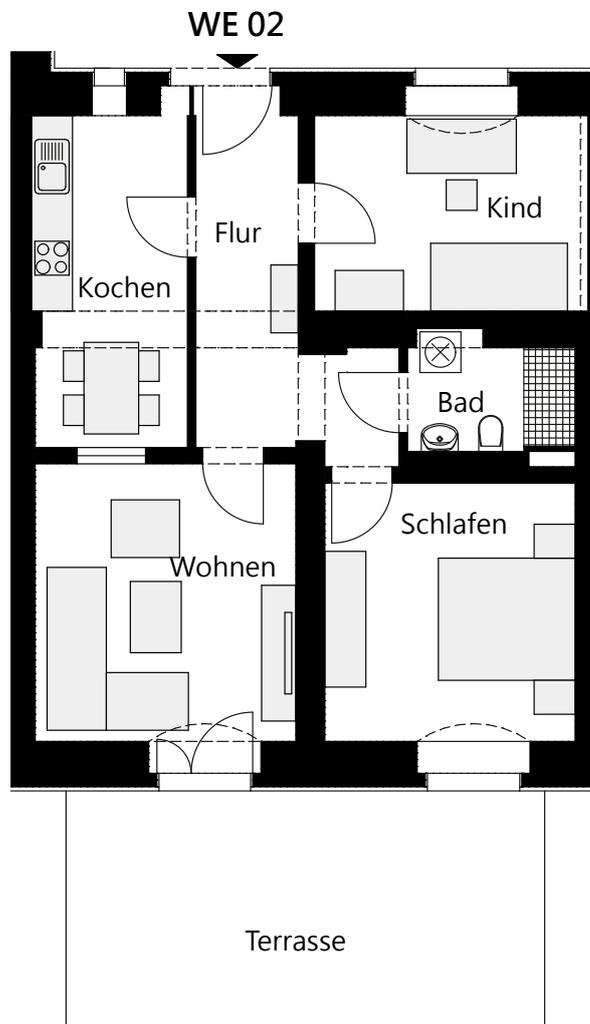
Flur 1	8,26 m <sup>2</sup>
Flur 2	8,20 m <sup>2</sup>
Bad	7,91 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,24 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,33 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	25,43 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,29 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	15,75 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 111,45 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## GARTENGESCHOSS



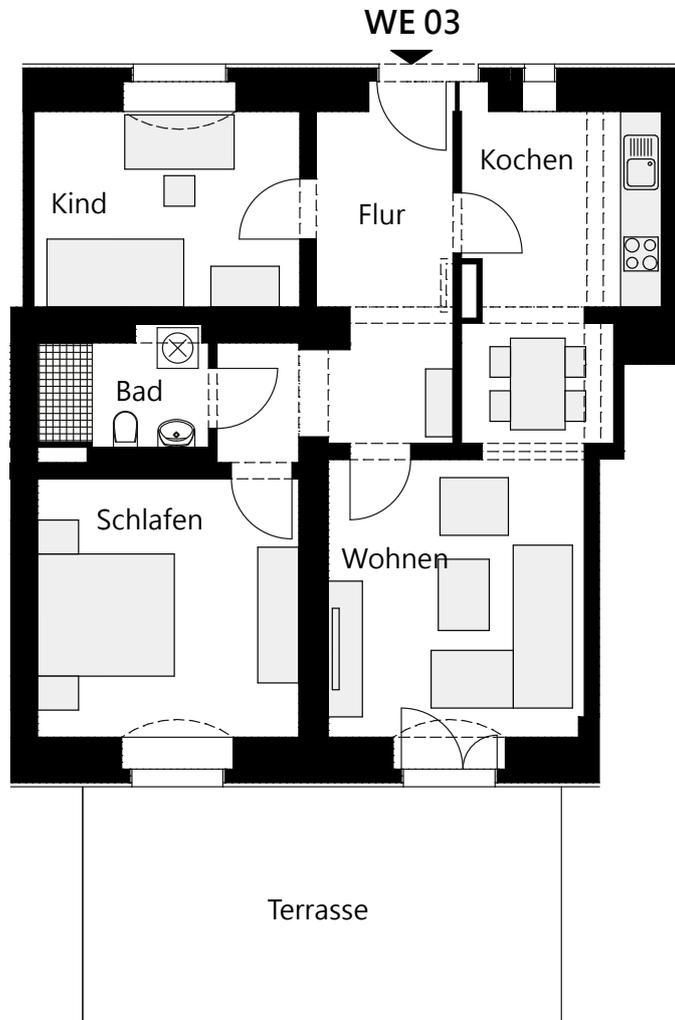
Ansicht Ost

### WOHNUNG 02

Flur	9,82 m <sup>2</sup>
Kochen	11,14 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,15 m <sup>2</sup>
Bad	4,02 m <sup>2</sup>
Kind	11,68 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	12,25 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 78,87 m<sup>2</sup>

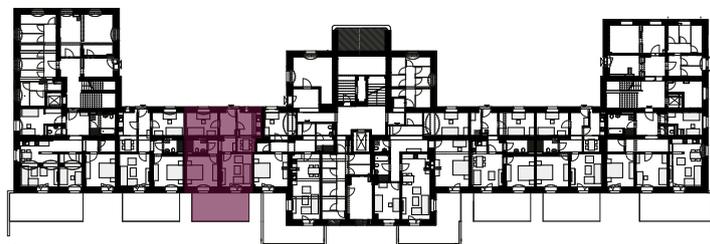
# GARTENGESCHOSS



## WOHNUNG 03

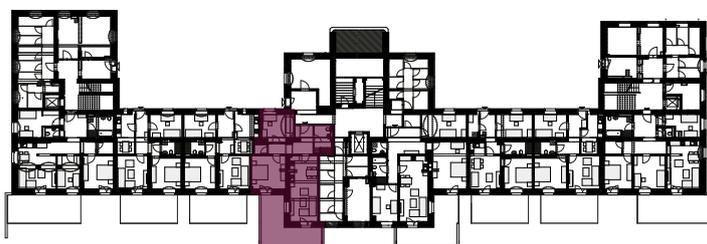
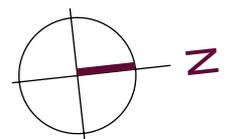
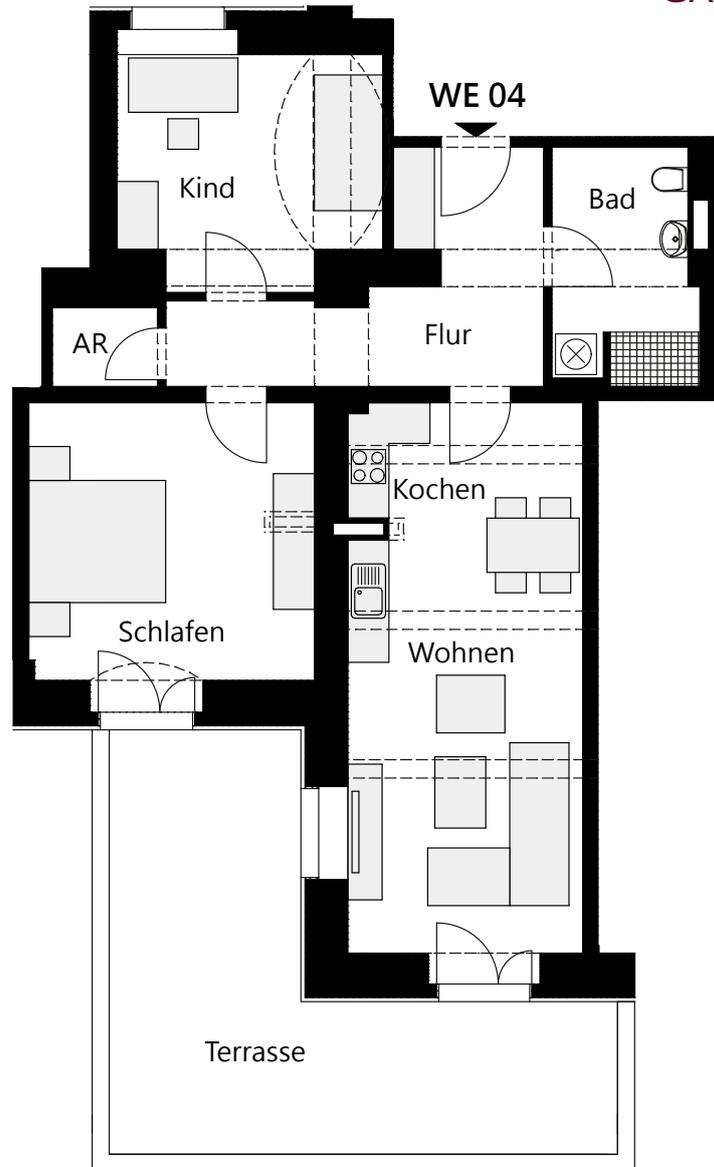
Flur	12,06 m <sup>2</sup>
Kochen	12,70 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,77 m <sup>2</sup>
Bad	4,11 m <sup>2</sup>
Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	12,25 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 82,78 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## GARTENGESCHOSS



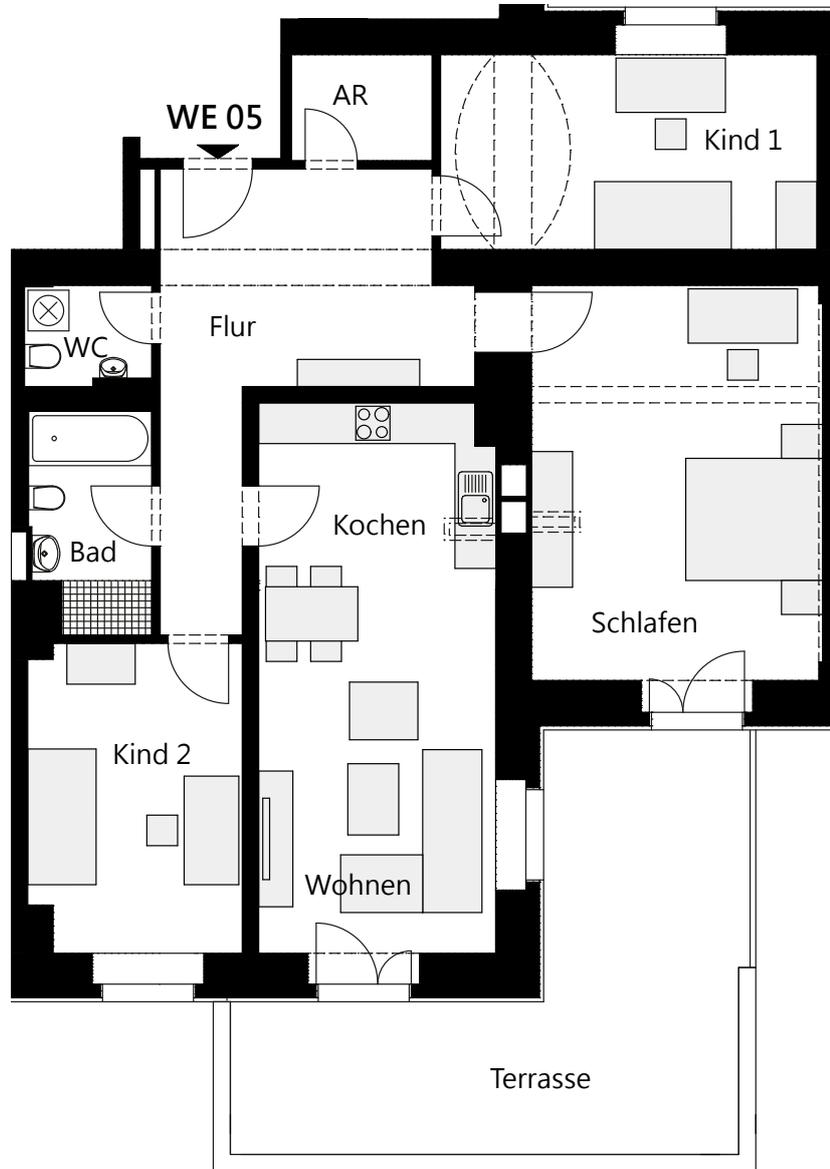
Ansicht Ost

### WOHNUNG 04

Flur	11,71 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,81 m <sup>2</sup>
Kind	12,72 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	14,42 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 93,21 m<sup>2</sup>

# GARTENGESCHOSS



## WOHNUNG 05

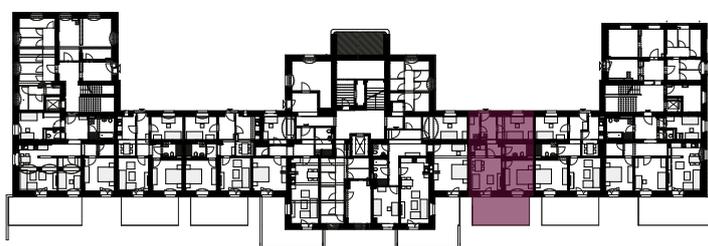
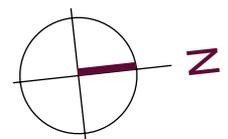
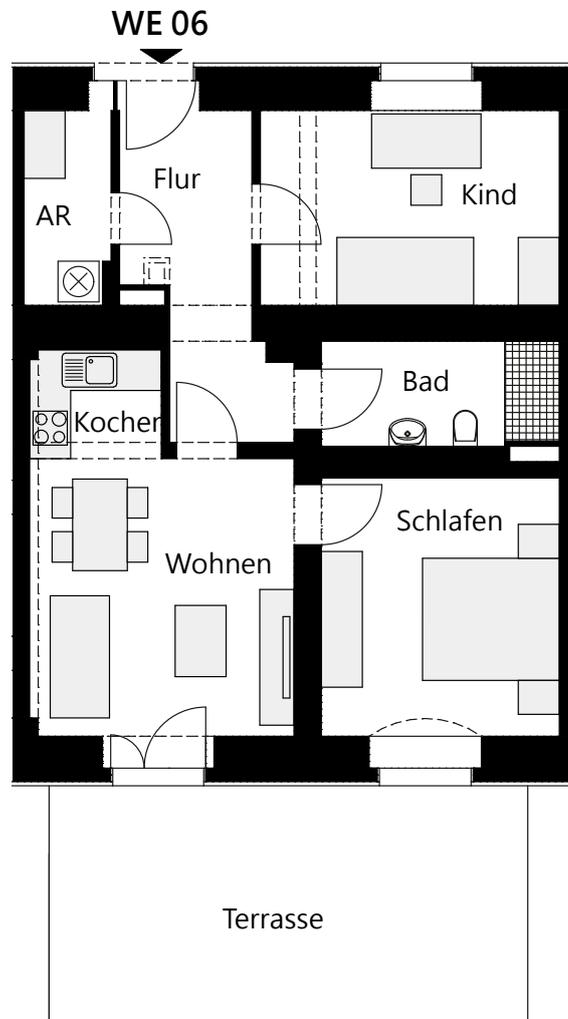
Flur	18,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	24,81 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	28,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,18 m <sup>2</sup>
Bad	5,59 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,26 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	14,51 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 127,74 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## GARTENGESCHOSS



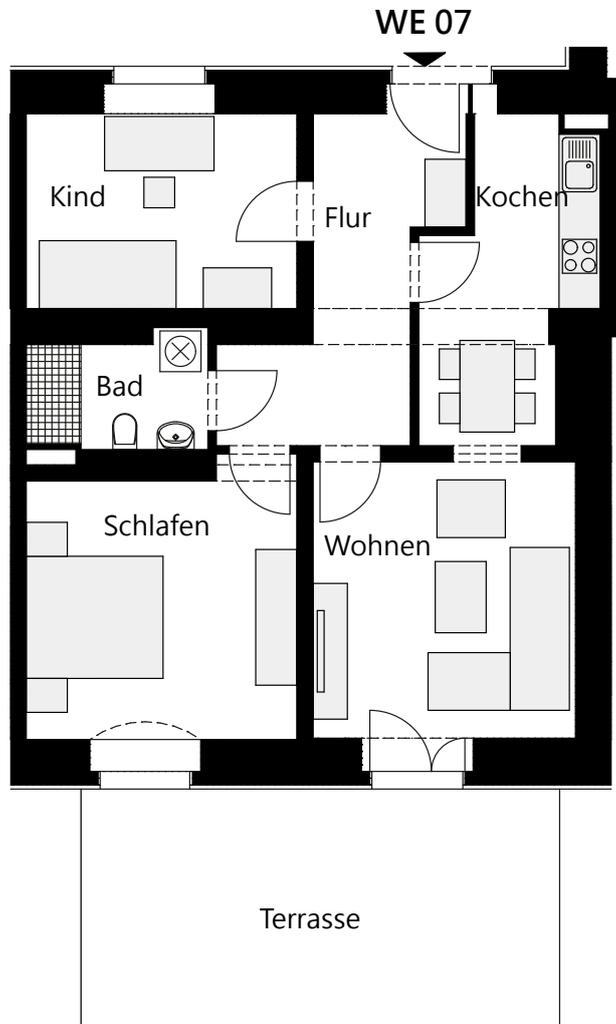
Ansicht Ost

### WOHNUNG 06

Flur	8,68 m <sup>2</sup>
Kind	12,73 m <sup>2</sup>
Bad	5,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,45 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	18,45 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	12,25 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 74,58 m<sup>2</sup>

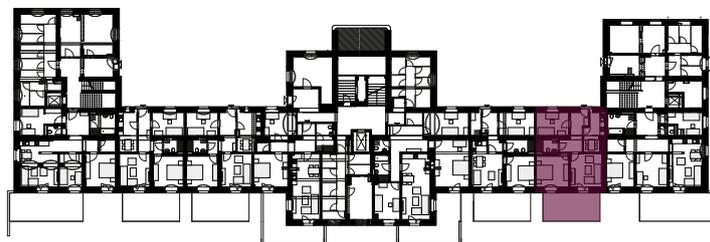
# GARTENGESCHOSS



## WOHNUNG 07

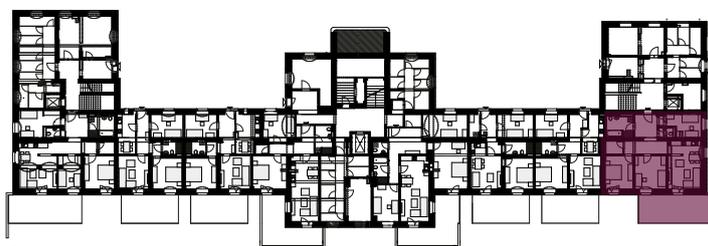
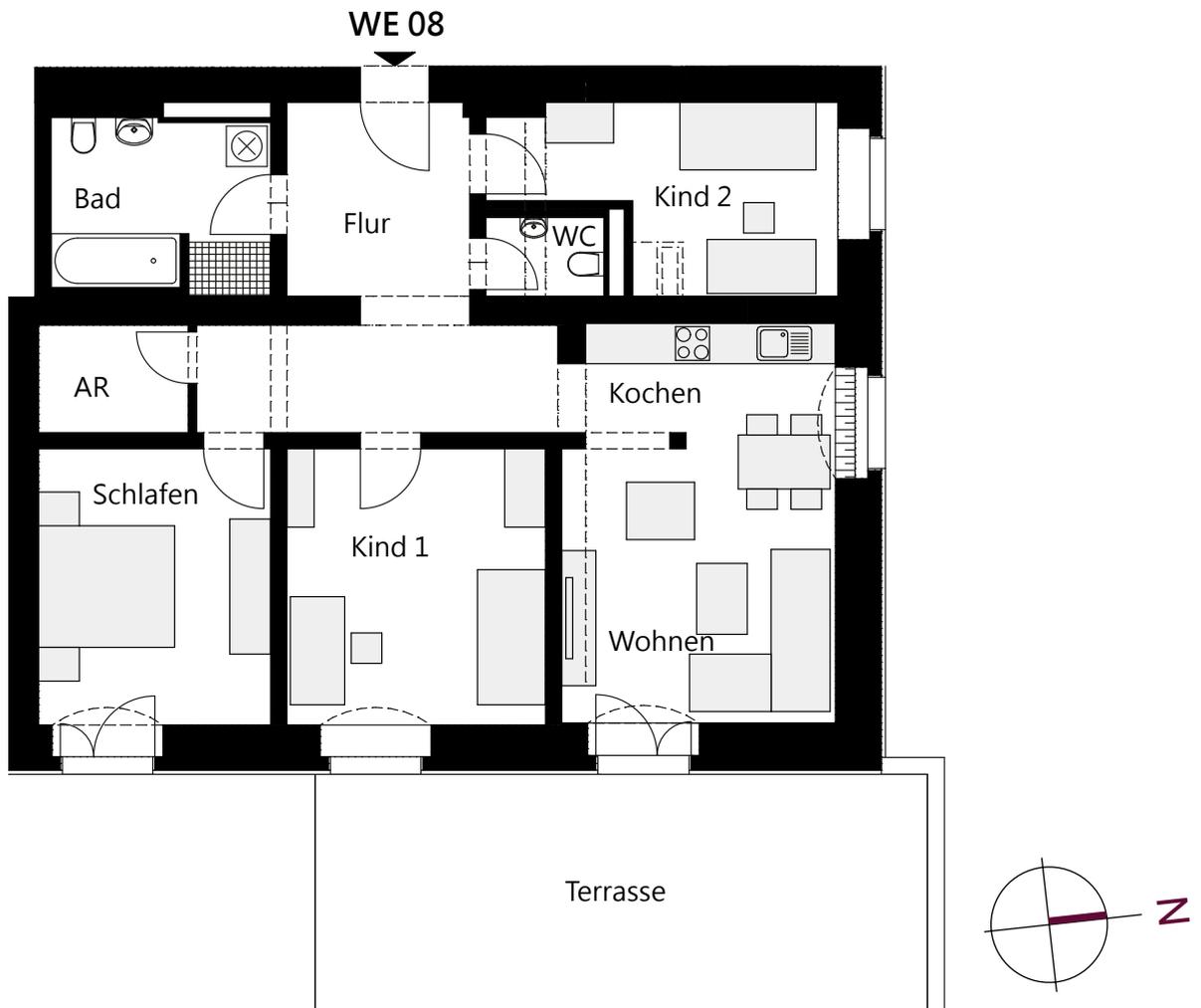
Flur	10,57 m <sup>2</sup>
Kind	11,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,76 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,84 m <sup>2</sup>
Kochen	10,10 m <sup>2</sup>
Bad	4,31 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	12,25 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 80,35 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## GARTENGESCHOSS



