



TRIER  
**Campus Gate**

**Wampachstrasse 2 - 18**  
**54296 Trier**

RHEINLAND PFALZ

Unverbindl. Visualisierung

vision

Verkaufsbroschüre

## Inhaltsverzeichnis

- 6 – 7** Die Vision Unternehmensgruppe
- 8 – 9** Der Standort, Makro- und Mikrolage
- 10 – 11** Das Angebot im Überblick, Zahlen und Fakten
- 12 – 13** Übersicht Wohnhäuserverteilung
- 16 – 17** Grundrisse anhand von 3 Beispielwohnungen

### GUTACHTERLICHE BESTANDSANALYSE

- 18 – 20** Allgemeine Hinweise, Das Anlageobjekt
- 20 – 23** Bau- und Planungsrecht, Bautechnischer Objektzustand
- 23 – 26** Gebäudetechnischer Objektzustand, Funktionaler Objektzustand
- 26** Wartung und Instandhaltung
- 26 – 27** Instandhaltungsvorschau, Zusammenfassung & Einstufung
- 28 – 31** Impressionen
- 32 – 35** Konzept-GbR
- 36** Standort und Vermietbarkeit
- 37 – 39** Nutzungskonzept, Hausverwaltung
- 40 – 41** Kosten und Finanzierung
- 42 – 43** Investitionsberatung, Steuerliche Risiken, Wiederveräußerbarkeit, Kumulation von Chancen und Risiken
- 44 – 46** Impressum, Haftungsausschluss





# Der Anbieter für nachhaltige Konzeptimmobilien als krisenresistente Kapitalanlage.

Inflation, Zinsanstieg, Energiekrise, Klimawandel, Wohnraummangel. Die Baukosten explodieren. Die Börse erlebt einen Crash. Sachwerte beweisen mal wieder Krisenresistenz. Aber nicht alle Immobilienprodukte können halten, was sie anfangs versprechen. Viele sind sehr knapp kalkuliert und finanziert, haben eine schlechte Bausubstanz oder befinden sich in Lagen, die keine Wertsteigerungen ermöglichen. Die Folge sind unzufriedene Anlegerinnen und Anleger.

Die 2016 gegründete Vision Group denkt von Anfang an anders. Frei nach unserem Kredo „Wohnen braucht Vision“ forscht, entwickelt und handelt die Vision seit Jahren proaktiv in den Bereichen Digitalisierung, Dekarbonisierung und Konzeptionierung von Verwaltungsstrukturen, intelligenten Mietrückstellungen und

der Realisierung von Steuervorteilen. Die aufeinanderfolgenden Krisen trennen nun die Spreu vom Weizen und belohnen unsere zukunftsorientierte Vorarbeit der letzten Jahre. Das Ergebnis sind qualitative Immobilien als Kapitalanlagen, die Krisenresilienz und langfristige Sicherheit ermöglichen.

Nicht ohne Grund zitierte die renommierte Immobilienzeitung Ende Januar 2023 auf der Titelseite: „Nachhaltig renovierte Bestandsobjekte sind das Investmentprodukt der Zukunft.“ Genau hier wollen das beste Bestandsprodukt des Marktes zu den attraktivsten Konditionen bieten. Mit enormem Wertsteigerungspotential und nach strengsten Ankaufskriterien für Sie selektiert.

„Wir wollen als Marke für Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Verantwortung und Zuverlässigkeit stehen. Deshalb verstehen wir unsere Objekte als Bemessungsgrundlage der Umsetzung dieser Werte.“

Felix Balck, Gründer und CEO



Rülzheim



Kaiserslautern



Dingolfing



Heidelberg



Dingolfing



Worms



Aachen

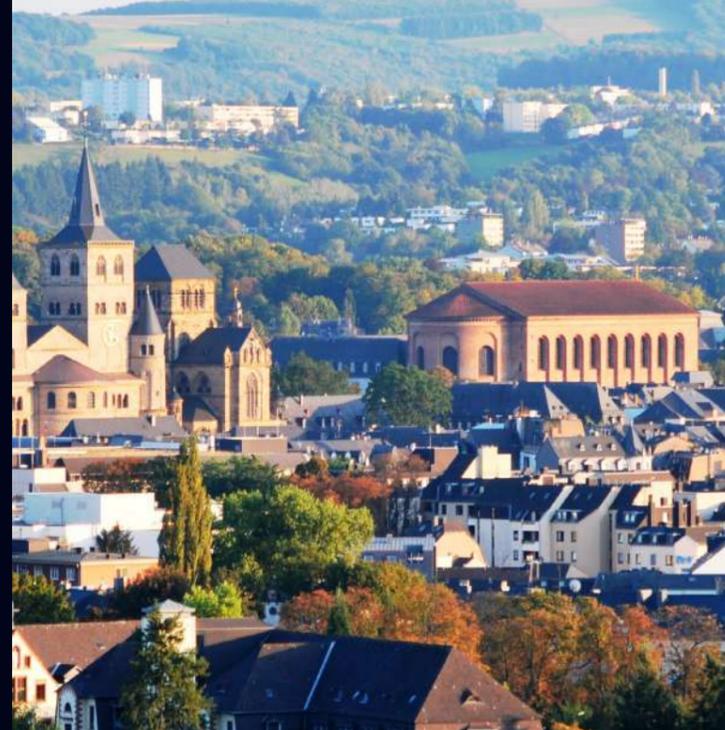


Edingen-Neckarhausen

Bildergalerie: ausgewählte unverbindl. Visualisierungen von Referenzen der Vision Unternehmensgruppe



Innenstadt Trier



MAKRO- UND MIKROLAGE

# Trier, die älteste Stadt Deutschlands und Universitätsstadt vor den Toren Luxemburgs

Die kreisfreie Großstadt Trier befindet sich nahe der luxemburgischen Grenze, ca. 63 km nordwestlich der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Stadt beherbergt rd. 111.000 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Verwaltungssitz des Landkreises Trier-Saarburg und übernimmt innerhalb der gleichnamigen Planungsregion die Funktion eines Oberzentrums. Trier ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus mündet die Saar bei Trier in die Mosel.

<p><b>110.000</b> EINWOHNER (CA.) IN 2021*</p>	<p><b>1,61</b> DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE IN 2021*</p>	<p><b>55.000</b> BESCHÄFTIGTE INSGESAMT IN 2021 (ARBEITSORT)*</p>
<p><b>2,3 Mrd.</b> KAUFKRAFT IN 2022 IN EUR*</p>	<p><b>5 Mrd.</b> BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN 2021 IN EUR*</p>	<p><b>35.000</b> BESCHÄFTIGTE INSGESAMT IN 2021 (WOHNORT)*</p>

„Ideal am Campus für Student:innen oder in Pendlerreichweite zu Luxemburg mit Flughafen gelegen – Campus Gate Trier bedient sämtliche Mietergruppen.“

Amir Arbabian, CSO der Vision Group



# Industrie, Tourismus und Wissenschaft

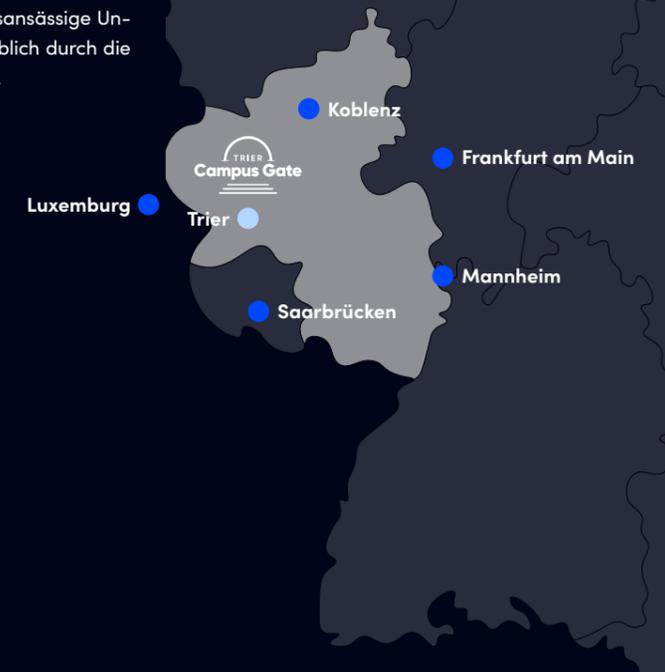
Das Magazin GEO hat Trier 2020 in die Top 10 der schönsten Altstädte Deutschlands gewählt, die im Jahr 2019 rund 862.000 Übernachtungen verzeichnen konnte.

Das Statistische Bundesamt weist für Trier zum Stichtag 30.06.2022 insgesamt ca. 36.400 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort und ca. 55.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von 19.383 Personen aus. Zum genannten Stichtag wurden 3.147 ortsansässige Unternehmen gezählt. Die Wirtschaftsstruktur Triers wird dabei maßgeblich durch die Branchencluster Nahrungs- und Genussmittel sowie Handel geprägt.

Einwohner	ca. 111.000 (31.12.2021)
Pendlersaldo	Positiv (+)
Standortart	Universitätsstandort
Anzahl Betriebe	3.151 (30.06.2021)
Bevölkerungswachstum 2040	1,8 % (Prognose stat. Landesamt)
Arbeitslosenquote	5,6 %
Kaufpreisindex	91,6 Punkte
Hauptindustrieweige	Genussmittel, Ernährung, Handel
Demographietyp	7

Älteste Stadt Deutschlands, gegründet von den Römern

Viertgrößte Stadt des Landes Rheinland-Pfalz




Klinikum Mutterhaus

Studierendenanzahl	ca. 12.500
Arbeitgeber	Mitarbeitendenanzahl
Klinikum Mutterhaus	2.700
Krankenhaus der Barmherzigen Brüder	2.400
Universität Trier	2.070
JTI International Germany GmbH	1.800
Sparkasse Trier	860
Hochschule Trier	720



Touristenmagnet Trier

# Das Angebot im Überblick



37 Minuten mit dem Auto **Flughafen Luxemburg**  
 10 Minuten mit dem Auto **Porta Nigra Wahrzeichen Trier**  
 15 Minuten zu Fuß **Universität Campus Trier**  
 14 Minuten mit dem Auto **Autobahn Auffahrt A1 Longuich**

## Zahlen und Fakten

Anzahl Gebäude	9
Baujahr	ca. 1960
Wohnfläche	ca. 3.906 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten   Garagen	52   17
Wohnungsgrößen	ca. 51 - 104 m <sup>2</sup>
Objektzustand	★★★★   Sehr gut
Heizungsart	Gas-Etagenheizung
Laufzeit Konzept-GbR	10 Jahre
Miete*   Höhe Mietrückstellung	10,90 € / m <sup>2</sup>   348.081,46 €
Wohnungspreise	183.883 € - 379.647 €
Verkaufspreise	ca. 3.633,33 € / m <sup>2</sup>
Bruttorendite	ca. 3,60 %
Preise Garage	15.000 €