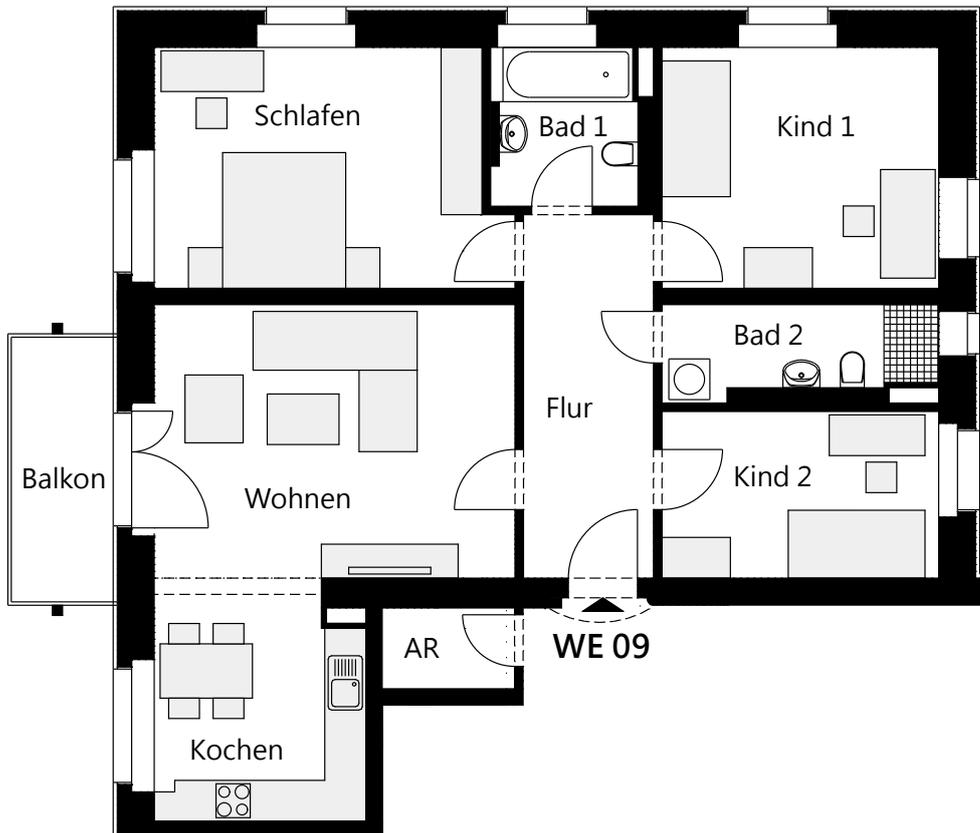
Ansicht Ost

### WOHNUNG 08

Flur	16,36 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	23,13 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,77 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,16 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,76 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,55 m <sup>2</sup>
Bad	8,17 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	15,75 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 110,70 m<sup>2</sup>

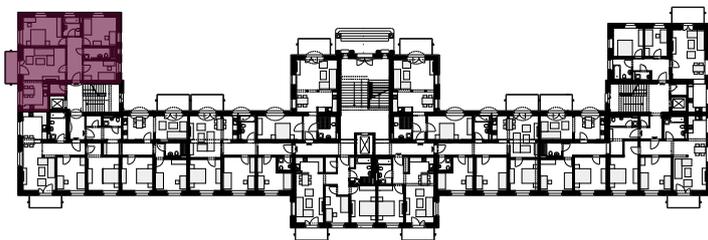
# HOCHPARTERRE



## WOHNUNG 09

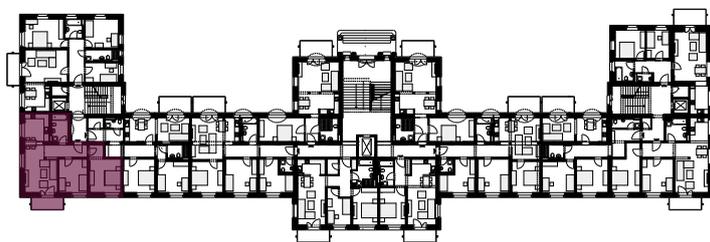
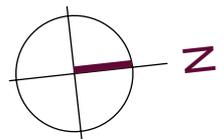
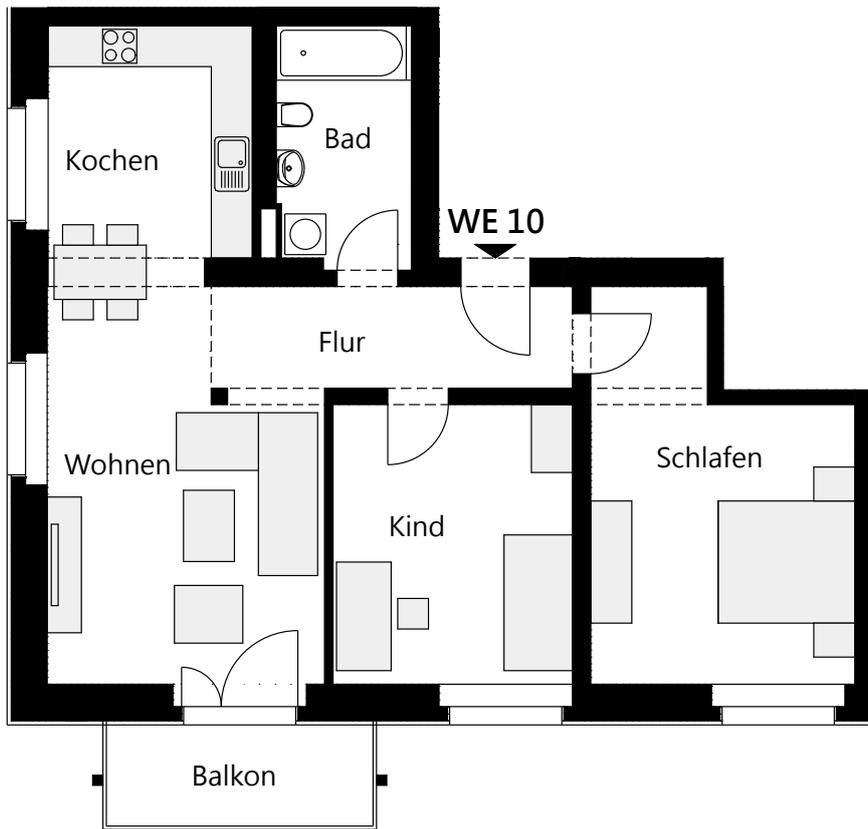
Flur	10,32 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,58 m <sup>2</sup>
Kochen	10,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,80 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,58 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,08 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,94 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 97,48 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# HOCHPARTERRE



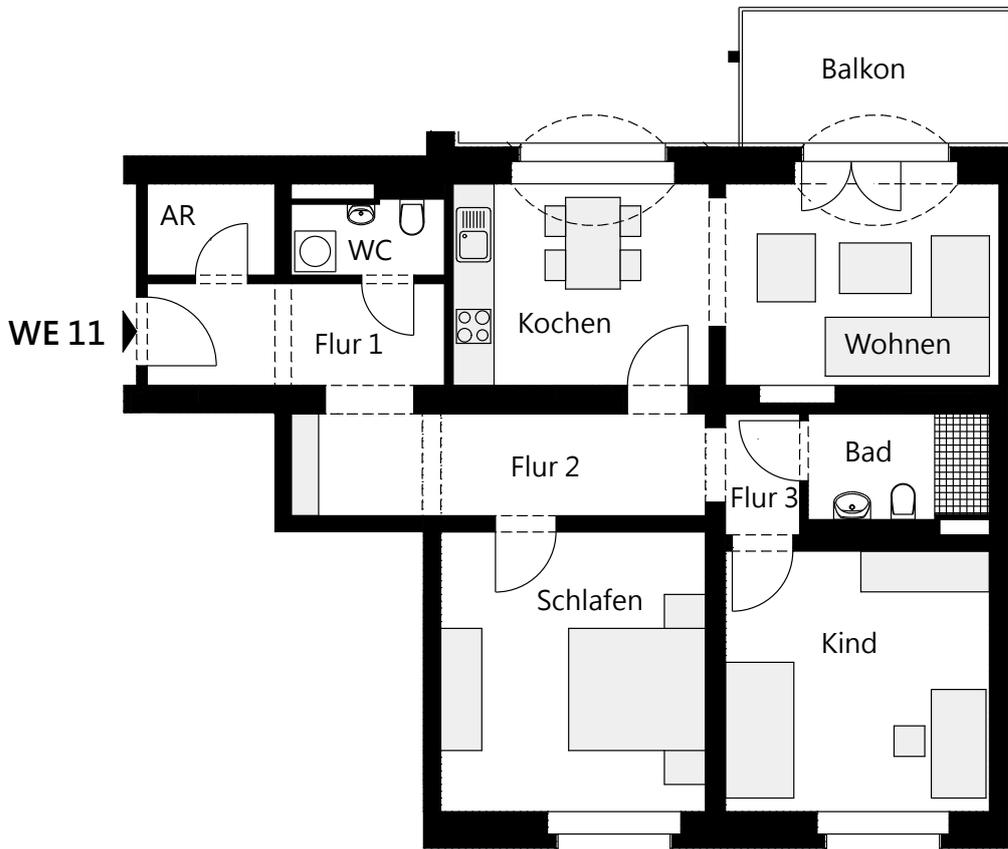
Ansicht Ost

## WOHNUNG 10

Flur	8,04 m <sup>2</sup>
Kochen	11,34 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,19 m <sup>2</sup>
Kind	14,64 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,15 m <sup>2</sup>
Bad	7,03 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 84,22 m<sup>2</sup>

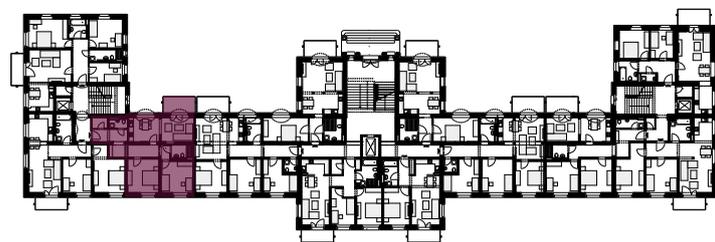
# HOCHPARTERRE



## WOHNUNG 11

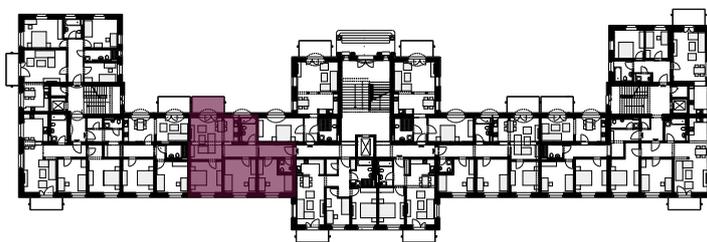
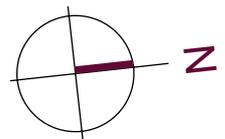
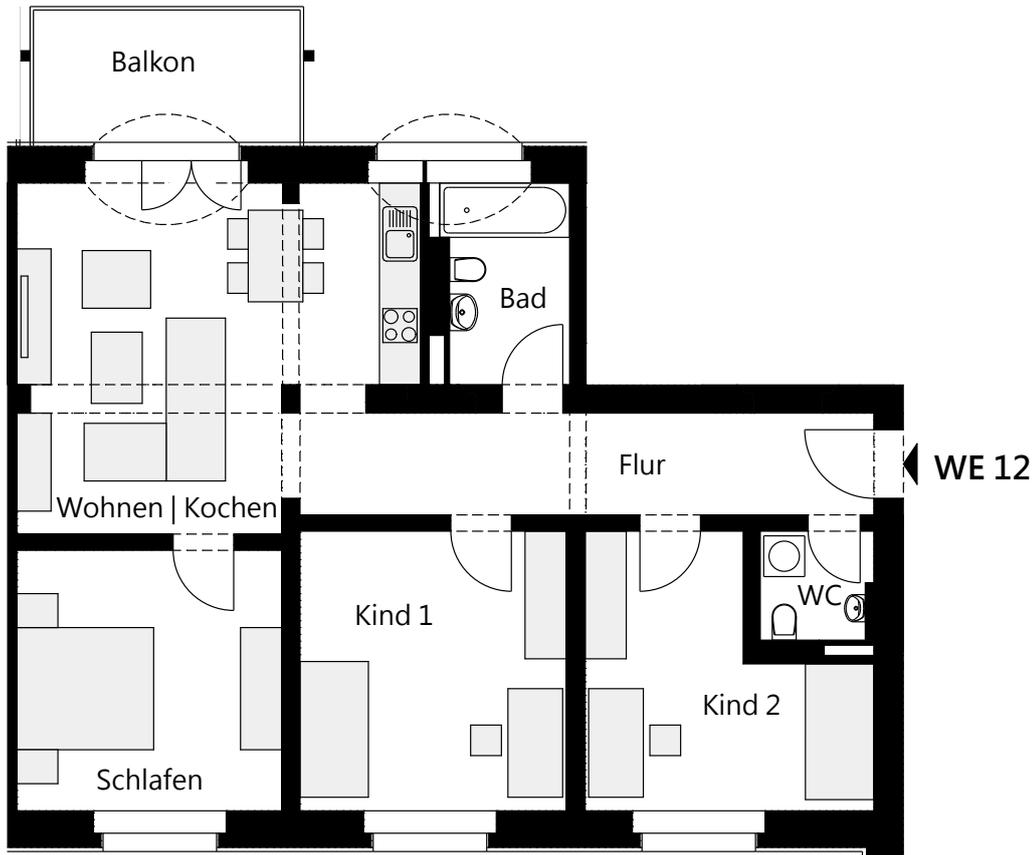
Flur 1	6,62 m <sup>2</sup>
Flur 2	9,22 m <sup>2</sup>
Flur 3	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,06 m <sup>2</sup>
Kochen	11,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,18 m <sup>2</sup>
Kind	15,03 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,55 m <sup>2</sup>
Bad	4,13 m <sup>2</sup>
WC	2,45 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 85,22 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# HOCHPARTERRE



Ansicht West

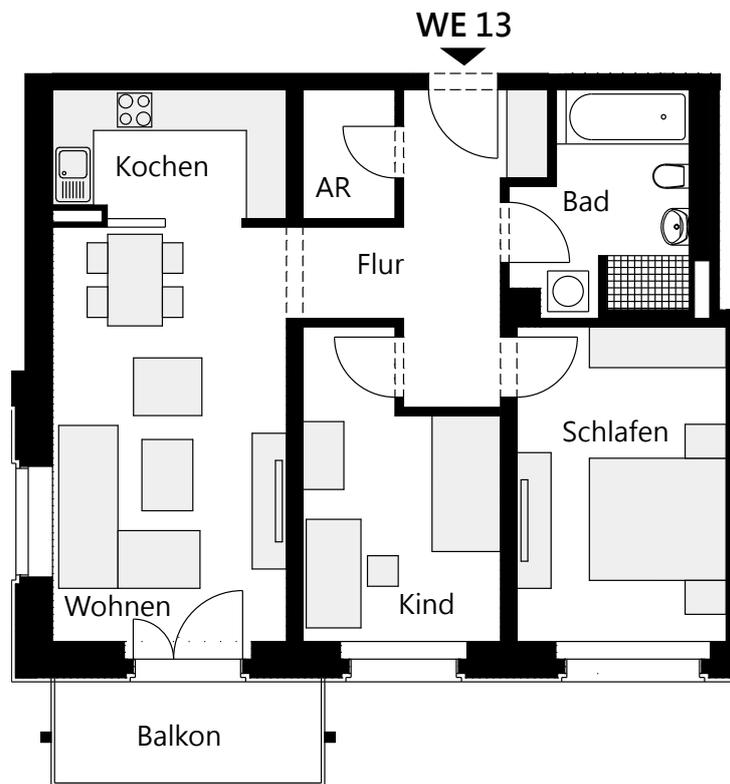
## WOHNUNG 10

Flur	12,78 m <sup>2</sup>
Bad	5,53 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	26,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,27 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,86 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

---

**GESAMT** **96,12 m<sup>2</sup>**

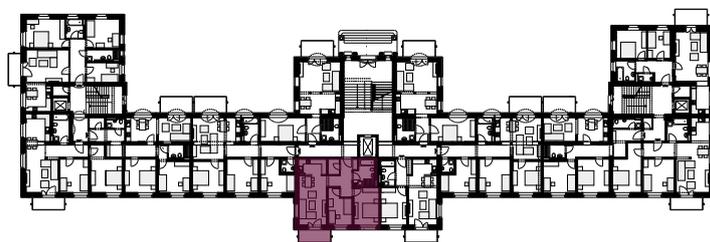
# HOCHPARTERRE



## WOHNUNG 13

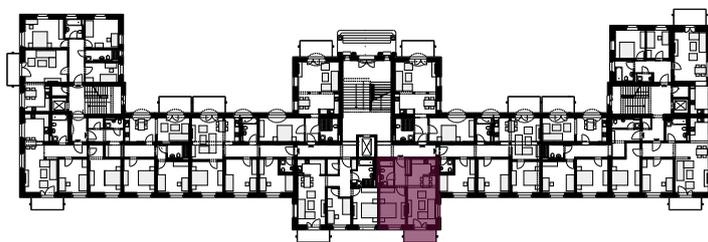
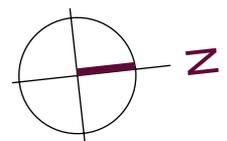
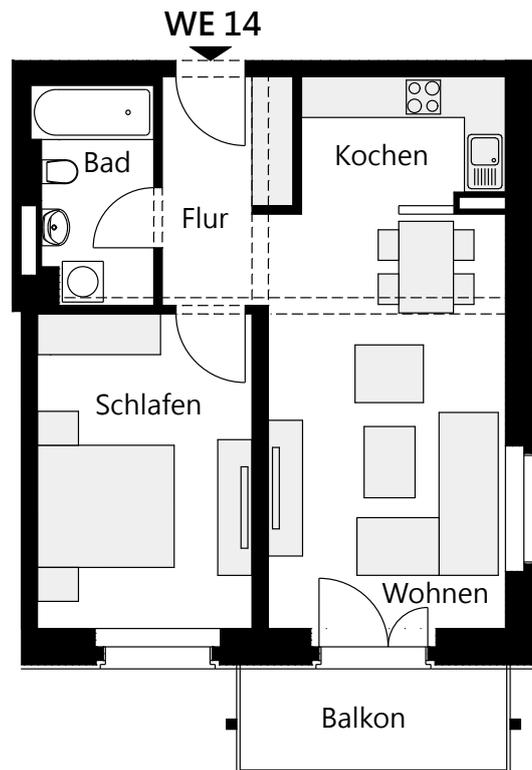
Flur	9,99 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,19 m <sup>2</sup>
Kochen	11,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,39 m <sup>2</sup>
Kind	11,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 76,52 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