\*unter Berücksichtigung der Mietrückstellung



Gebäude A Wampachstraße 2, 4, 6 **A**

Gebäude B Wampachstraße 8, 10, 12 **B**

Gebäude C Wampachstraße 14, 16, 18 **C**

**C**  
**C**

**C**

**B**

**B**

**B**

**A**

**A**

# Trier Kürenz

Bildaufnahme während noch laufender Modernisierungsmaßnahmen

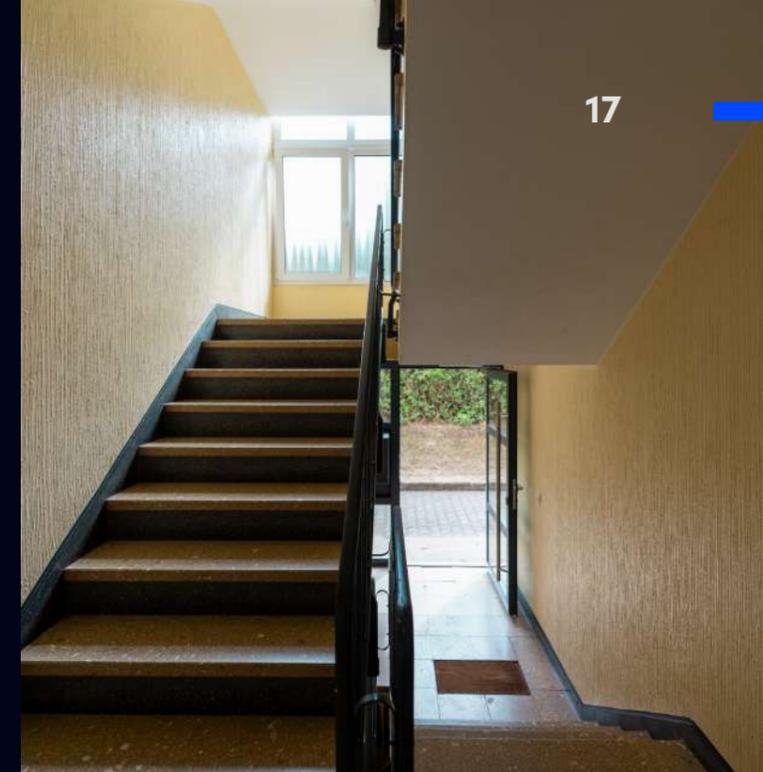




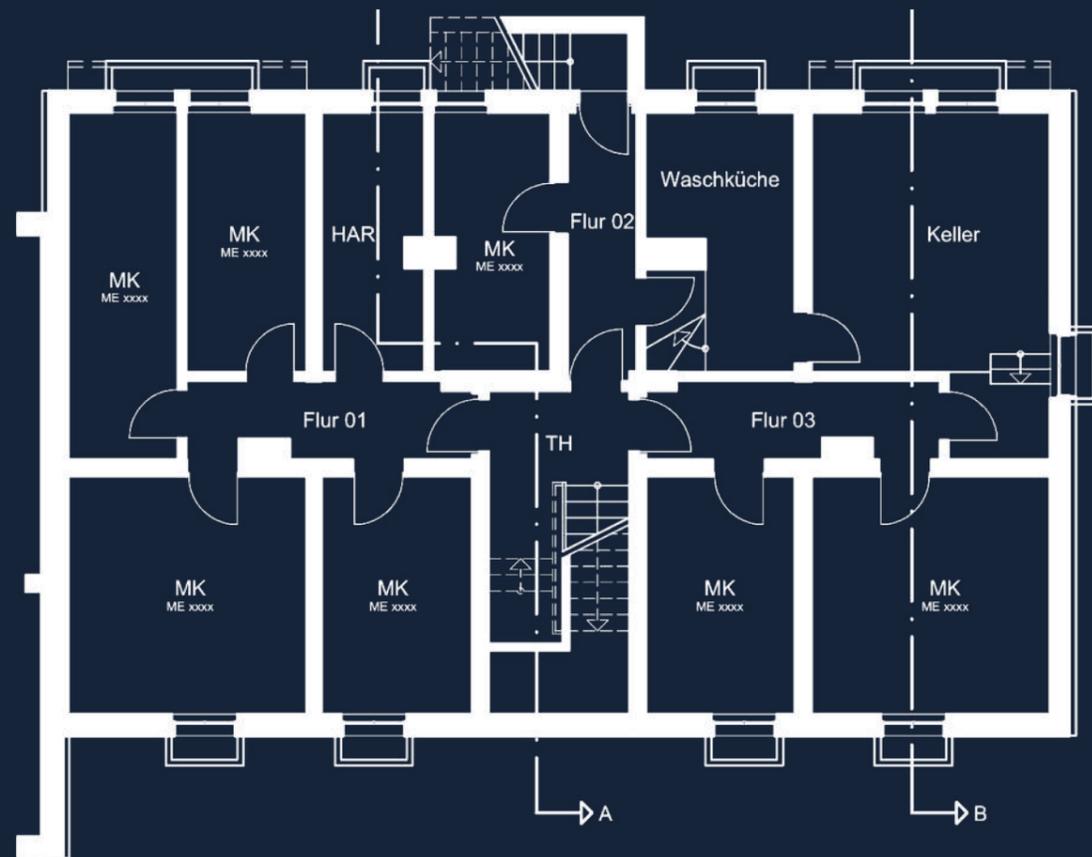
## Zeitgemäße Raumaufteilung und effiziente Raumnutzung