# HOCHPARTERRE



Ansicht Ost

---

## WOHNUNG 14

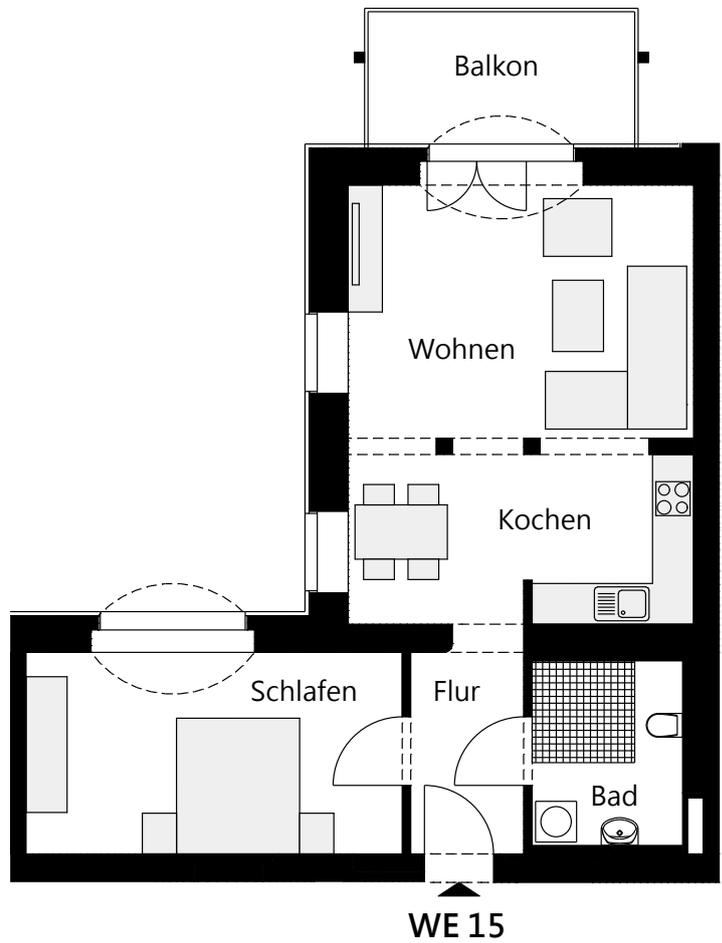
---

Flur	5,64 m <sup>2</sup>
Bad	5,39 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,49 m <sup>2</sup>
Kochen	5,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,76 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

---

**GESAMT** 55,71 m<sup>2</sup>

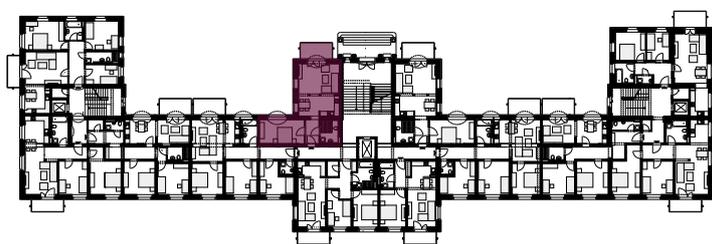
# HOCHPARTERRE



## WOHNUNG 15

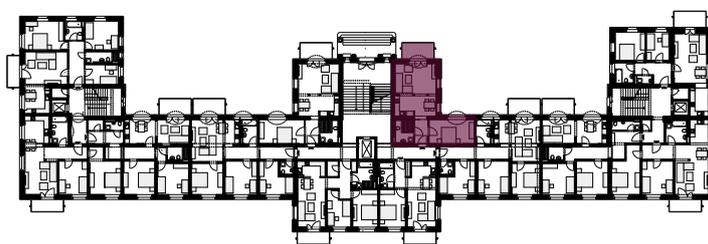
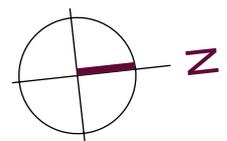
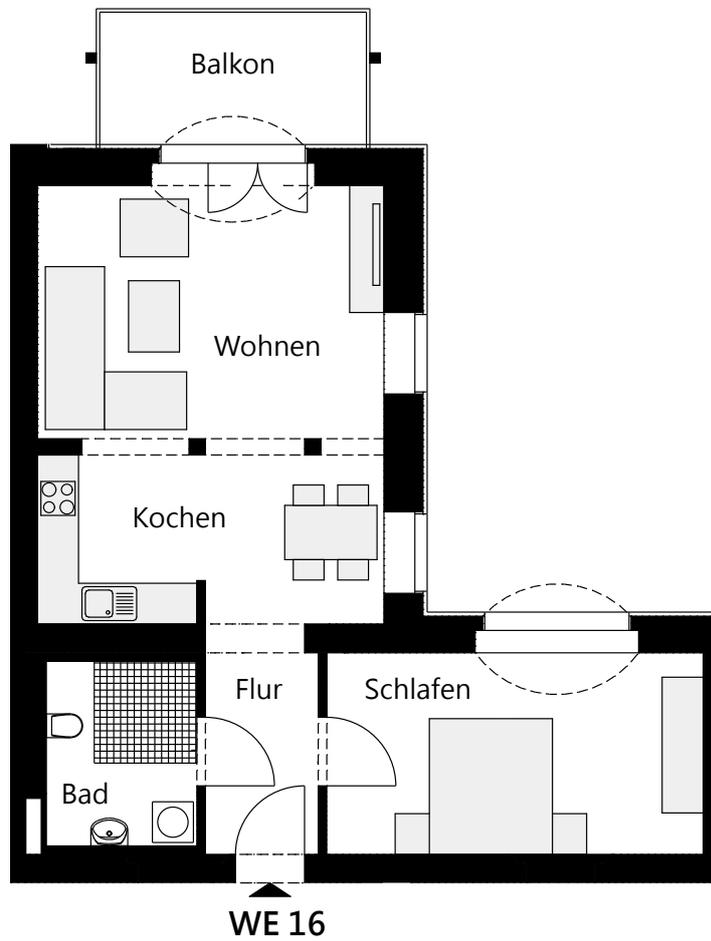
Flur	4,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,12 m <sup>2</sup>
Kochen	12,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,59 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 63,21 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# HOCHPARTERRE



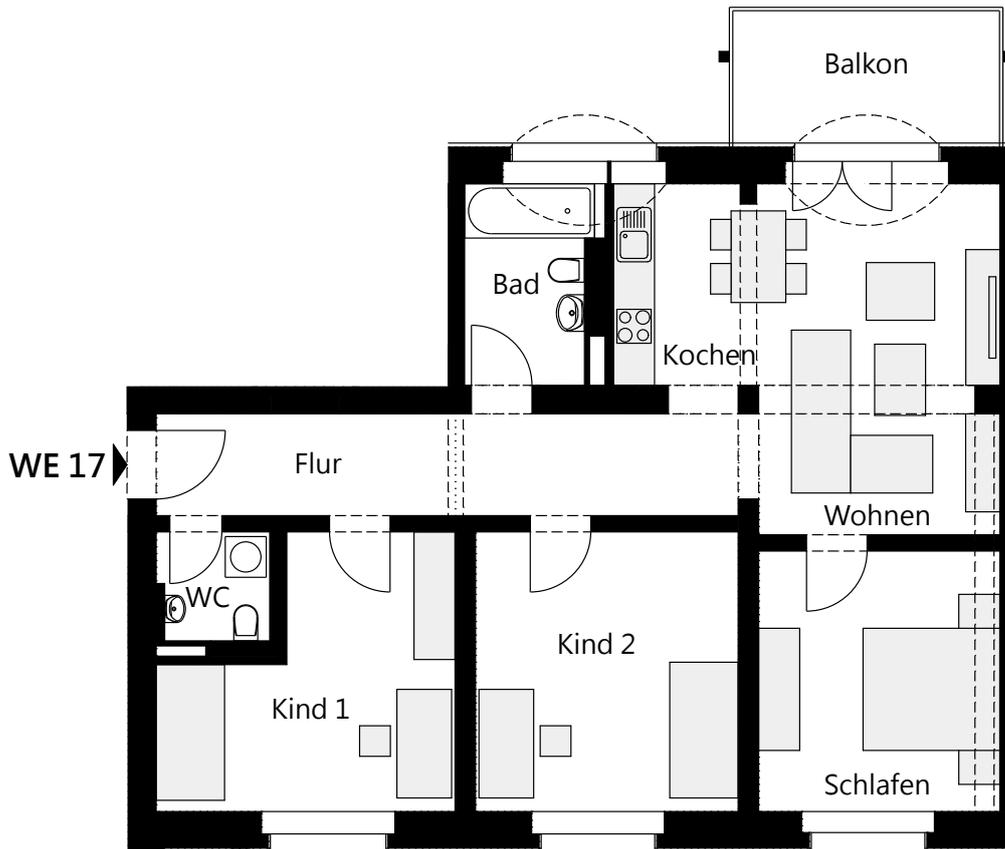
Ansicht West

## WOHNUNG 16

Flur	4,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,17 m <sup>2</sup>
Kochen	12,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,60 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 63,34 m<sup>2</sup>

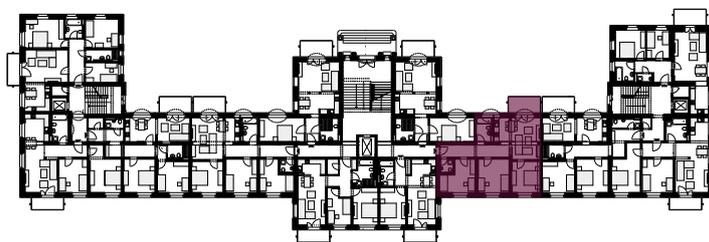
# HOCHPARTERRE



## WOHNUNG 17

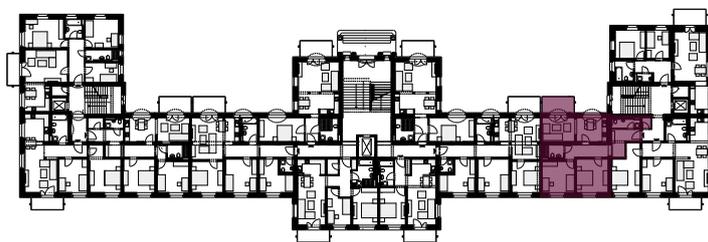
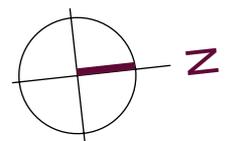
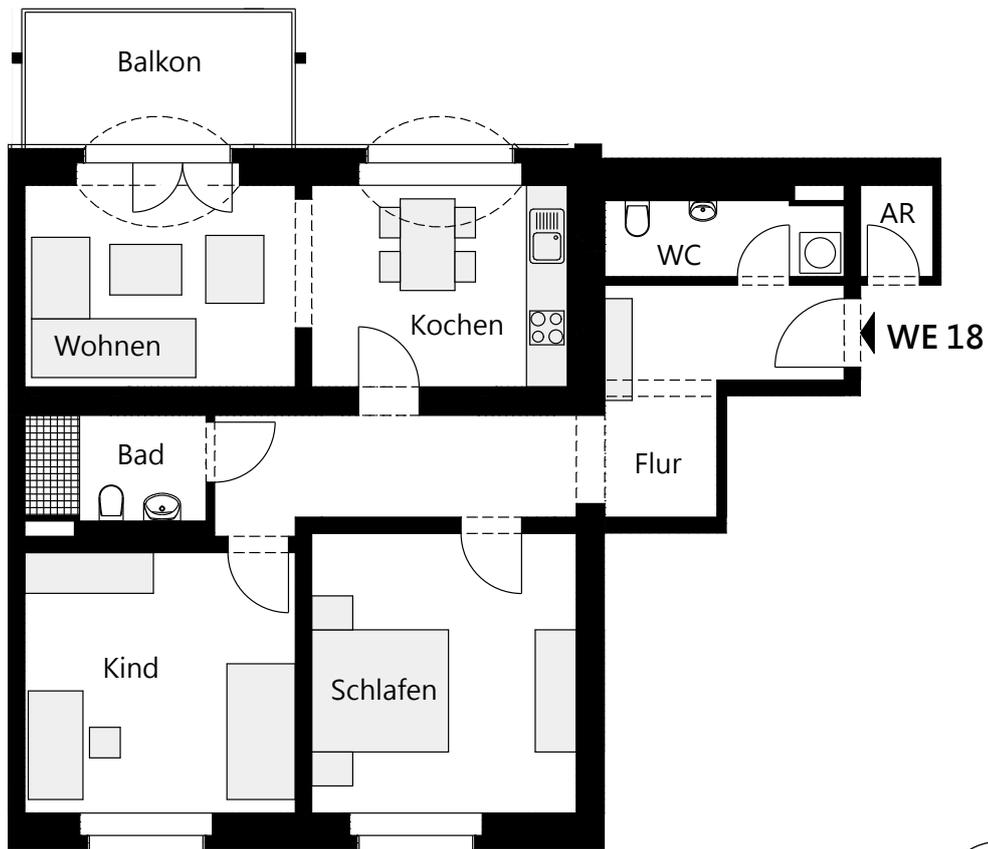
Flur	12,96 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	24,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,06 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,48 m <sup>2</sup>
Bad	5,52 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 93,76 m<sup>2</sup>



Ansicht West

## HOCHPARTERRE



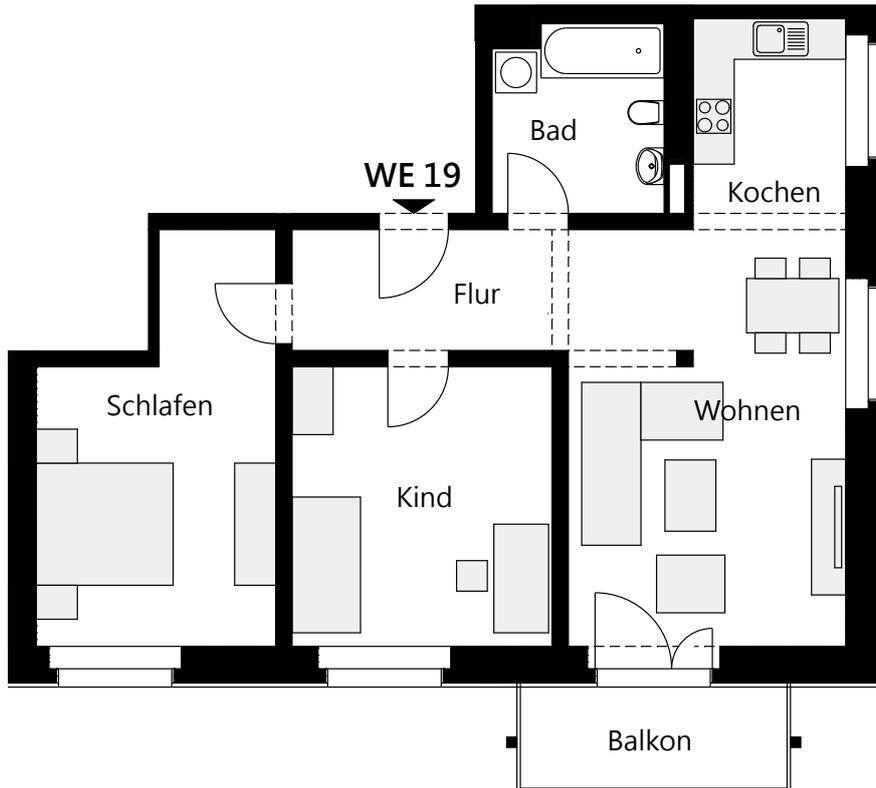
Ansicht West

### WOHNUNG 18

Flur	17,28 m <sup>2</sup>
Wohnen	11,93 m <sup>2</sup>
Kochen	11,28 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,18 m <sup>2</sup>
Kind	15,41 m <sup>2</sup>
Bad	4,13 m <sup>2</sup>
WC	3,92 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 83,86 m<sup>2</sup>

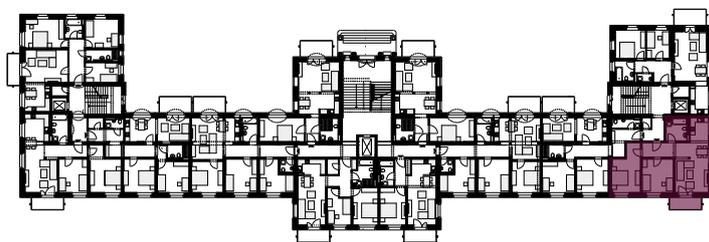
# HOCHPARTERRE



## WOHNUNG 19

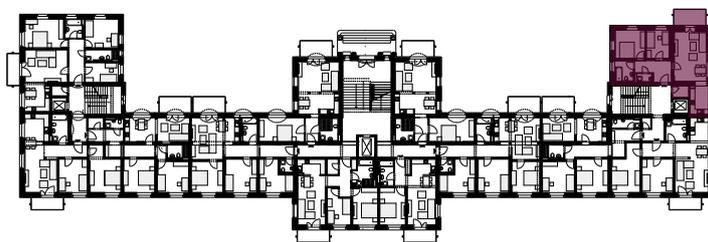
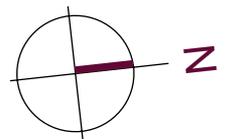
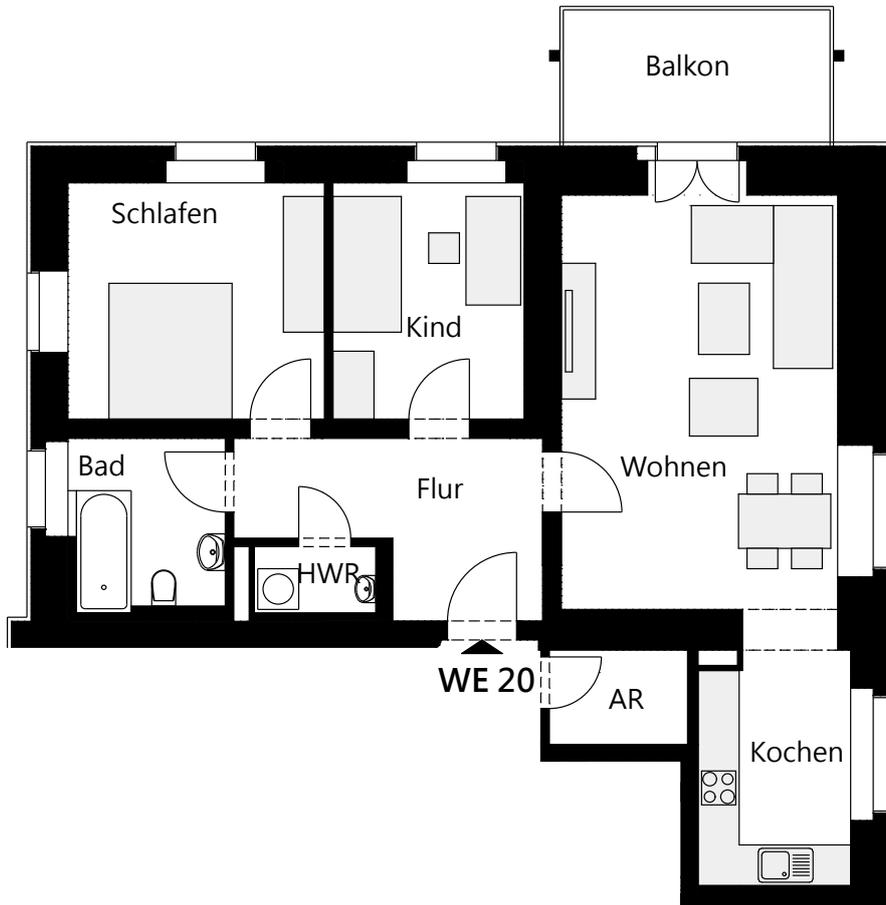
Flur	10,60 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,50 m <sup>2</sup>
Kochen	11,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,13 m <sup>2</sup>
Kind	15,90 m <sup>2</sup>
Bad	6,86 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 82,88 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