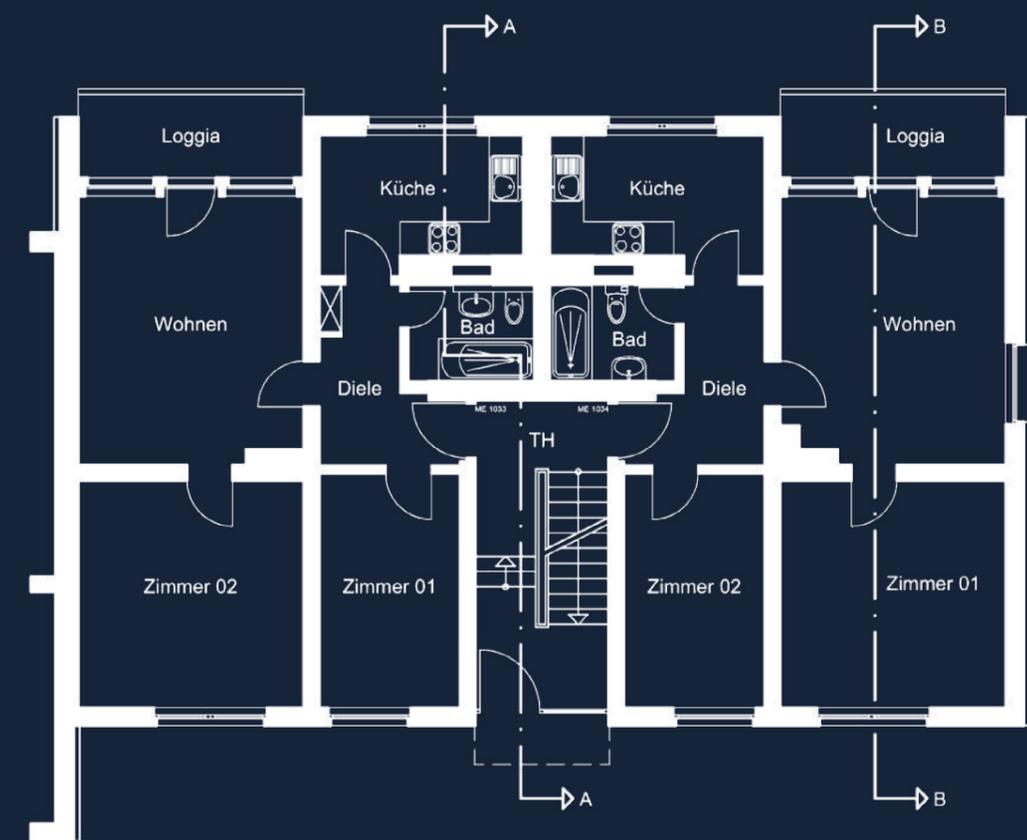
Beispielhaft sind die Grundrisse der Hausnummern 14 bis 18 zu sehen. Die Wohngebäude sind in ihrer Bauart ähnlich. Auf Grundriss 2 ist der Aufbau der 3-Zimmer-Wohnungen zu sehen.



Grundriss 1 | Wampachstr. 14-18 | Keller



Grundriss 2 | Wampachstr. 14-18 | Erdgeschoss



## CHANCEN UND RISIKEN

## Allgemeine Hinweise

Die Leistungen der Verkäuferin umfassen sämtliche zur Vollendung der geschuldeten Vertragssache erforderlichen – durch Errichtung der Bestandsimmobilie bereits erfolgten – Bau- und Nebenleistungen, namentlich: Die Errichtung des Bauwerks nach den genehmigten Bauantragsplänen, gemäß Planung, in Verbindung mit der amtlich bescheinigten Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. (2) WEG; das Herbeiführen der behördlichen Genehmigungen, Einholung von Genehmigungen privater und öffentlicher Dritter, Beauftragung der Planer, Fachplaner und Prüfeningenieure sowie Bestellung des verantwortlichen Bauleiters. Die Verkäuferin hat die Gesamtleistung bis zur schlüsselfertigen Übergabe erbracht. Der Zeitpunkt der Übergabe wird im notariellen Kaufvertrag geregelt. Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kamen die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der entsprechenden Landesbauordnung. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt durch noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, insbesondere der Stadtplanung oder der Bauaufsicht und sich nachziehende Planungsänderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Gleiches gilt für Wandstärken und Schachtabmessungen im Sondereigentum, soweit sich nach Abschluss der fachtechnischen Planungen Statik und Haustechnik solche Änderungen als notwendig erweisen. Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate wurden vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn

Trotzdem kann der Erwerb einer Immobilie auch zu einem Vermögensverlust führen. Insbesondere können die nachfolgend dargestellten Risiken der Investition sich auch kumuliert verwirklichen. Es ist sogar denkbar, dass ein Käufer im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Verwirklichung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät, in dem er z. B. bei hoher Fremdfinanzierung nicht in der Lage ist, eine durch hohe Zins- und Tilgungsleistungen entstehende Unterdeckung durch sein persönliches Einkommen oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machten, konnte die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es konnten auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellte. Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Diese Wohnung jetzt virtuell besichtigen.  
Einfach mit dem Smartphone scannen.



Abbildung zeigt Wampachstr. 4 B-Wohnung

Eine Übersicht der Risiken finden Sie ab Seite 48, einschließlich der Risiken zu den Themengebieten:

- Mietrückstellung
- Standort und Vermietbarkeit
- Nutzungskonzept (Selbstnutzung, Vermietung)
- Hausverwaltung
- Kosten und Finanzierung
- Wiederveräußerbarkeit
- Steuerliche Risiken

WAMPACHSTR. 2-18, 54295 TRIER



Unverbindl. Visualisierung  
Wampachstr. 2-18, 54295 Trier

## Das Anlageobjekt

### Strukturbeschreibung

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus neun Gebäude in drei Baukörpern mit Garagen und Aussenanlagen. In jedem Geschoss befinden sich in der Regel 2 Wohneinheiten. Das Dach ist nicht ausgebaut. Im teilweise freiliegenden Kellergeschoss Haus Wampachstrasse 18 befindet sich eine Wohneinheit.

**Gebäudeklasse** Gebäudeklasse 3

Das Grundstück liegt im Trierer Stadtteil Kürenz. Das Stadtzentrum ist mit dem Auto in 10 Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes und sind fußläufig erreichbar.

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Wohnanlage, bestehend aus neun dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 69 Wohneinheiten und einem gemeinsamen Garagenhof mit PKW-Garagen, die Anfang der 60er Jahre errichtet wurde. Das Gebäude ist eingeschossig unterkellert, in den Kellergeschossen befinden sich die Abstellräume der Nutzer sowie die Haustechnikräume. Die Be- und Entlüftung der Kellerbereiche erfolgt in der Regel über manuelle Fensterlüftung. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon. Die Wohnungen werden direkt über die Treppenhäuser erschlossen. Der Hauseingang ist ebenerdig. Die Briefkastenanlage ist in die Hauseingangelemente integriert.

Ein Energieausweis liegt vor, die Gültigkeit ist nicht angegeben. Mit einem Energiebedarf von ca. bis zu 274 kWh/m<sup>2</sup>a wird der zum Zeitpunkt der Errichtung übliche Dämmstandard eingehalten. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes wurde anhand von Energieverbrauchsauswertungen (Energieverbrauchsausweis) ermittelt und beträgt bis zu 274 kWh/m<sup>2</sup>a. Im Nutzungszeitraum wurden nachweislich folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Installation Kabelfernsehen
- Erneuerung der Fenster ca. 1980
- Erneuerung des Fassadenanstrichs
- Erneuerung der Haustüranlage
- Dacherneuerung mit Zwischensparrendämmung
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung Wohnungseingangstüren
- Erneuerung der Kellertüren
- Schrittweise Erneuerung der Wohnungen

### 1. Angaben zur Wohnanlage

#### a) Objektangaben und Baurecht

<b>Kreis</b>	Kreisfreie Stadt
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Ort</b>	Trier
<b>Bauordnung</b>	LBauO
<b>Planung vom</b>	Mai 1959
<b>Fertigstellung</b>	Anfang der 1960er Jahre
<b>Grundstücksfläche</b>	11.400 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 3.906 m <sup>2</sup>
<b>Geschosse</b>	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1.-2. Obergeschoß, Dachgeschoß
<b>Bebauungsplan</b>	BK 4 Zwischen Kohlenstraße, Tarforster Straße und der Kermelkaserne
<b>Grundstücksfläche</b>	nicht ermittelt
<b>Wohnfläche</b>	nicht ermittelt
<b>Geschosse</b>	Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1.-2. Obergeschoß, Dachgeschoß

#### b) Objektdaten und Lage

<b>Objekttyp</b>	Wohnanlage, bestehend aus neun dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 52 Wohneinheiten und einem gemeinsamen Garagenhof mit PKW-Garagen
<b>Wohngebiet</b>	Wohngebiet Kürenz von Trier
<b>Erreichbarkeit</b>	Das Zentrum ist binnen 10 Min. mit dem PKW zu erreichen.
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe des Objektes und sind fußläufig zu erreichen.



Unverbindl. Visualisierung

Das Objekt wurde mit Plandatum vom Mai 1959 beantragt. Es liegt ein Bauabnahmeschein vom Oktober 1960 vor. Die Anzahl der Wohneinheiten geht aus den vorliegenden Plänen missverständlich hervor. Angesetzt für die Anzahl der Wohneinheiten und der Wohnfläche wurden daher die Angaben aus der aktuellen Mieterliste des Voreigentümers.

## 2. Bau- und Planungsrecht

### a) Bebauungsplan

Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BK 4 Zwischen Kohlenstraße, Tarforster Straße und der Kimmelkaserne“.

### b) Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug des Amtsgericht Trier, Grundbuch von Kürenz, Blatt 9063, Auszug vom 12.02.2021 vor.

### c) Bau- und Nutzungsgenehmigung

Das Objekt wurde mit Plandatum vom Mai 1959 beantragt. Es liegt ein Bauabnahmeschein vom Oktober 1960 vor. Die Genehmigungssituation der einzigen Kellerwohnung (Haus Wampachstrasse 18) konnte nicht ausreichend validiert werden. Die Bauakte macht hierzu widersprüchliche Angaben. Dies ist weitergehend zu überprüfen.

### d) Stellplätze

Die Stellplätze wurden in Form von Garagen in einem Garagenhof hergestellt.

### e) Denkmalschutz

Denkmalschutzfragen sind für die Beurteilung der Bausubstanz nicht relevant, daher wurden hierzu keine Auskünfte eingeholt.