# HOCHPARTERRE



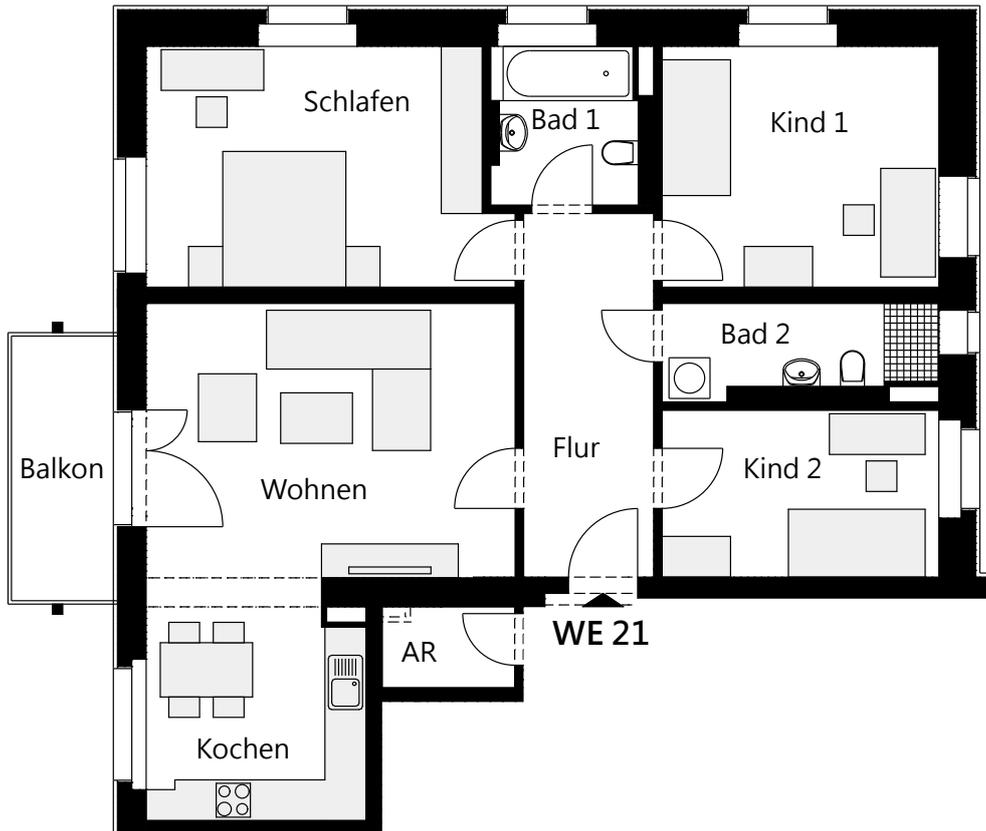
Ansicht West

## WOHNUNG 20

Flur	9,45 m <sup>2</sup>
Wohnen	25,03 m <sup>2</sup>
Kochen	7,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,25 m <sup>2</sup>
Kind	9,88 m <sup>2</sup>
Bad	5,71 m <sup>2</sup>
HWR	1,76 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 76,46 m<sup>2</sup>

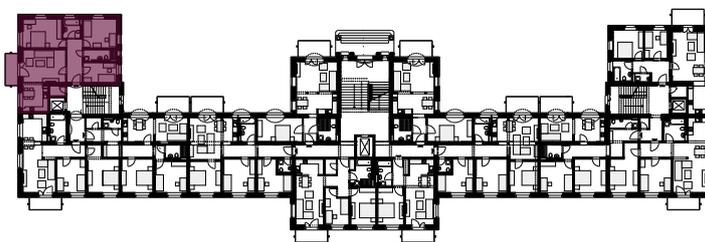
# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 21

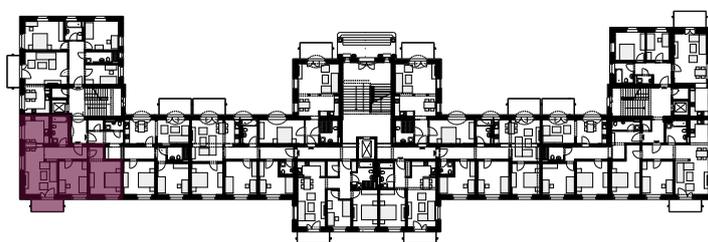
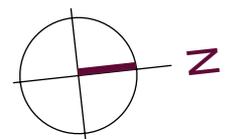
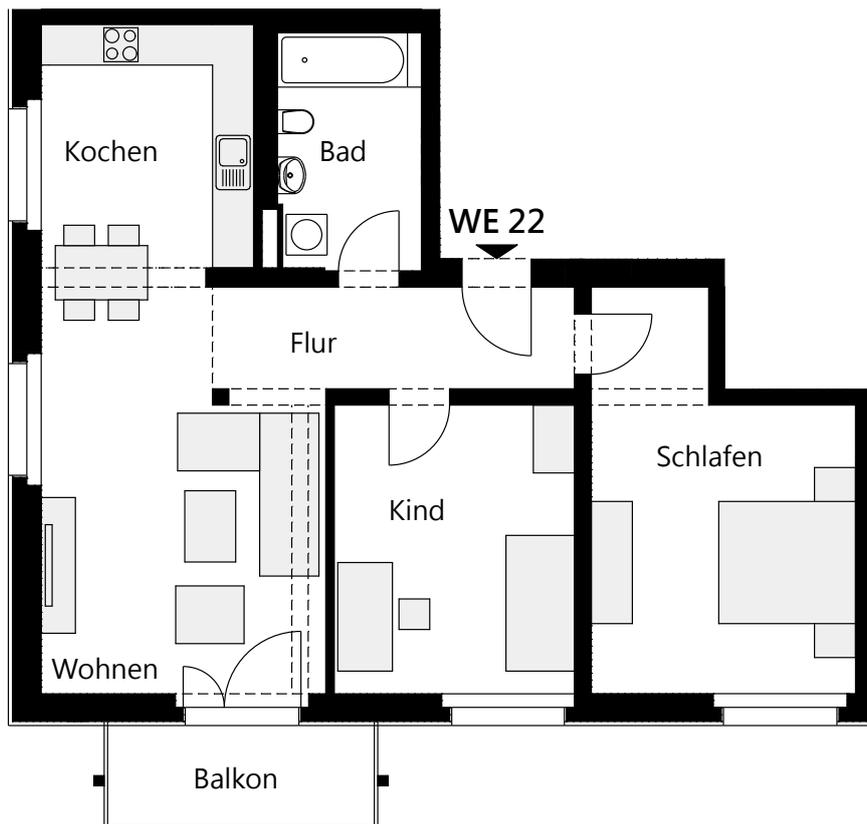
Flur	10,33 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,14 m <sup>2</sup>
Kochen	10,08 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,23 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,58 m <sup>2</sup>
Kind 2	10,09 m <sup>2</sup>
Bad 1	4,93 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,19 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 98,40 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# 1. OBERGESCHOSS



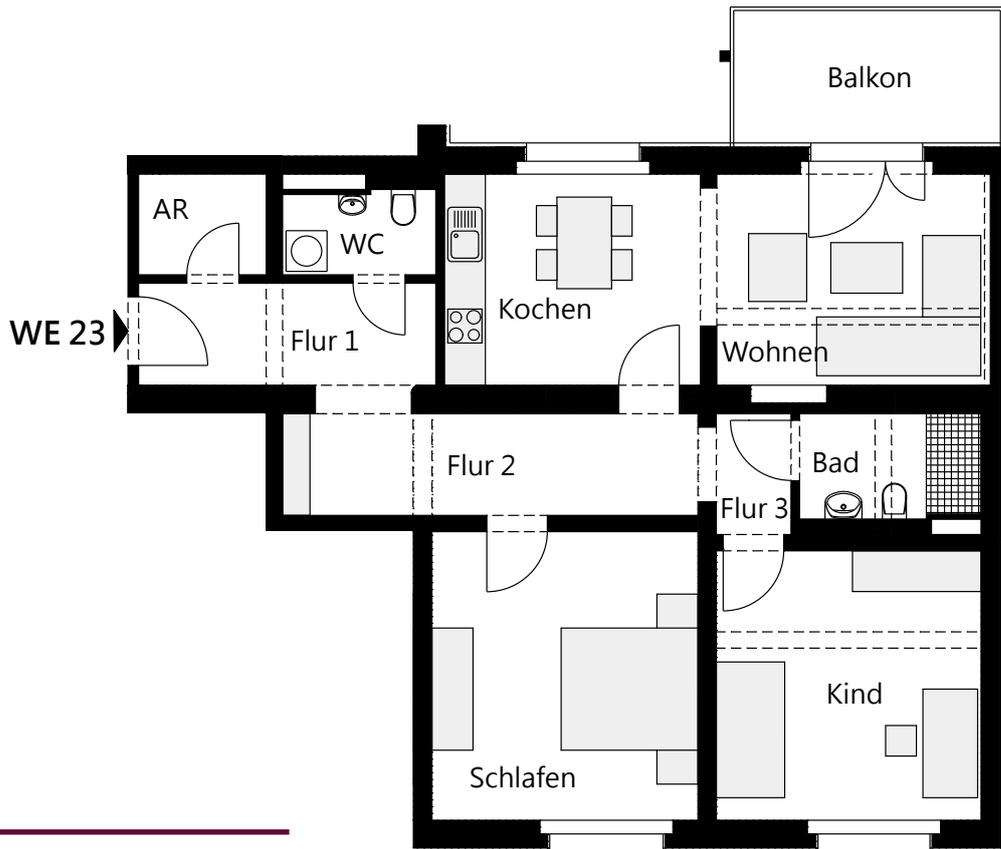
Ansicht Ost

## WOHNUNG 22

Flur	8,06 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,38 m <sup>2</sup>
Kochen	11,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,70 m <sup>2</sup>
Kind	15,15 m <sup>2</sup>
Bad	7,32 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 86,76 m<sup>2</sup>

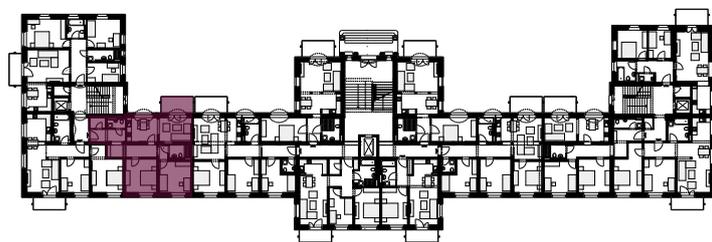
# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 23

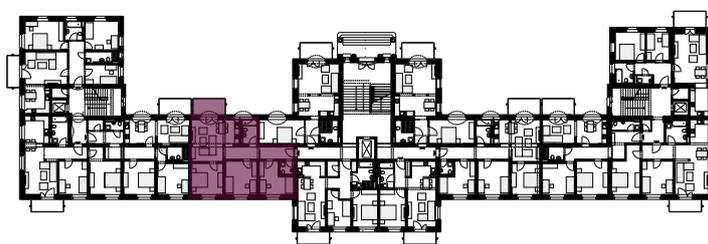
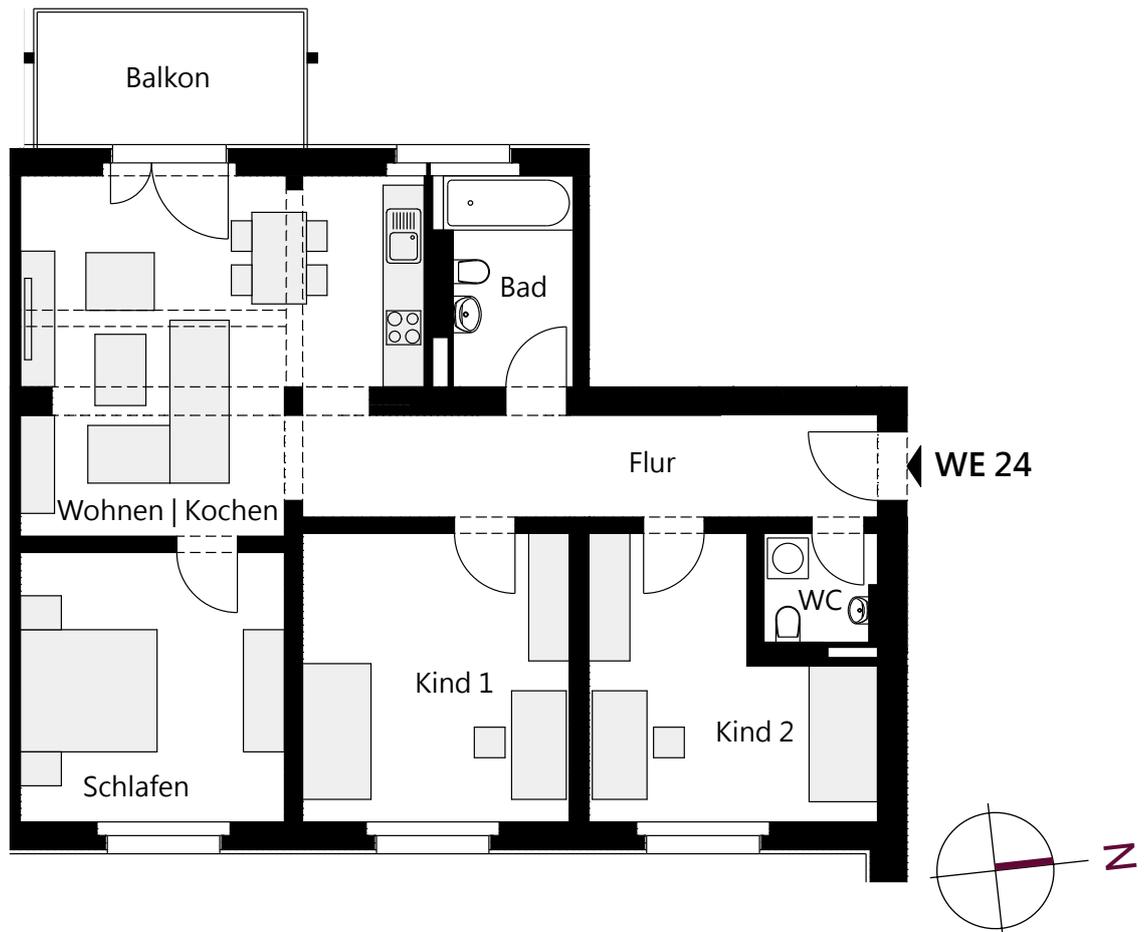
Flur 1	6,63 m <sup>2</sup>
Flur 2	9,25 m <sup>2</sup>
Flur 3	1,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,63 m <sup>2</sup>
Kochen	11,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,79 m <sup>2</sup>
Kind	15,60 m <sup>2</sup>
Bad	4,13 m <sup>2</sup>
WC	2,76 m <sup>2</sup>
AR	2,81 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 88,12 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# 1. OBERGESCHOSS



Ansicht West

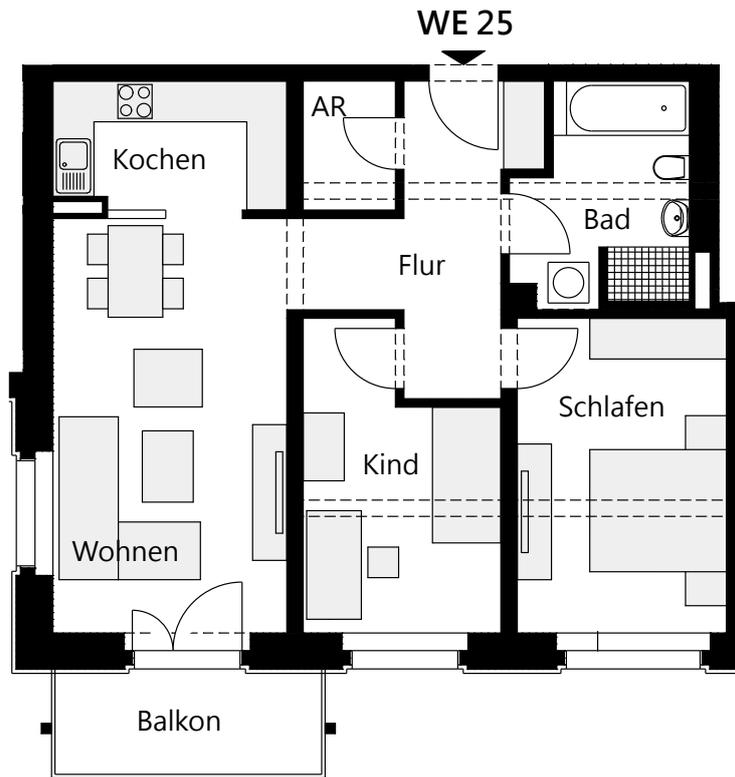
## WOHNUNG 24

Flur	12,78 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	27,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,56 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,82 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,42 m <sup>2</sup>
Bad	5,79 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

---

**GESAMT** **98,70 m<sup>2</sup>**

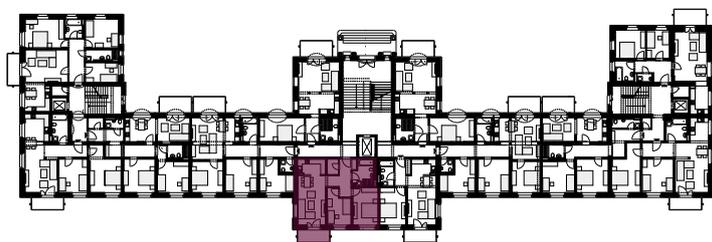
# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 25

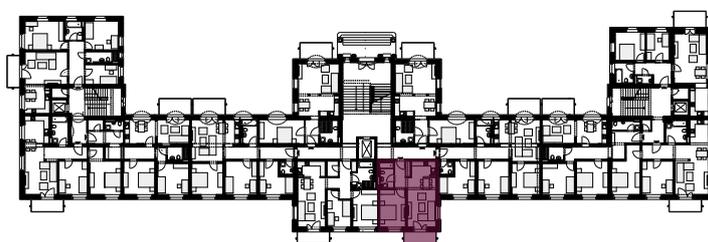
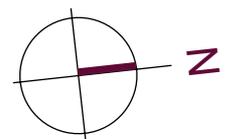
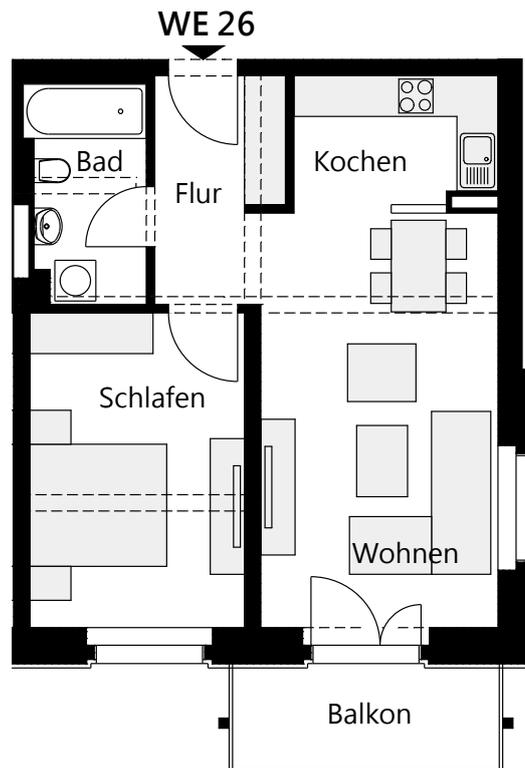
Flur	9,92 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,20 m <sup>2</sup>
Kochen	6,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,40 m <sup>2</sup>
Kind	11,55 m <sup>2</sup>
Bad	7,66 m <sup>2</sup>
AR	2,60 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 76,60 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

# 1. OBERGESCHOSS



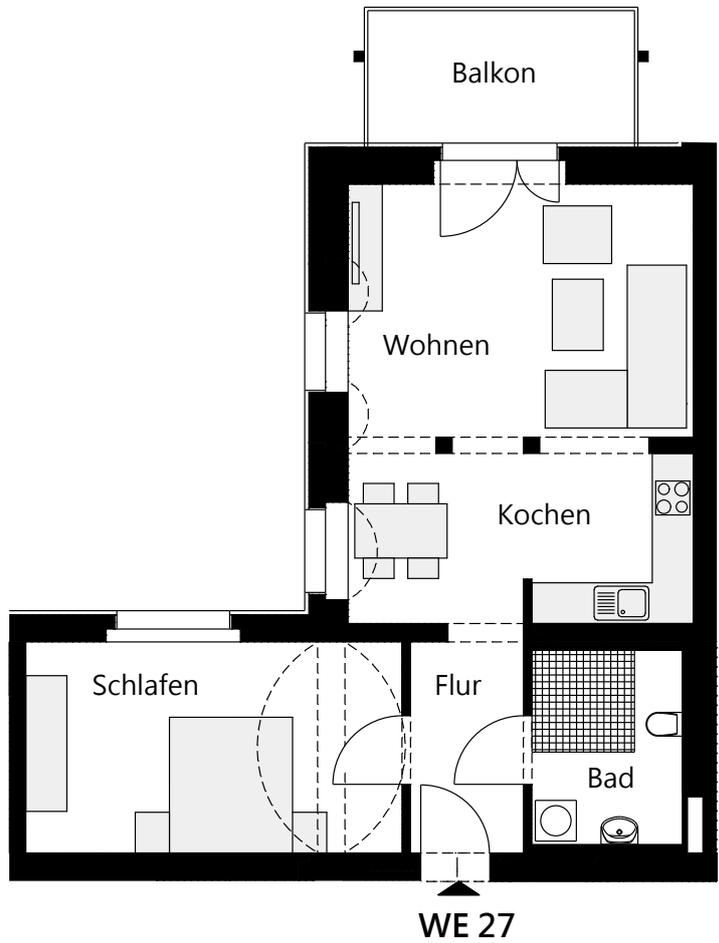
Ansicht Ost

## WOHNUNG 26

Flur	5,97 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,49 m <sup>2</sup>
Kochen	5,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,77 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 56,25 m<sup>2</sup>

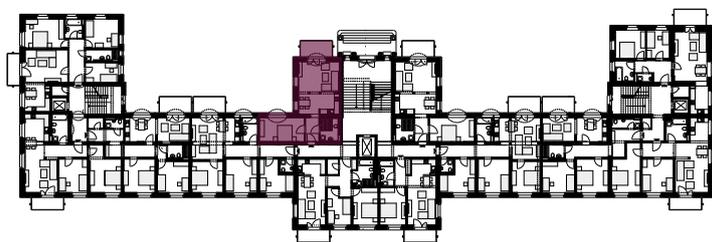
# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 27

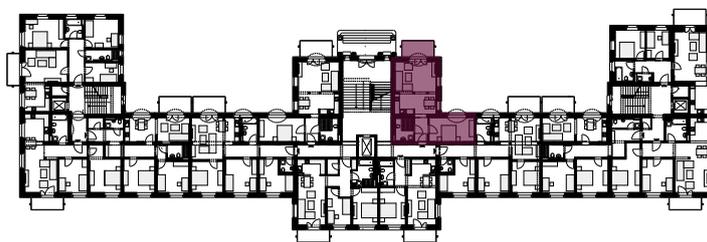
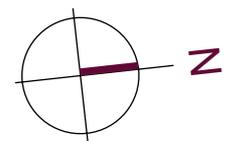
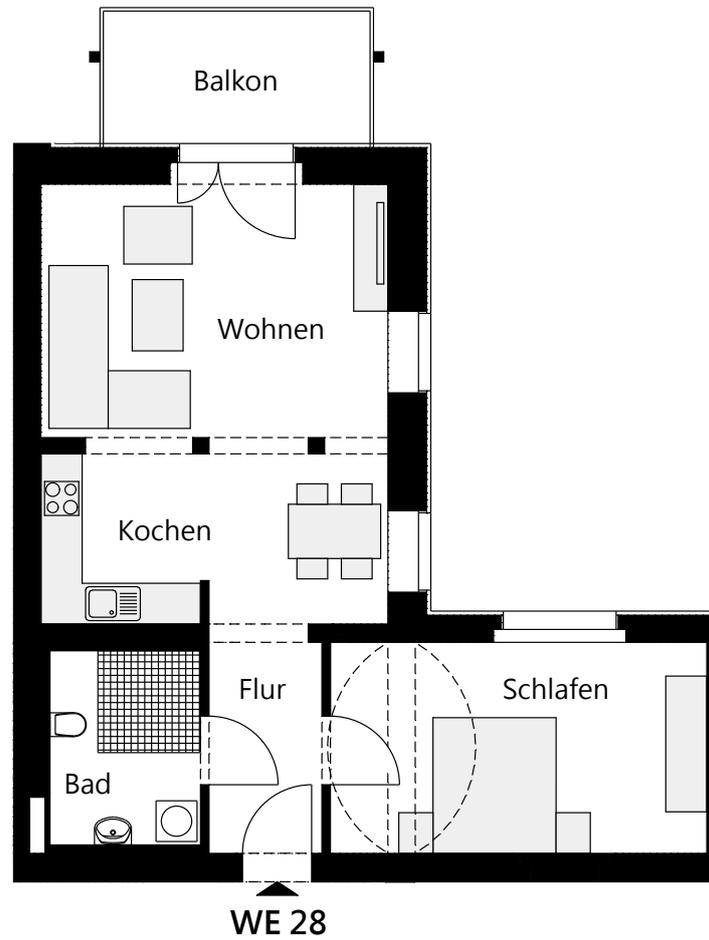
Flur	5,21 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,11 m <sup>2</sup>
Kochen	12,76 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,38 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 64,56 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# 1. OBERGESCHOSS



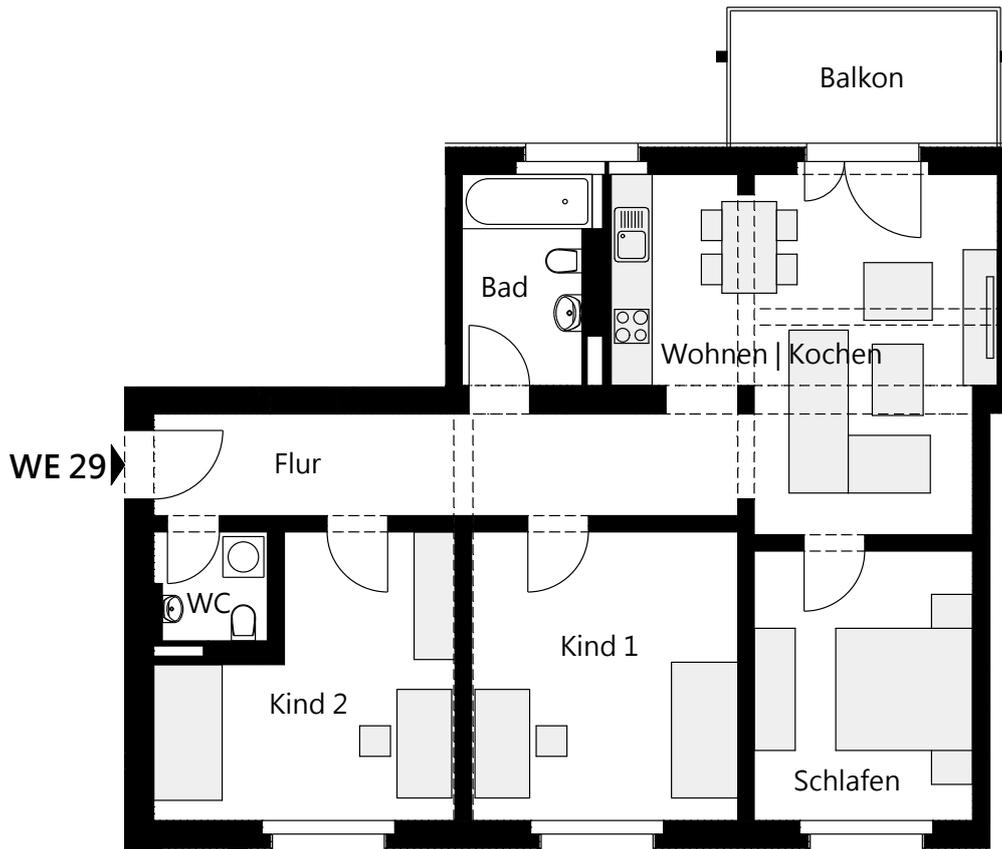
Ansicht West

## WOHNUNG 28

Flur	5,21 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,21 m <sup>2</sup>
Kochen	12,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,38 m <sup>2</sup>
Bad	6,38 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 64,73 m<sup>2</sup>

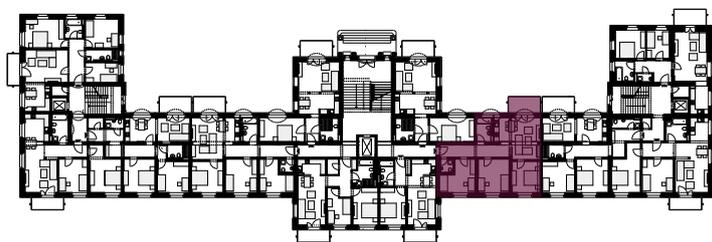
# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 29

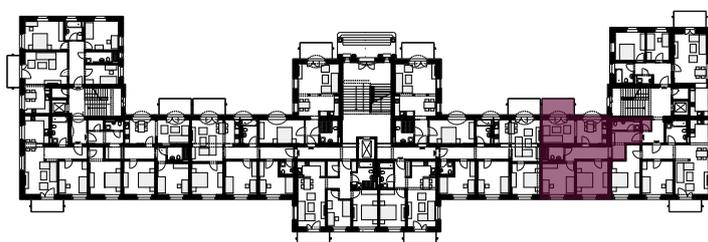
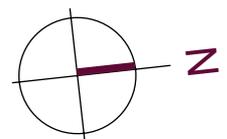
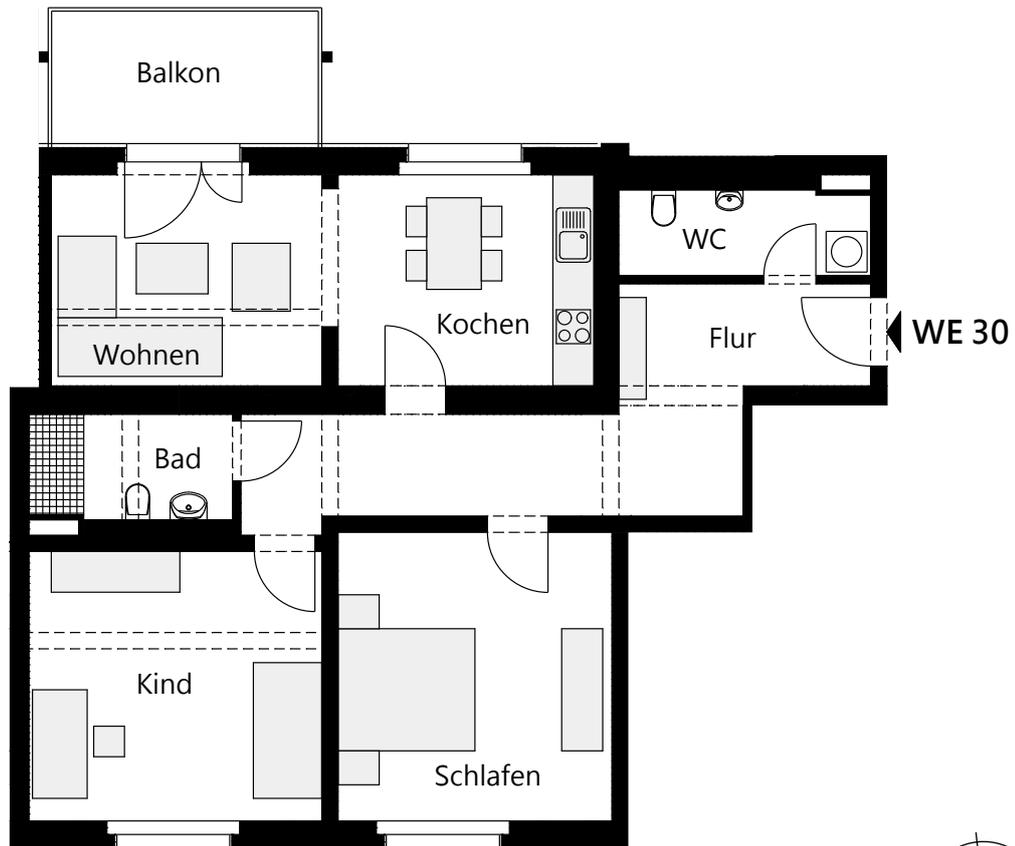
Flur	12,98 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	24,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,86 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,80 m <sup>2</sup>
Kind 2	15,23 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 94,87 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# 1. OBERGESCHOSS



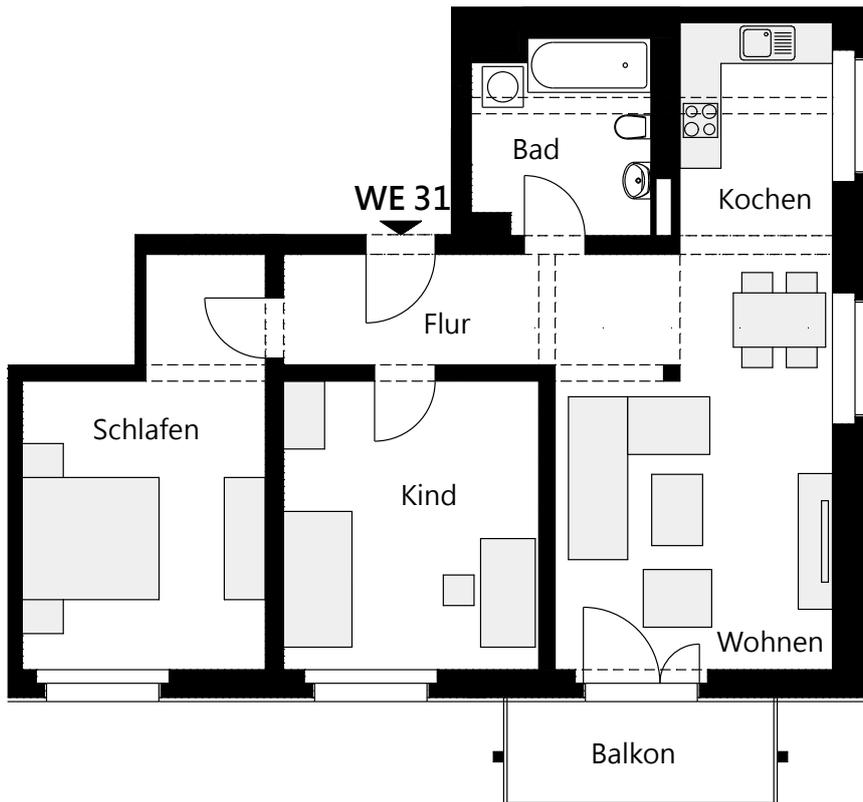
Ansicht West

## WOHNUNG 30

Flur	17,90 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,49 m <sup>2</sup>
Kochen	11,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,28 m <sup>2</sup>
Kind	17,25 m <sup>2</sup>
Bad	4,64 m <sup>2</sup>
WC	4,64 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 89,74 m<sup>2</sup>

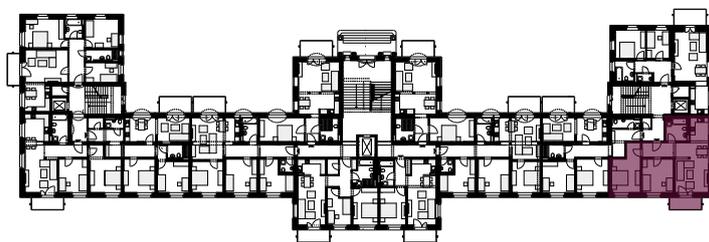
# 1. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 31

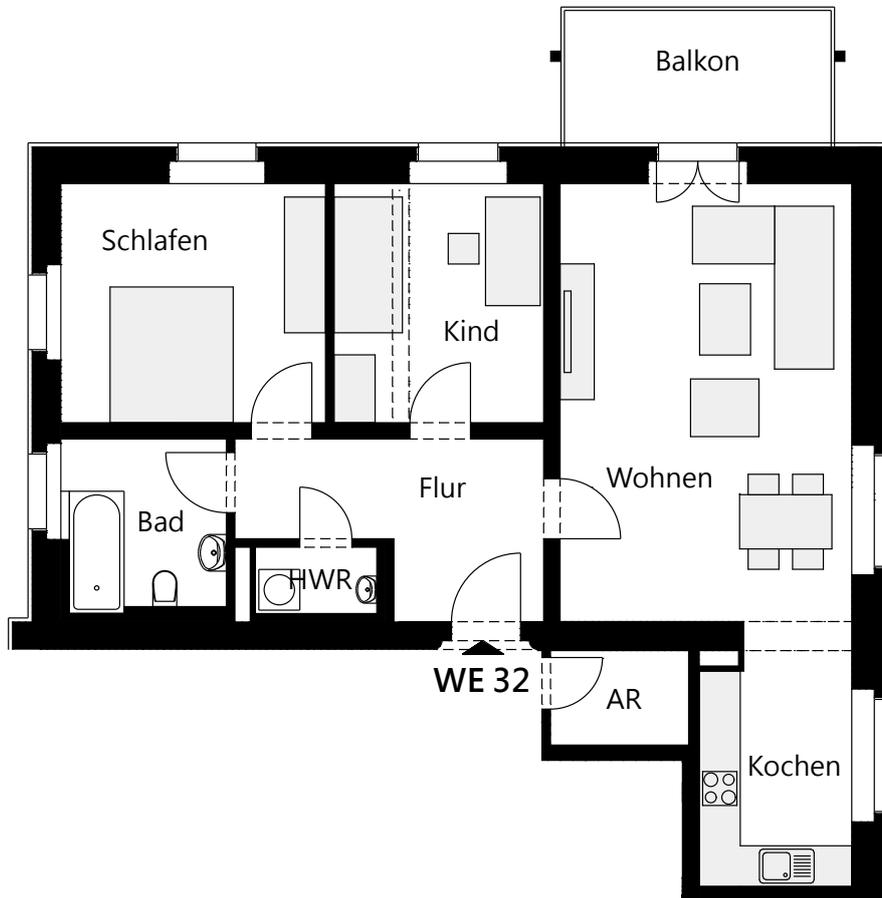
Flur	9,58 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,73 m <sup>2</sup>
Kochen	7,72 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,66 m <sup>2</sup>
Kind	16,10 m <sup>2</sup>
Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 83,88 m<sup>2</sup>



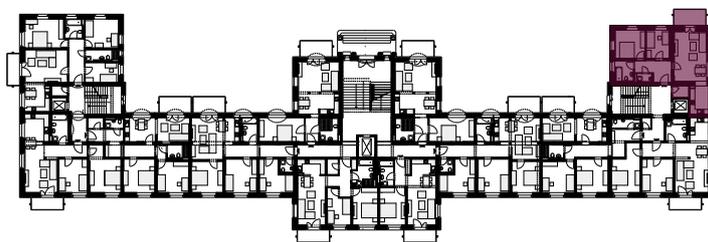
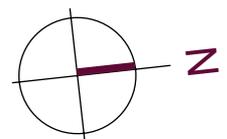
Ansicht Ost

# 1. OBERGESCHOSS



WE 32

AR



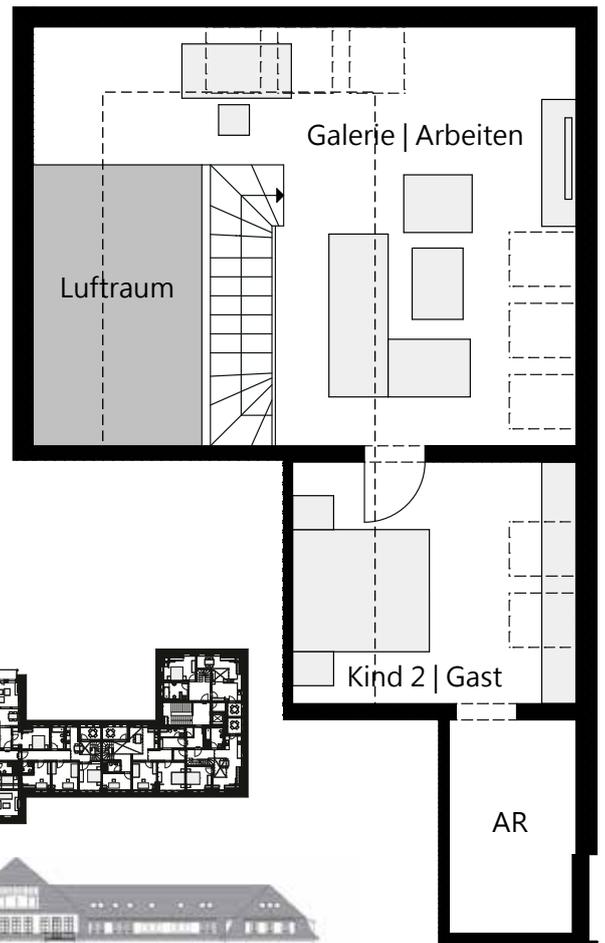
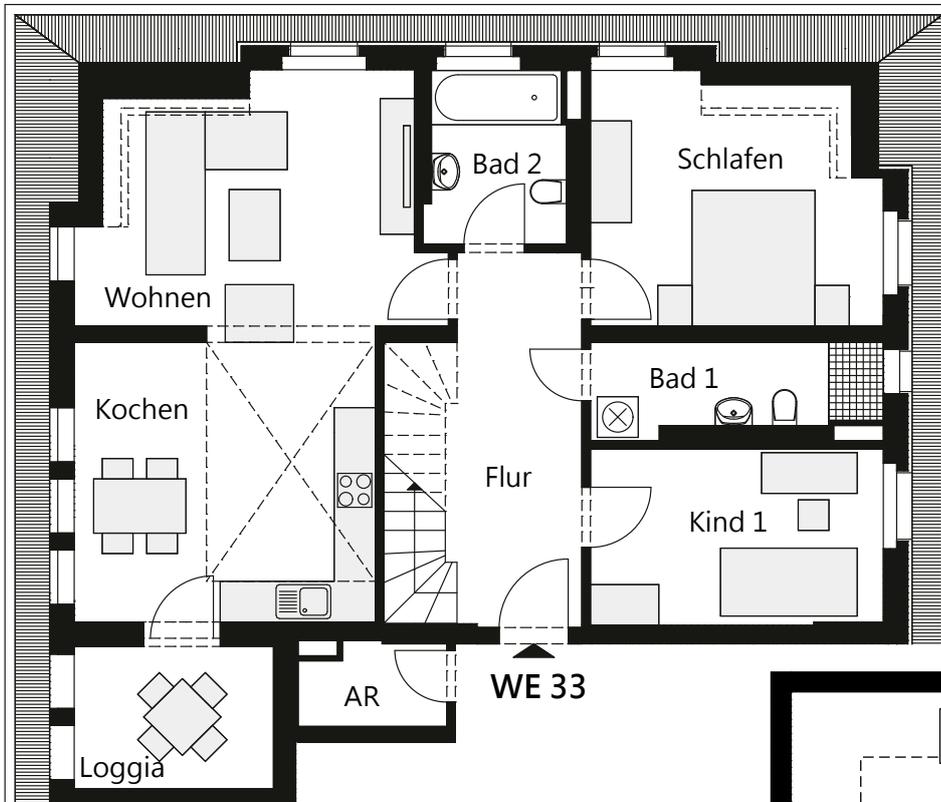
Ansicht West