### f) Altlasten

Dem Gutachter gegenüber wurden keine Hinweise bezüglich ggf. vorhandener Altlasten formuliert, eine Altlastenauskunft der Baubehörde verzeichnet für das Grundstück keine Eintragungen, das Grundstück ist nicht als bodenschutzrelevante Fläche erfasst. Eine gutachterliche Beurteilung fand diesbezüglich dementsprechend nicht statt.

## 3. Bautechnischer Objektzustand

### a) Tragwerk und Keller

Decken	Stahlbeton, massiv
Kelleraußenwände	Stahlbeton, massiv
Bodenplatte	Stahlbeton, massiv
Fundamente und erdbe-rührte Bauteile	Stahlbeton, massiv
Außenwände	Mauerwerk, massiv
Innenwände	Mauerwerk, massiv
Dachform	Satteldach

Die Bauweise erfolgte, soweit visuell feststellbar und durch Planunterlagen belegt, durchgehend in Stahlbeton, massiv. Die erdberührten Bauteile wurden augenscheinlich in Stahlbeton ausgeführt, Ausführungspläne lagen dem Gutachter nicht zur Einsicht vor. Eine Dichtfunktion im Sinne der DIN 1045 kann diesen Bodenplatten und Kelleraußenwänden als WU-Konstruktion für drückendes Wasser daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zugeordnet werden. Der Gebäudekeller ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Sinne der DIN 1045 gegen Bodenfeuchte und eindringendes Oberflächenwasser abgedichtet. Ein Bodengutachten mit Angaben zum Bemessungswasserstand liegt dem Gutachter nicht vor. Weitergehende Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht durchgeführt.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden stichprobenartig Feuchtemessungen mit dem Messgerät Gann-Hydromette und Kugelkopfsonde an den Innenwandflächen der Außenwände in den Kellergeschossen durchgeführt. Unter Berücksichtigung einer Rohdichte der Stahlbetonwände von 2.400 kg/m<sup>3</sup> und maximalen Anzeigewerten von ca. 60-70 Digits sind die Außenwandflächen an den Innenseiten zum Zeitpunkt der Begehung als „feucht“ einzustufen. Auch in den erdberührten Bereichen waren augenscheinlich größere Durchfeuchtungen festzustellen. Die Kellerfenster sind, soweit sie nicht im Gebäudesockel über Gelände angeordnet sind, in der Regel mit Lichtschächten versehen, diese sind dann erdberührt. Die Kellerinnenwände sind aus Kalksandstein gemauert oder betoniert und teilweise verputzt, weiß gestrichen. Mit Ausnahme des Treppenhauses sind die Rohbauten teils sichtbar, teils verputzt. Die Beleuchtung in allen Kellerräumen und Fluren, Böden ist glatt gespachtelt, Rohbeton. Kellerabteile gemauert mit Metalltüren. Wo erforderlich sind selbstschließende Stahltüren

mit Stahlzargen bzw. Brandschutztüren. Kellerfenster sind aus Stahl, vergittert zur Be- und Entlüftung. In Teilbereichen ist eine unbedeutende Rissbildung der Rissbreite bis 0,6 mm im Wand- und Deckenbereich festzustellen. Die Rissbildung ist jedoch augenscheinlich abgeschlossen. Die Fassaden sind im nicht erdberührten Bereich bis zum Dachgeschoss verputzt, die Außenwände bestehen aus Mauerwerk. Die Decken wurden als Stahlbetondecken ausgeführt. Zum Zeitpunkt der Begehung konnte mittels Kugelkopfsonde eine erhöhte Feuchtigkeit nachgewiesen werden.

### b) Dach

Dachkonstruktion	Pfettendach, Holz
Dachform	Satteldach
Dachneigung	ca. 30°
Dachhaut	Schiefer-Schindeln auf Schalung
Dachhautfarbe	dunkelgrau / anthrazit
Wärmedämmung	Zwischensparrendämmung
Dachentwässerung und Regenabwasserleitungen	Metall

Das Dach wurde als Satteldach (Pfettendach, Holz, Dachneigung ca. 30°) mit Schiefer-Schindeln auf Schalung in dunkelgrau / anthrazit errichtet. Die Dachentwässerung und Regenabwasserleitungen wurden in Metall ausgeführt und führen das Regenwasser auf der Fassade in die Grundleitungen ab. Die Dachlandschaft ist planmäßig nicht begehbar. Der vom Gelände aus einsehbarer Bereich der Dachflächen weist keine unaltersgemäßen Beschädigungen auf. Die Dachdeckung befinden sich in einem altersgerecht guten Zustand. Auf Grund der Gebäudegeometrie, der Höhe und der Höhenlage der Außenanlage sind die Dachflächen teilweise gut einsehbar. Augenscheinlich sind keine Hinweise auf Schäden an der Dachfläche oder der Dachkonstruktion zu erkennen. Die einsehbaren Trauf- sowie Ortgangverkleidungen befinden sich in einem altersgemäßen Zustand. Der Dachraum / Dachspitz ist vom Treppenhaus aus über die Geschosstreppe erreichbar. Die Dachhaut und der Dachstuhl wurden bereits erneuert und mit einer Unterspannbahn auf Konterlattung

sowie einer Wärmedämmung mit Dampfbremse versehen.