## WOHNUNG 32

Flur	9,45 m <sup>2</sup>
Wohnen	27,93 m <sup>2</sup>
Kochen	7,67 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,84 m <sup>2</sup>
Kind	10,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
HWR	1,76 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	3,73 m <sup>2</sup>

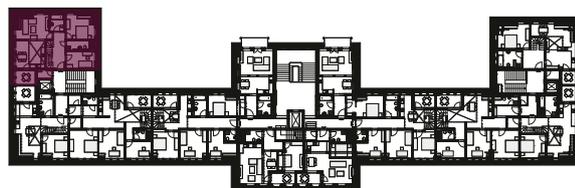
**GESAMT** 81,36 m<sup>2</sup>

## MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



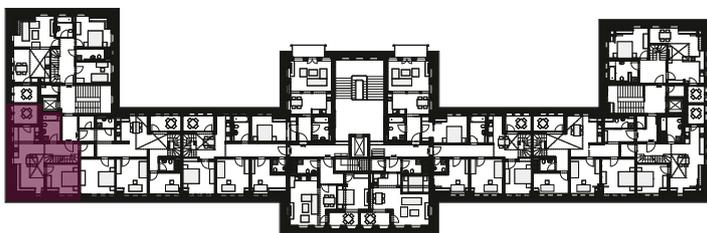
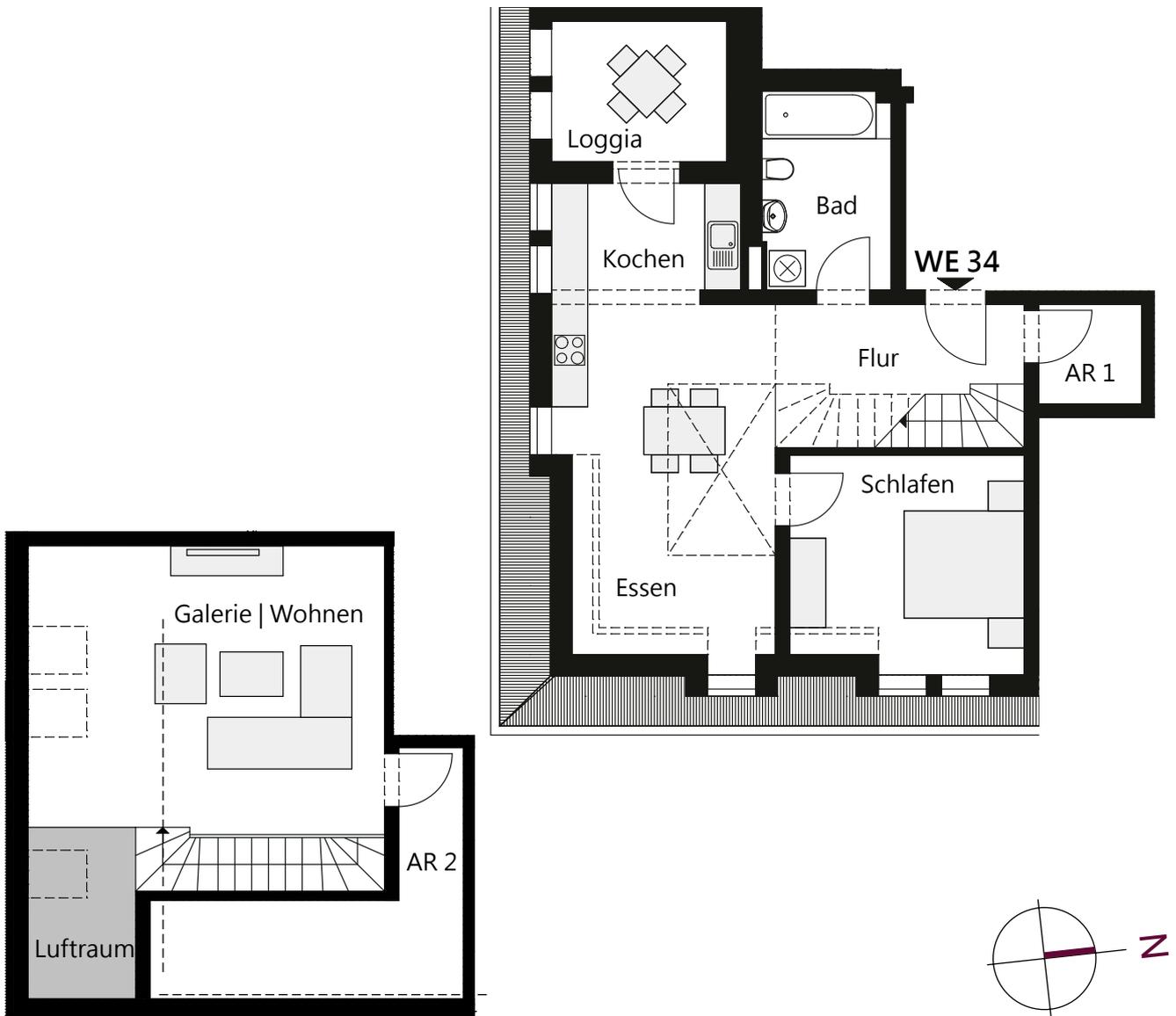
### WOHNUNG 33

Flur	10,13 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,33 m <sup>2</sup>
Kochen	18,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,67 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,08 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,49 m <sup>2</sup>
Bad 2	5,14 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	3,06 m <sup>2</sup>
Kind 2   Gast	11,41 m <sup>2</sup>
Galerie   Arbeiten	24,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,92 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>124,32 m<sup>2</sup></b>



Ansicht West

## MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



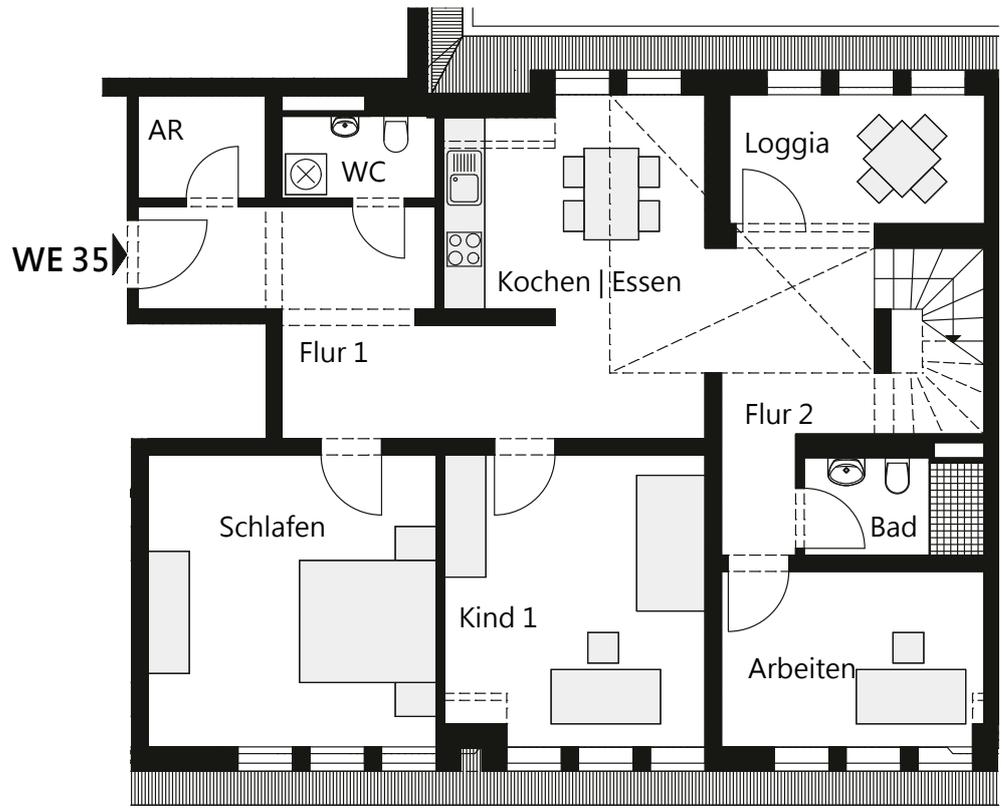
Ansicht Ost

### WOHNUNG 34

Flur	5,61 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	26,37 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,79 m <sup>2</sup>
Bad	7,18 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,90 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	3,43 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	23,66 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	8,79 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 91,73 m<sup>2</sup>

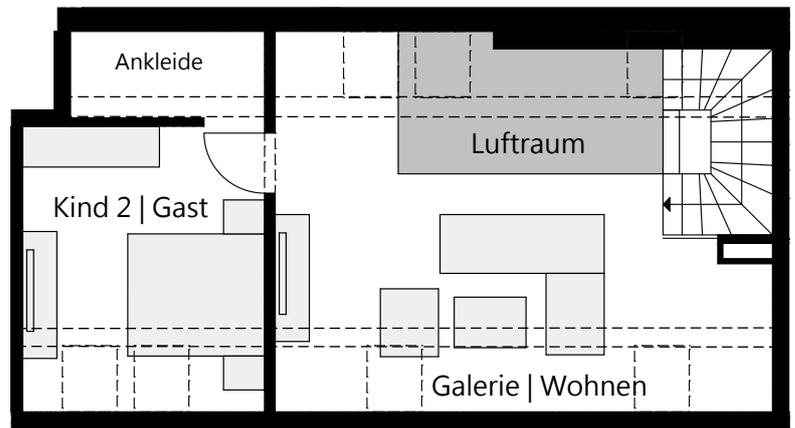
# MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



## WOHNUNG 35

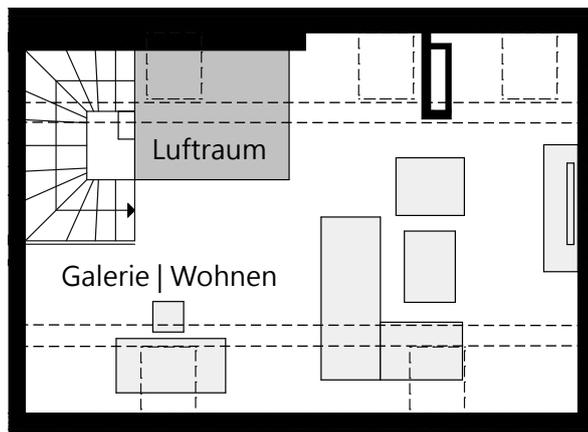
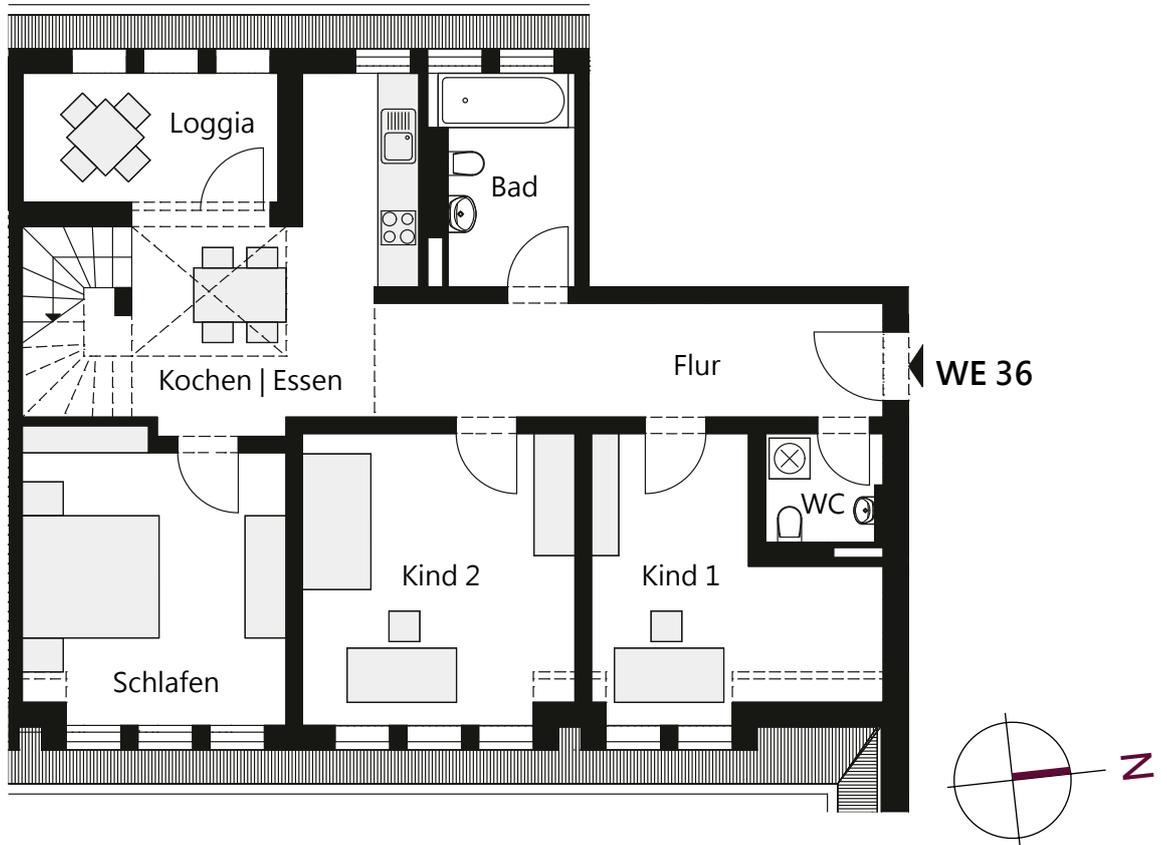
Flur 1	13,91 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	20,29 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,39 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,14 m <sup>2</sup>
Arbeiten	9,96 m <sup>2</sup>
Bad	3,77 m <sup>2</sup>
Flur 2	4,01 m <sup>2</sup>
WC	2,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	3,54 m <sup>2</sup>
Kind 2   Gast	15,57 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	21,92 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 133,09 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



### WOHNUNG 36

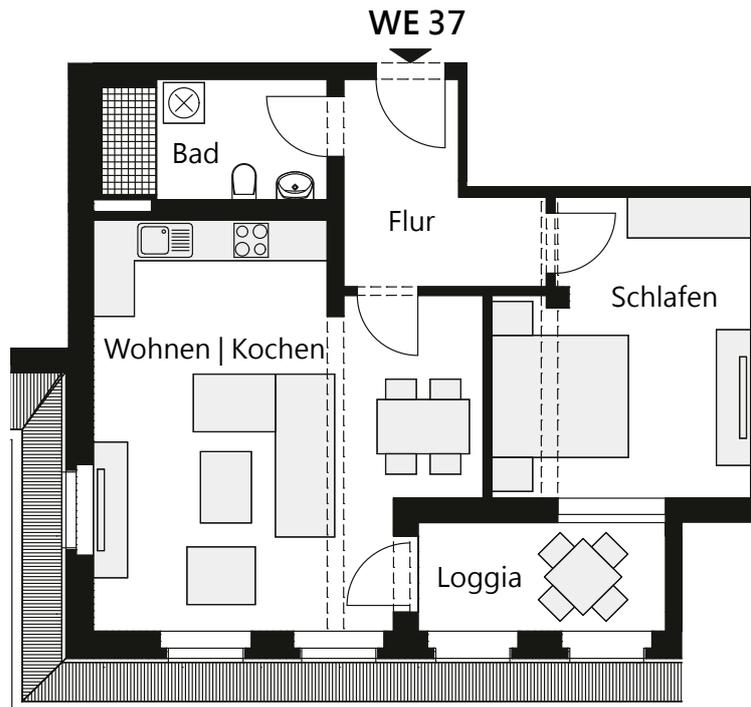
Flur	12,69 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	15,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,16 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,50 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,07 m <sup>2</sup>
Bad	6,17 m <sup>2</sup>
WC	2,69 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	3,54 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	29,30 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 116,26 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

# MANSARDGESCHOSS



## WOHNUNG 37

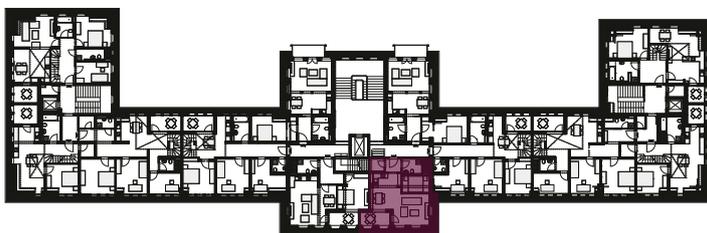
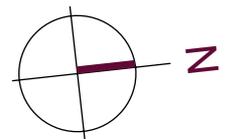
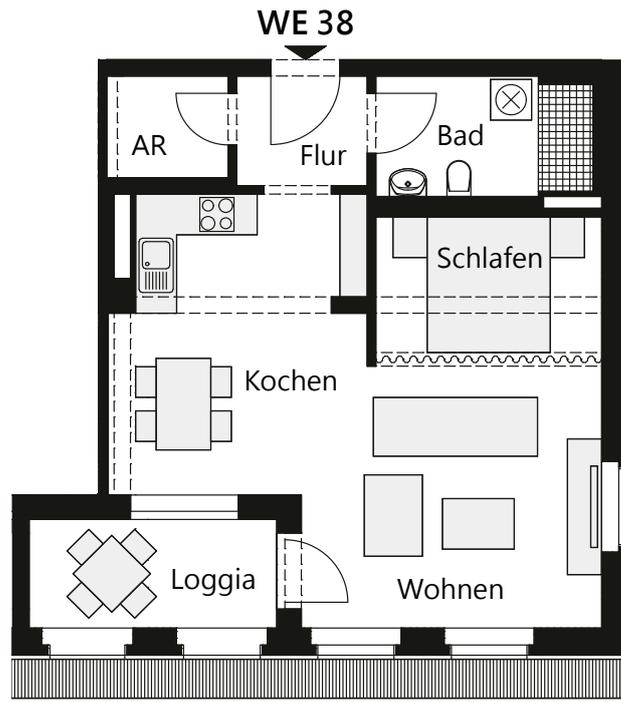
Flur	6,94 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	29,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,44 m <sup>2</sup>
Bad	5,78 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,90 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 60,86 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

# MANSARDGESCHOSS



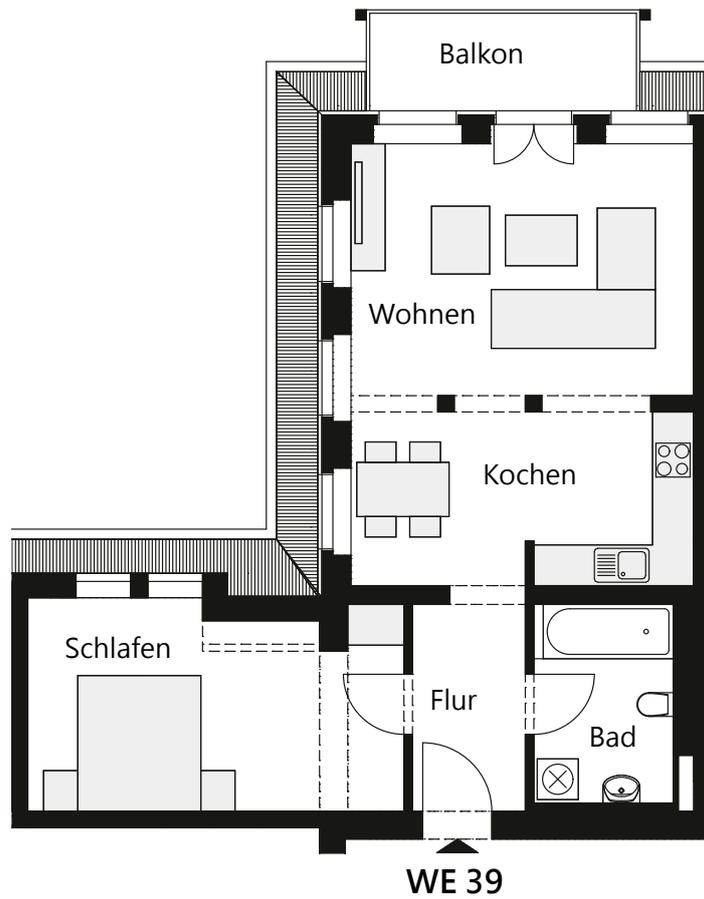
Ansiht Ost

## WOHNUNG 38

Flur	3,13 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	31,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	6,71 m <sup>2</sup>
Bad	5,56 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,90 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 52,51 m<sup>2</sup>