### c) Fassade und Fenster

Fenster	2-fach verglaste Isolierglas-fenster
Rollladenpanzer	Kunststoff
Rollladenantrieb	unter Putz Gurttroller, Aufsatz-Gurttroller
Fenstergriff	Kunststoff, weiss
Profil	kerngedämmtes Kunststoff-profil
Fensterbank, außen	Aluminium, gestrichen, Betonfertigteil
Fensterbank, innen	Kunststein, hell

Die Fenster in den Wohnungen wurden auftragsgemäß nicht begutachtet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich diese in einem altersgemäß guten Zustand befinden. Insgesamt verfügen die Fenster über Zweifachverglasungen. Aufdrucke in den Gläsern sind nicht zu erkennen, die Fenster stammen vermutlich aus den 1980er Jahren. Die Eingänge sind ebenerdig zu erreichen, innen sind die Erdgeschosse über drei Steigungen, mit Geländer versehen, zu erreichen. Die Eingangsbereiche sind durch Stahlbeton-Vordächer mit Blechdeckung überdacht. Ein Spritzschutzstreifen aus Betonwerksteinplatten ist durchweg vorhanden. Die Giebelfassaden sind jeweils mit Faserzementschindeln zum Wetterschutz verkleidet und wärmege-dämmt. Im Bereich der Eingänge sind Schäden der Fassade zu erkennen. So sind im Sockelbereich Putzabplatzungen und Putzschielenabplatzungen erkennbar, die auf eine fehlende bzw. unzureichende Feuchtigkeitsabdichtung hinweisen. Risse im Putz sind nur an wenigen Stellen zu erkennen. Die Wetterschutzverkleidung der Giebelfassaden ist an einigen Stellen defekt, die Platten sind stark verschmutzt. Der Sockelputz weist trotz Spritzschutzstreifen teilweise starke Verschmutzungen auf. Insgesamt befindet sich die Fassade jedoch in einem altersgemäß guten Zustand. Rollläden sind nur im Erdgeschoss vorhanden.



Foto zeigt Wampachstr. 18 vor Fertigstellung Modernisierungsmaßnahmen



#### d) Balkone / Terrassen

Die zurückgesetzten Balkone bestehen aus Beton und kragen ca. 50 cm aus der Fassade aus. Geschlossene Balkonbrüstungen aus Betonfertigteilen gemäß Planung. Die Oberflächen wurden roh belassen. Die Entwässerung der Balkone wurde an die Dachentwässerung angeschlossen. Aufgrund der Bauzeit ist davon auszugehen, dass eine thermische Trennung der Balkonplatten von den Geschossdecken nicht vorgenommen wurde. Die Balkonuntersichten weisen augenscheinlich nur geringe Schäden auf, lediglich vereinzelt sind Betonabplatzungen durch korrodierten Bewehrungsstahl erkennbar. gemäß den damaligen Normen und Bestimmungen.

#### e) Treppenhäuser

<b>Treppenhausverglasung</b>	Kunststoff
<b>Hauseingangstür</b>	thermolackierte Aluminiumanlage mit VSG-Glasfüllungen, mit Obertürschließer, Profilzylinder-Schließanlage
<b>Wohnungstüren</b>	Holz, T-30 RS, mit Obertürschließer, mit Türspion, Profilzylinder-Schließanlage, weiss
<b>Wände</b>	mit Strukturputz verputzt, farbiger Anstrich
<b>Decken</b>	verputzt, heller Anstrich
<b>Beleuchtung</b>	dem Gesamteindruck angepasst
<b>Briefkastenanlage</b>	in das Haustürelement integriert

<b>Klingel-Gegensprechanlage</b>	in das Haustürelement integriert, mit Videoübertragung
<b>Treppengeländer</b>	Stahlgeländer, lackiert, Rundrohr-Handlauf
<b>Treppenlauf</b>	Stahlbetontreppe
<b>Fußböden</b>	Kunststeinbelag, passend zu den Treppenläufen
<b>Treppenbelag</b>	Kunststeinbelag

Die Wohnungen werden direkt aus dem Treppenhaus erschlossen. Soweit feststellbar, wurden die Treppenläufe und Podeste als Betontreppen ausgeführt. Die Geometrie des Treppenhauses wurde entsprechend der Baugenehmigung ausgeführt. Der Treppen- und Treppenhausbelag wurde in Kunststein ausgeführt. Es ist davon auszugehen, dass die Geländer zum Fertigstellungszeitpunkt baurechtlich abgenommen wurden. Das Treppenhaus erhielt in jedem Geschoss ein offenes Fenster, an oberster Stelle fehlt dieses jedoch bzw. ist es nicht offenbar. Der Dachraum / Dachspitz ist vom Treppenhaus aus über die Geschosstreppe erreichbar. Auf Grund des Baujahres kann davon ausgegangen werden, dass die Treppenläufe nicht schallentkoppelt ausgeführt wurden. Die Wohnungseingangstüren verfügen augenscheinlich über eine absenkbare Bodendichtung. Die T30-RS Zertifizierung ist deutlich zu erkennen. Stellenweise weisen die Geländer nicht die notwendige Höhe auf, diese ist herzustellen. Insgesamt befinden sich die Treppenhäuser in einem altersgemäß sehr guten Zustand.

#### f) Garagen / Stellplätze

Die Stellplätze wurden in Form von Garagen in einem Garagenhof hergestellt. Die Garagen befinden sich in einem altersgerechten, schlechten Zustand. Die Dachabdichtung aus Bitumenbahnen wurde seit der Errichtungszeit augenscheinlich nicht erneuert.

#### g) Aufzüge

Aufzüge wurden nicht eingebaut.