# MANSARDGESCHOSS



## WOHNUNG 39

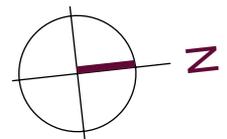
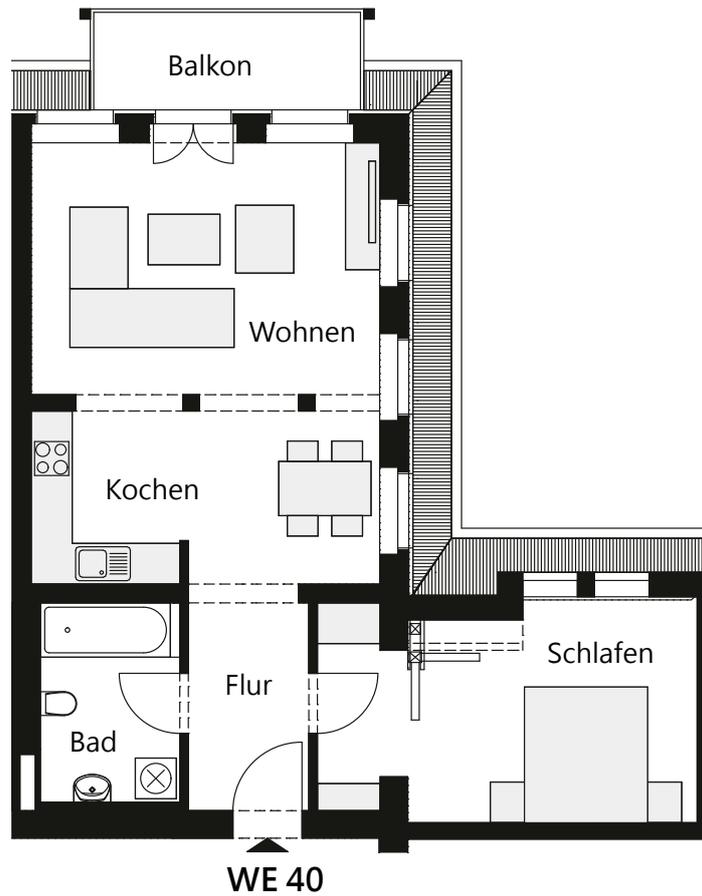
Flur	5,11 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,87 m <sup>2</sup>
Kochen	12,93 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,26 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 62,05 m<sup>2</sup>



Ansicht West

## MANSARDGESCHOSS



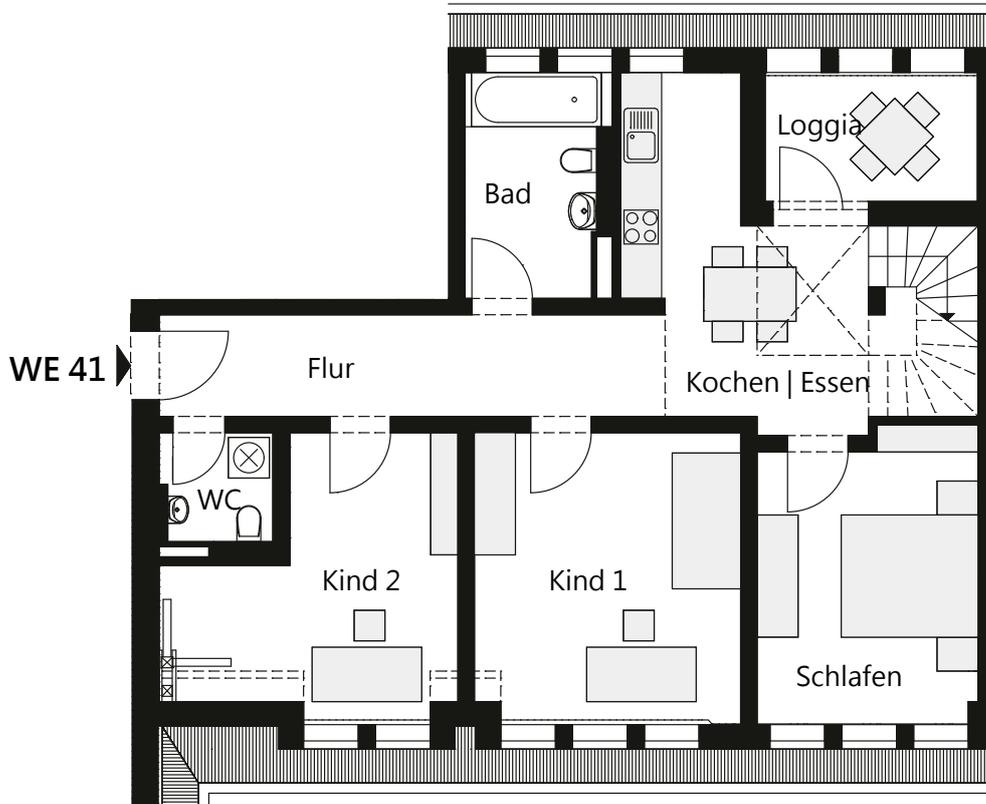
Ansicht West

### WOHNUNG 40

Flur	5,48 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,20 m <sup>2</sup>
Kochen	13,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,13 m <sup>2</sup>
Bad	6,08 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	2,83 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 63,82 m<sup>2</sup>

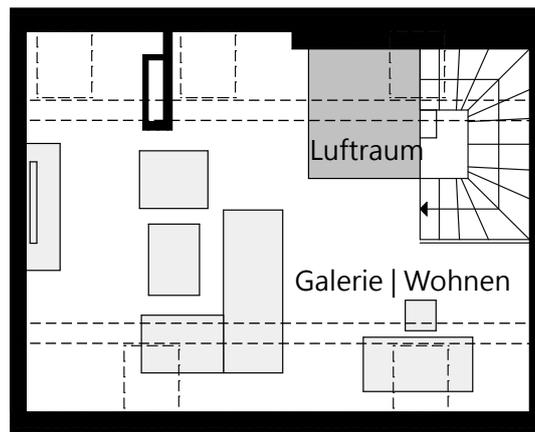
# MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



## WOHNUNG 41

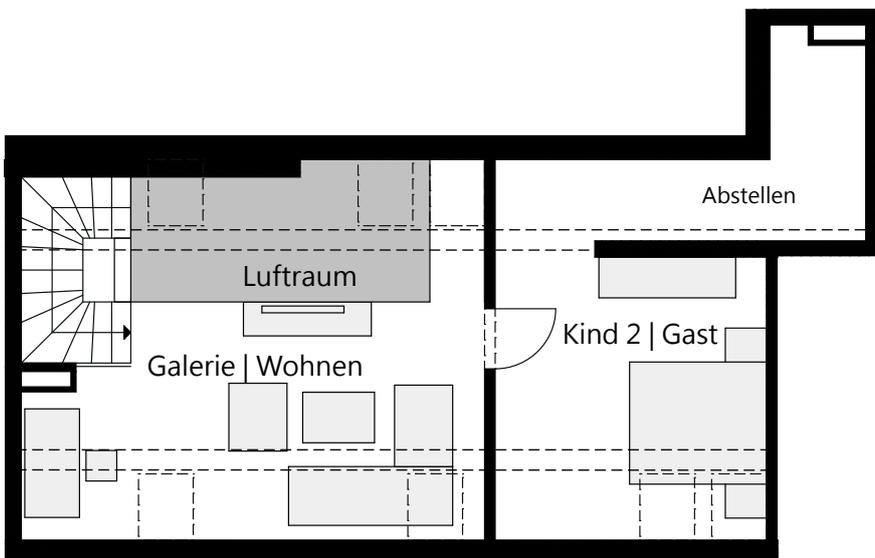
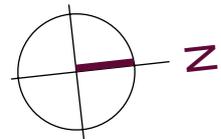
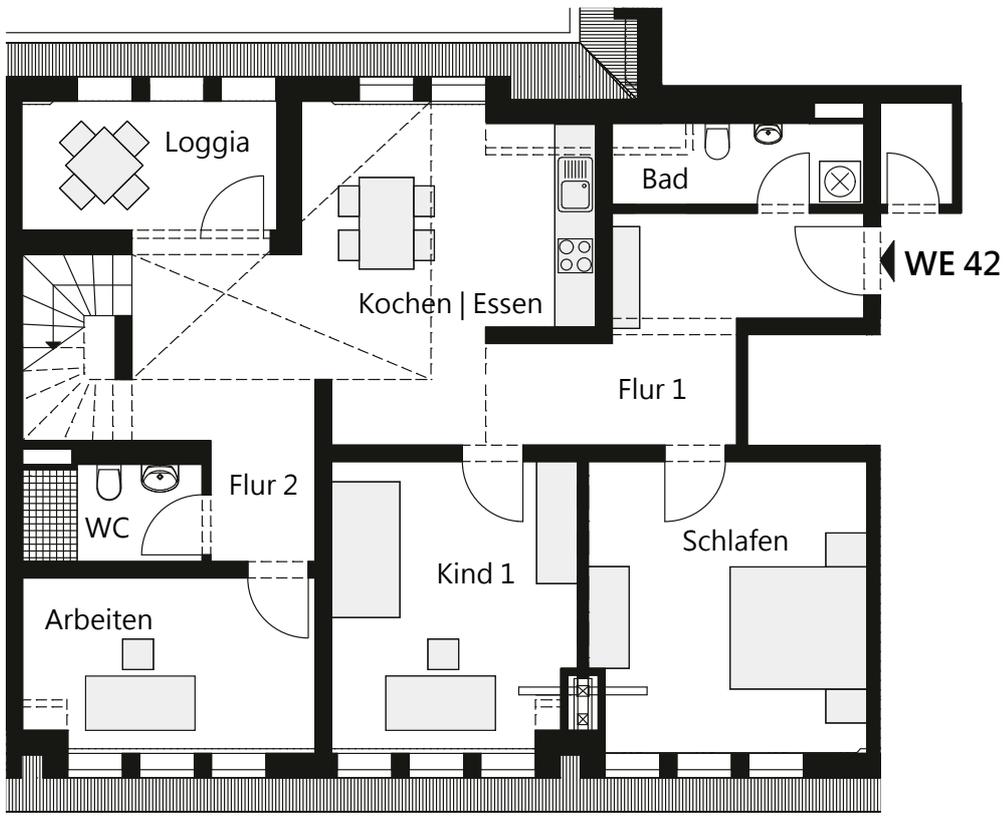
Flur	11,25 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	13,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,73 m <sup>2</sup>
Kind 1	16,80 m <sup>2</sup>
Kind 2	14,02 m <sup>2</sup>
Bad	6,62 m <sup>2</sup>
WC	2,60 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,95 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	26,94 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 108,59 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



### WOHNUNG 42

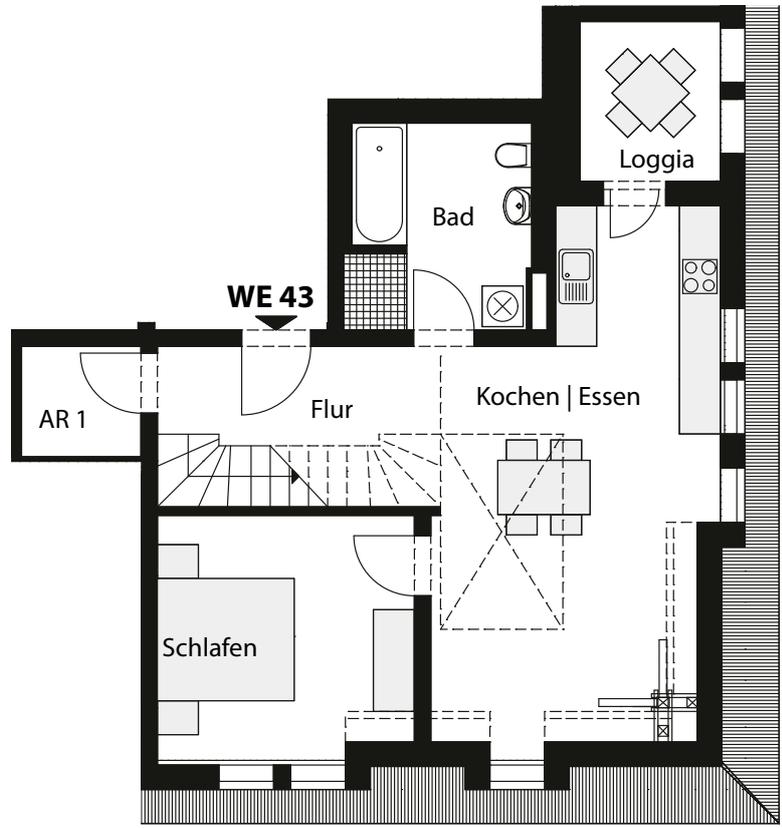
Flur 1	12,06 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	22,67 m <sup>2</sup>
Kind 1	17,48 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,21 m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,88 m <sup>2</sup>
Flur 2	5,22 m <sup>2</sup>
Bad	3,77 m <sup>2</sup>
WC	4,21 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	3,59 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	18,81 m <sup>2</sup>
Kind 2   Gast	19,78 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 133,68 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

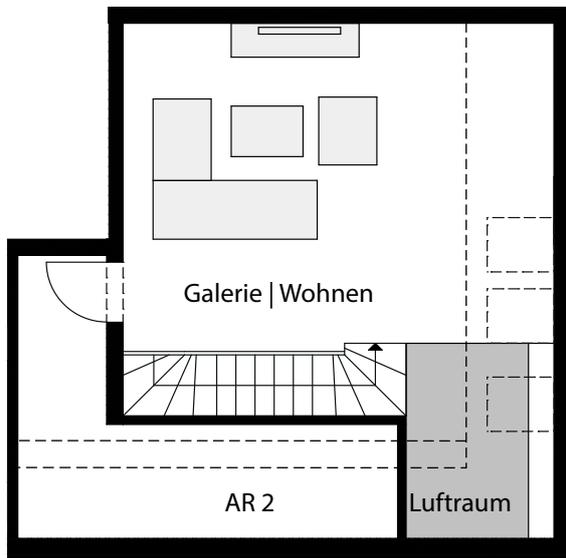
# MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



## WOHNUNG 43

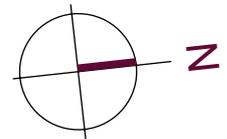
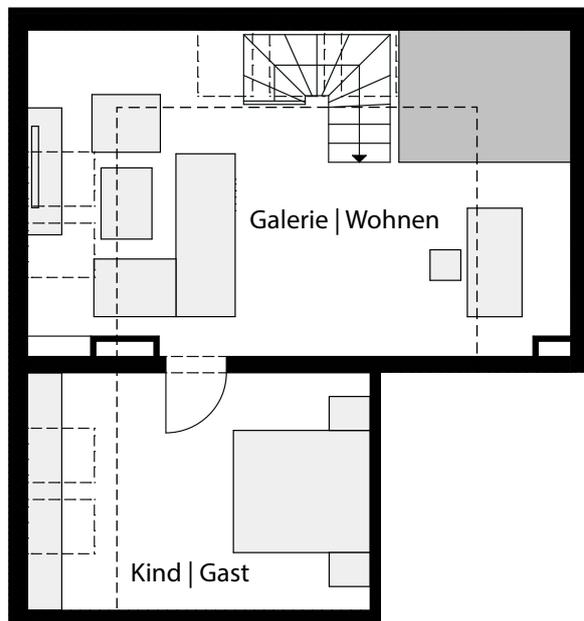
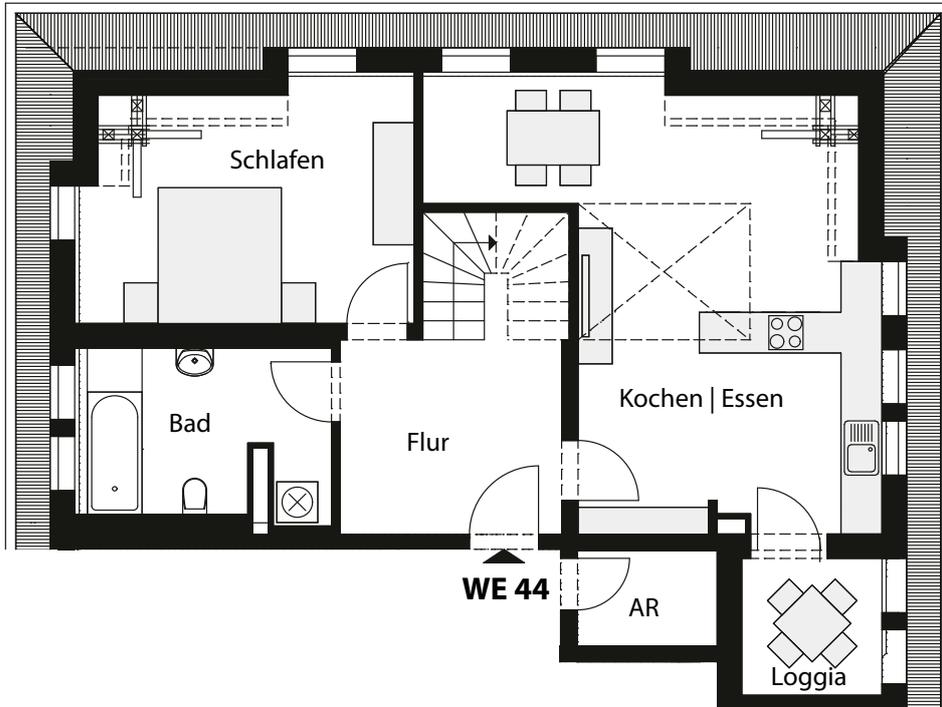
Flur	5,44 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	28,71 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,88 m <sup>2</sup>
Bad	8,10 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,41 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	26,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	9,86 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 97,87 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## MANSARDGESCHOSS | DACHGESCHOSS



### WOHNUNG 44

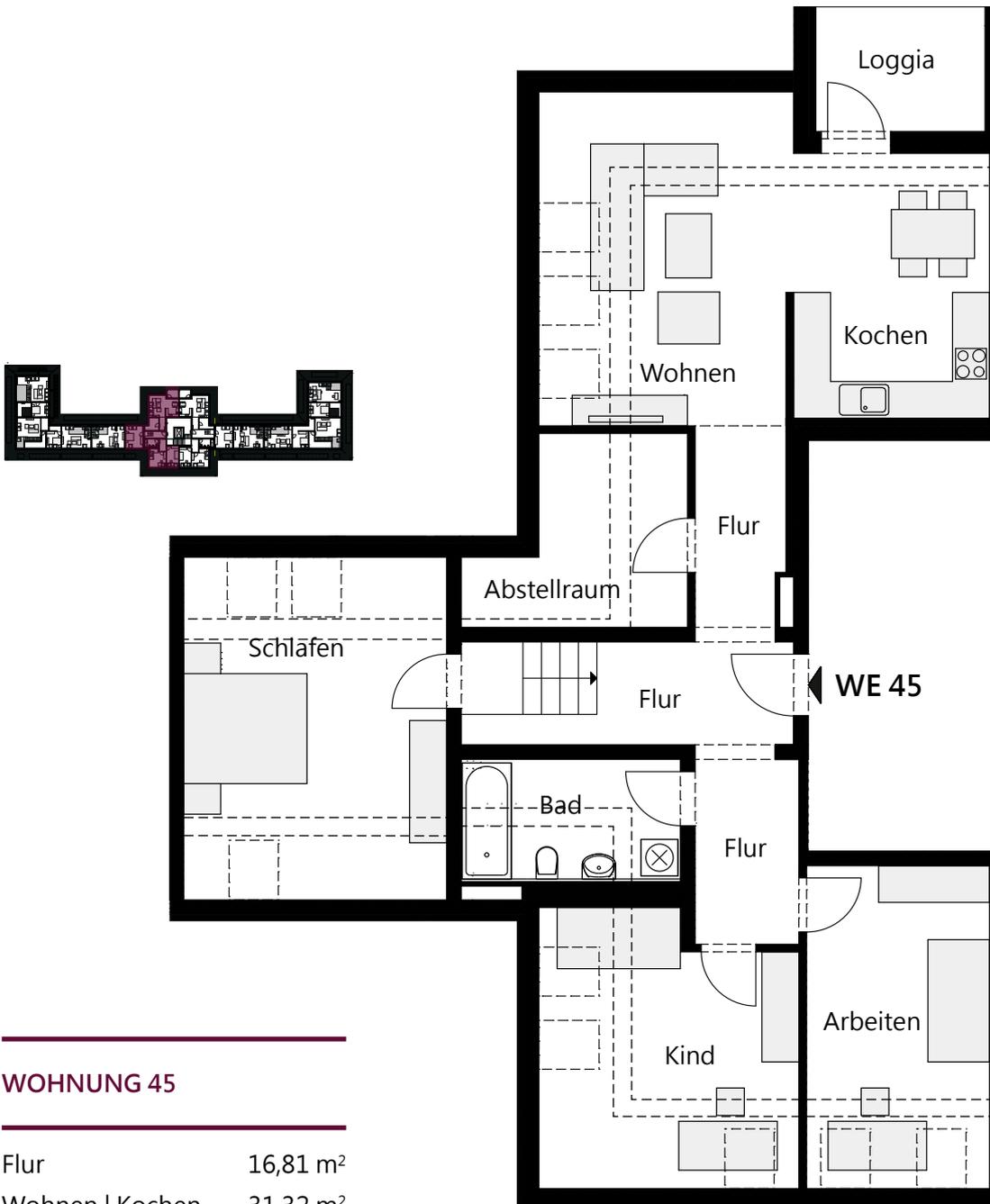
Flur	9,43 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	32,16 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,46 m <sup>2</sup>
Bad	9,06 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,07 m <sup>2</sup>
Galerie   Wohnen	22,66 m <sup>2</sup>
Gast   Kind	15,43 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 107,27 m<sup>2</sup>



Ansicht West

# DACHGESCHOSS



## WOHNUNG 45

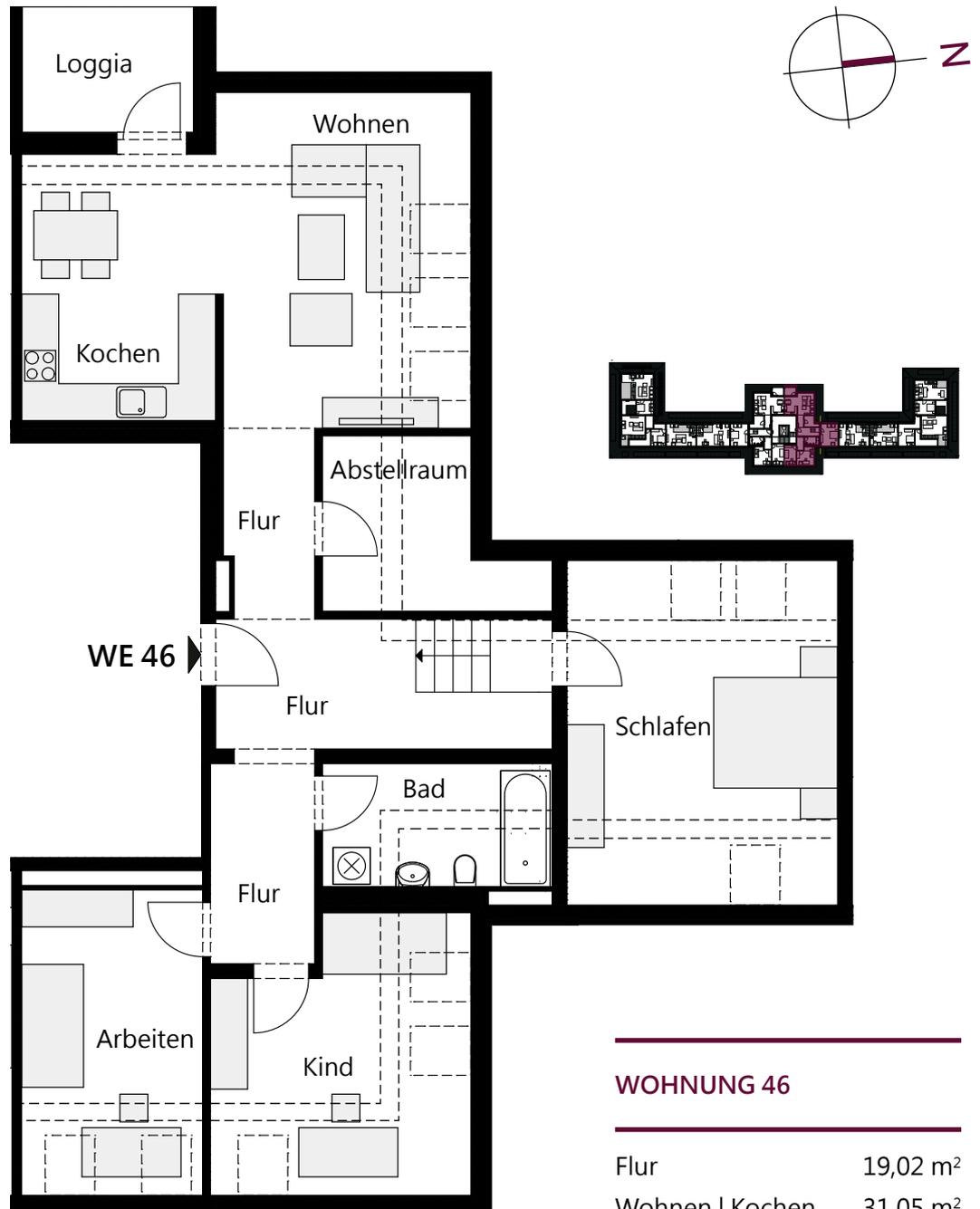
Flur	16,81 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	31,32 m <sup>2</sup>
Kind	14,15 m <sup>2</sup>
Arbeiten	13,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,85 m <sup>2</sup>
Bad	6,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,75 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,31 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 111,07 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

## DACHGESCHOSS



### WOHNUNG 46

Flur	19,02 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	31,05 m <sup>2</sup>
Kind	13,13 m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,33 m <sup>2</sup>
Bad	6,42 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,78 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	2,32 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 111,03 m<sup>2</sup>



Ansicht Ost

# BAUBESCHREIBUNG

## ALLGEMEINES

Das bestehende ehemalige Kasernengebäude aus dem Jahre 1914 an der Klingerstraße im Stadtteil Übigau in Dresden ist ein Einzel-Kulturdenkmal und soll zum Wohngebäude saniert und umgebaut werden.

Es handelt sich um einen massiven Bau in zurückhaltender Fassadengliederung und mit feinem Putzdekor, der unter Denkmalschutz gemäß Kulturdenkmal § 2 SächsDSchG steht. Die Fassadengliederung wird weitestgehend im Original, künstlerisch, baugeschichtlich und städtebaulich erhalten.

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen (2020 bis 2022) instandgesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Auch wird es einer eingehenden Substanzuntersuchung unterzogen. Die aufgedeckten Schadstellen wer-

den unter Berücksichtigung der Auflagen des Denkmalamtes beseitigt und in ordnungsgemäßen Zustand versetzt.

Bei den Sanierungsmaßnahmen werden die Grundrisse der Wohnungen verändert und den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend angepasst. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Elektro, Gas, Wasser und Abwasser, werden genauestens geprüft und bei Bedarf erneuert, bzw. ergänzt. Dies umfasst auch die Anschlüsse für Telefon, Internet und TV.

Nach der Sanierung werden insgesamt 46 Wohneinheiten entstehen. Alle Wohnungen erhalten als Wert- und Nutzungssteigerung eine Terrasse, Balkon oder Loggia, entsprechend den Auflagen des Denkmalamtes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren gärtnerisch gestaltet und es werden auch Kfz-Stellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sein.



Unverbindliche Visualisierung



### 1. FASSADE

Die Fassade steht unter Denkmalschutz und wird dementsprechend nach den Auflagen des Denkmalamtes saniert und in Teilen erneuert. Soweit denkmalschutzrechtlich möglich und nach Vorlagen der KfW, den Bauteilnachweis des Energieberaters und unter den Auflagen des Denkmalamtes wird die Fassade mit einem Wärmedämmverbund-System versehen.

### 2. GARTENGESCHOSS/KELLERGESCHOSS/GE- MEINSCHAFTSRÄUME

Die Grundrisse der Kellerabteile/Abstellräume werden verändert, um zu jeder Wohneinheit ein Kellerabteil oder Abstellraum zur Verfügung stellen zu können. In jedem Kellerabteil/Abstellraum wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozahlereinheit der zugehörigen Wohnungen, ein neuer Stromanschluss gelegt. Die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten.

Der Hausanschlussraum, Fahrradraum, Kinderwagenraum und die Kellerzugänge werden mit Brandschutztüren, wo erforderlich, versehen.

Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

### 3. FENSTER

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

Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile vorgesehen.

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

#### 4. DACH

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

Die Schal- und Wärmehaut sowie die Dach- eindeckung werden komplett erneuert. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet, bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden abgebrochen. Die jeweiligen Wohnungen im Dachgeschoss erhalten eine Klimatisierung sowie neue Dachfenster und ein Dachfenster mit Austritt.

Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

#### 5. BALKON/LOGGIA/TERRASSE

Gemäß der Planung und entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes werden Balkone, Loggien und Terrassen errichtet. Balkonanlagen in Stahl- und/oder Holzkonstruktion. Die Terrassen werden mit einem Plattenbelag belegt.

Die Terrassen, Balkone und Loggien werden, abweichend der Wohnflächenverordnung, mit 50 Prozent der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

#### 6. TREPPENHAUS

Die originären Hauszugangstüren werden entsprechend der Vorlagen des Denkmalschutzes bei Bedarf schreinermäßig ausgebessert oder stilgerecht nachgebaut.

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

schutzes künstlerisch neugestaltet. Die Beleuchtung wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst.

Die Podeste und Treppenstufen werden aufbereitet und bei Bedarf saniert.

Die Wohnungseingangstüren werden nach den Auflagen des Denkmalamtes und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig stilgerecht hergestellt.

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

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

#### 7. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlage wird bei der Gesamtplanung geräumt und neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit der Stadt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um den Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Pflaster und entsprechender Bepflanzung integriert.

#### 8. WOHNUNGEN

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktionen sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Hierbei helfen insbesondere die neuen modernen Grundrisse und die neu angebrachten Bal-

kone/Loggien sowie Terrassen, die die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen verbessern.

### 8.1 Rohbaumaßnahmen

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

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

Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis zum Fußboden im EG abgerissen oder als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt, bzw. zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt.

Die bestehenden Geschossdecken sind entweder als Stahlbetonrippendecke mit Hohlziegelfüllkörpern (Massivdecken) oder als Balkendecke mit dicht aneinander liegenden Balken ausgeführt und werden, wo erforderlich, instandgesetzt.

Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instandgesetzt und ggf. verstärkt, bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

### 8.2 Fußböden

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

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

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

### 8.3 Wände

Der Innenputz des gesamten Treppenhauses wird überprüft und bei Bedarf werden lose und hohle Putzfelder entfernt und erneuert.

Der Putz in den Wohnungen wird komplett erneuert oder mit Trockenputzplatten versehen. Trockenbauwände werden gespachtelt und geschliffen.

### 8.4 Decken

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

### 8.5 Innentüren

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

### 8.6 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Die Böden in den Bädern werden mit Keramikfliesen belegt. Hierzu passend werden die Wände in den Bereichen der Duschen türhoch, in den übrigen Bereichen installationshoch, gefliest.

Die Wandbeläge werden in zeitlosem Design und passend zum Ton der Bodenfliesen ausgewählt.

### 8.7 Bad

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

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

Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen und installiert.

Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe je nach der Bemusterung ändern.

Jede Wohnung wird mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet sein.

### 8.8 Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler.

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

### 8.9 Malerarbeiten

Trockenbauwände werden oberflächenfertig gespachtelt, geschliffen und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Alle Decken und Wände werden malermäßig und im Einzelnen mit Vlies behandelt und ebenfalls mit Dispersionsfarbe gestrichen.

## 9. ELEKTROINSTALLATION/AUSSTATTUNG

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

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

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

## 10. HEIZUNGSANLAGEN / WARMWASSERVERSORGUNG

Es wird von einem Anbieter ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk durch einen Contrac-

ting-Vertrag zur Verfügung gestellt. Die Beheizung erfolgt durch ein Blockheizkraftwerk, einen Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlast und einer Ausführung mit energieeffizienter Technik, elektronischer Steuerung und zentraler Warmwasseraufbereitung, die nach einer Wärmebedarfsrechnung laut DIN für das Haus ausgelegt wird.

Jede Wohnung wird mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Fast alle Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Die Wärmeverbrauchserfassung erfolgt durch Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die Messeinrichtungen werden von einem Servicedienstleister gemietet.

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert.

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

## 11. AUFZUG

Im Zuge der Sanierung sind in dem Gebäude mehrere Aufzulanlagen vorgesehen.

## 12. SCHLUSSBEMERKUNG / SONSTIGES

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

Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen und Ausführungen bleiben vor-



Unverbindliche Visualisierung

behalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden.

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

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

### Änderungen

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

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

# RISIKOHINWEISE ZUM IMMOBILIENERWERB

## 1. ANBIETERIN

Anbieterin/Eigentümerin der Immobilie ist die Objektgesellschaft Dresden Kastanienhöfe Haus 1 GmbH & Co. KG (Amtsgericht Jena / HRA 504807), diese vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin Imm-Trend Immobilien GmbH (Amtsgericht Jena HRB 514598) diese gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Gabriele Voigt, jeweils Regierungsstraße 61/62 in 99084 Erfurt.

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

## 3. RISIKEN

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

### 3.1. Standortrisiko

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

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

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

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

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

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neuen Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen unmittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin/Eigentümerin.

### 3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko/Allgemeines Vermieterrisiko

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

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

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

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

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

### 3.7. Bausubstanz

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

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

Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Mängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Sanierung nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin/Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast liegt beim Erwerber.

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

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

### 3.8. Steuerliche Risiken

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

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach

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

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

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

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

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung (Denkmalschutz) unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch die jeweils zuständige Denkmalschutzbehörde und wird von dieser bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

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

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

### 3.9. Finanzierung

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

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

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

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

Erwerber kann unter Umständen weitere Eigenmittel aufwenden müssen.

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

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

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

Die Anbieterin/Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darle-

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

### 3.10. Zufälliger Untergang/Vandalismus/Höhere Gewalt

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

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

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

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

### 3.11. Weiterverkauf der Immobilie

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

der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

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

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

### 3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

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

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken.

### 3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin/Eigentümerin

stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

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

### 3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin/Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin/Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerb der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/Eigentümerin.

### 3.15. Kumulation von Risiken

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

## REFERENZOBJEKTE



**ENSEMBLE 4 F**  
DENKMALSANIERUNG  
OBJEKT: Jahnallee 21; Leipzig  
FERTIGSTELLUNG: 2019  
EINHEITEN: 8 Wohnungen,  
1 Gewerbe  
WOHNFLÄCHE: ca. 700 m<sup>2</sup>



## REFERENZOBJEKTE



### ARTHOF

NEUBAU

OBJEKT: Arthur-Hoffmann-Straße 133;  
Leipzig

FERTIGSTELLUNG: 2018

EINHEITEN: 19 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 2.000 m<sup>2</sup>



## REFERENZOBJEKTE

### MARIANNA

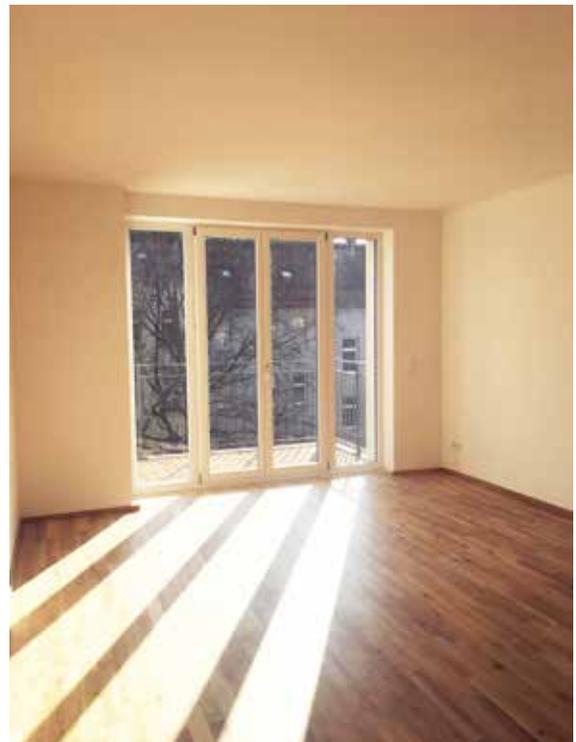
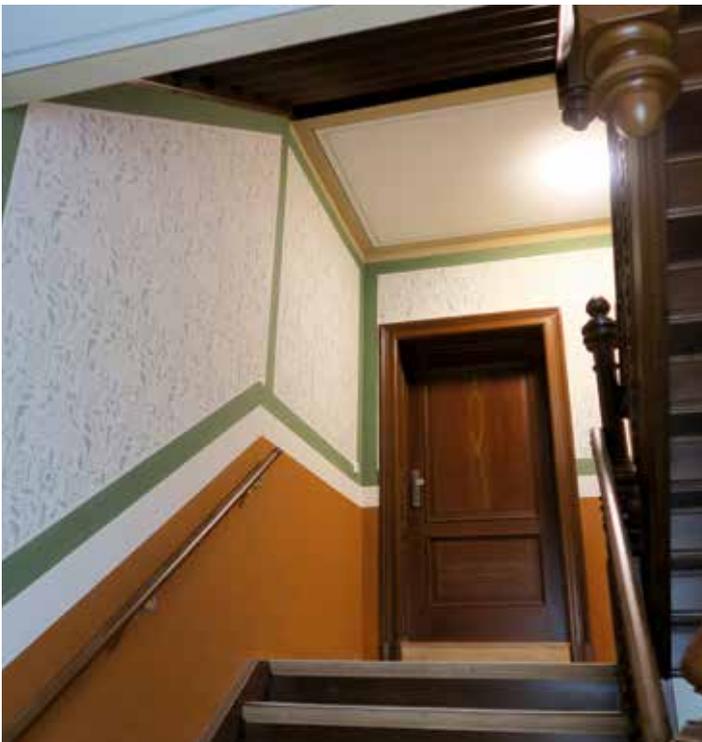
DENKMALSANIERUNG

OBJEKT: Mariannenstraße 76;  
Leipzig

FERTIGSTELLUNG: 2018

EINHEITEN: 11 Wohnungen

WOHNFLÄCHE: ca. 600 m<sup>2</sup>



## REFERENZOBJEKTE



### NORDKAP – WOHNEN MIT WEITBLICK

NEUBAU

OBJEKT: Ritschlstraße 1, 3, 5, 7;  
Erfurt

FERTIGSTELLUNG: 2017

EINHEITEN: 61 Wohnungen,  
2 Ladenlokale, 12 Appartements

STELLPLÄTZE: 89 Stellplätze

GESAMTFLÄCHE: ca. 6.000 m<sup>2</sup>



## REFERENZOBJEKTE



### BAUHAUSSANIERUNG

DENKMAL

OBJEKT: Puschkinstraße 5; Erfurt

FERTIGSTELLUNG: 2015

EINHEITEN: 6 Wohnungen

STELLPLÄTZE: 6 Stellplätze

WOHNFLÄCHE: ca. 660 m<sup>2</sup>

## REFERENZOBJEKTE



### "ZUM GROSSEN CHRISTOPH"

DENKMALSANIERUNG UND NEUBAU

**OBJEKT:** Historisches Ensemble mit 3 Wohngebäuden (Regierungsstraße 61/62; Erfurt)

**FERTIGSTELLUNG:** 2013

**EINHEITEN:** 9 Wohneinheiten,  
1 Gewerbeeinheit

**STELLPLÄTZE:** 10 (ebenerdige Garage)

**GESAMTFLÄCHE:** ca. 900 m<sup>2</sup>

**AUSZEICHNUNGEN:** Thüringer Denkmalschutzpreis 2014 "Gesamtensemble"



# IMPRESSUM

## Initiator | Bauträger | Eigentümer

Objektgesellschaft Dresden Kastanienhöfe Haus 1 GmbH & Co. KG  
Regierungsstraße 61/62 | 99084 Erfurt  
Tel.: 0361 | 211 96 40  
Fax: 0361 | 211 96 42

## Quellen und Bildnachweise externer Urheber

Makro- und Mikrolage / Objekt  
<https://www.statistikportal.de>  
<https://www.dresden.de>  
<https://www.dresden-uebigau.de>  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Dresden>  
<https://de.wikipedia.org/wiki/übigau>  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Kaserne\\_übigau](https://de.wikipedia.org/wiki/Kaserne_übigau)

Seite 90 "Referenz Regierungsstraße" © Matthias F. Schmidt