#### h) Aussenanlage

Die Außenanlage besteht aus den straßenseitigen Vorgartenbereichen, den rückwärtigen Gartenbereichen und dem Garagenhof. Die Gehwege zu den Häusern wurden in Betonsteinpflaster ausgeführt, der Garagenhof asphaltiert. Auf den sonstigen Flächen wurde die Ansaat von Rasen bzw. die Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Bodendeckern nach Landschaftsplanung hergestellt. Der Vorgartenbereich wurde ebenfalls passend bepflanzt. Im vorderen Bereich wurden Mülltonnen-Abstellplätze hergestellt. Der rückwärtige Bereich wird in einem Haus von einem der Untergeschoss-Wohnung zugeordneten Garten belegt. Die Aussenanlage wurde größtenteils mit Sandstein-Mauern versehen, die mit den Treppenanlagen den Geländeverlauf und Höhenversprung gestalten. Die Aussenanlage wurde insgesamt aufwendig gestaltet.

Die Stellplatzanlage ist asphaltiert und weist Beschädigungen auf. Insgesamt befindet sich die Asphaltfläche in einem

altersgemäß schlechten Zustand. Die Kellerausstertreppen zu den rückwärtigen Bereichen befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die bepflanzten Bereiche befinden sich augenscheinlich in einem gut gepflegten Zustand.

#### g) Tiefgaragen

Eine Tiefgarage ist nicht vorhanden.

### 4. Gebäudetechnischer Objektzustand

#### a) Raumluft

Die Wohnungen wurden auftragsgemäß nicht detailliert begutachtet. Den Grundrissen ist zu entnehmen, dass einige Bäder und WCs innen liegen und über eine mechanische Entlüftungsanlage verfügen. Bei der sogenannten „Berliner Lüftung“ erfolgt die Entlüftung über einen mit anderen Wohnungen gemeinsamen Abluftkamin, die Belüftung über die Undichtigkeiten der Fenster oder spezielle Zuluftöffnungen in der Fassade. Diese Lüftung ist aus energetischen und aus brandschutztechnischen Gründen nicht mehr zulässig und ist umzubauen.

#### b) Heizung, Wärme und Energie

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine in den Küchen oder Bädern eingebaute Gas-Einzeltherme, darüber wird auch der integrierte Trinkwarmwasserspeicher versorgt. Die Anlagentechnik, Rohrleitungen und Armaturen sind im Wesentlichen aus der Errichtungszeit. Druckausgleichsbehälter und Trinkwarmwasserspeicher etc. sind ebenfalls aus der Errichtungszeit bzw. wurden in der Nutzungszeit teilweise erneuert.

#### c) Dämmung, Leitungen und Armaturen

Teilbereiche der Leitungen sowie die Strangabsperrungen sind größtenteils nicht gedämmt. Bei den Kaltwasserleitungen ist dies zur Vermeidung von Kondensatbildung und unzulässiger Erwärmung über 25°C notwendig. Bei den Warmwasserleitungen sowie den Zirkulations- und Heizleitungen ist dies zur Vermeidung von Wärmeverlust notwendig. Es fehlen die durchgezogene Rohrleitungs-dämmung bzw. geeignete Armaturendämmkappen. Diese Dämmungen waren zum Errichtungszeitpunkt nicht geschuldet, allerdings besteht eine Nachrüstpflicht, wenn die Armaturen erneuert werden. An einigen Armaturen sind Kalkablagerungen erkennbar, tropfende Armaturen wurden zum Zeitpunkt der Begehung allerdings nicht festgestellt. Die in Augenschein genommenen restlichen Anlagen in den Gemeinschaftsbereichen sind in einem, entsprechend dem Baujahr und der Nutzungsdauer, guten bis befriedigendem Zustand. Sie weisen geringen Wartungsstau auf.

#### d) Kälte

Eine Kälteanlage wurde nicht eingebaut.

#### e) Sanitär

<b>Schmutzwasserleitungen, Material</b>	Guss, Kunststoff
<b>Schmutzwasser Grundleitungen, Material</b>	Guss
<b>Schmutzwasser Entlüftungsleitungen, Material</b>	Kunststoff

Alle anfallenden Schmutzwässer werden augenscheinlich über Fall- und Sammelleitungen dem öffentlichen Kanal zugeführt. Die Schmutzwasserleitungen sind weitestgehend in Guss, Kunststoff hergestellt. Es sind zum Teil Spülmöglichkeiten gegeben. Die Entwässerung der Hausdächer erfolgt über Rinnen und Fallrohre an der Fassade. Die Trinkwasserversorgung der Gebäude erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen. Der Trinkwasserverbrauch wird nicht erfasst. Das Trinkwasser wird dezentral über Thermen mit Speicher in den Wohnungen erwärmt. Die Trinkwasserstrangabsperrungen im Kellergeschoss sind größtenteils gängig und somit gebrauchstauglich. Einige sitzen jedoch fest und müssen mittelfristig überprüft werden. Es sind lokal Kalkablagerungen gegeben. Ob die vorgeschriebenen, regelmäßigen Legionellenuntersuchungen durchgeführt wurden, konnte auftragsgemäß nicht festgestellt werden, dies ist kurzfristig zu überprüfen. In allen Wohnungen wurde eine Warmwasser-Heizung mit Heizkörpern und Thermostaten verlegt. Eingebaut wurde eine Gasheizung mit Einzelthermen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgte dezentral in den Wohnungen. Die Versorgungsleitungen im Keller und in anderen nicht beheizten Bereichen wurden nicht gedämmt. In allen Wohnungen wurde eine Warmwasser-Heizung mit Heizkörpern und Thermostaten verlegt. Der Zustand der Einzelthermen konnte nicht ausreichend überprüft werden. Es ist zu vermuten, dass diese im Zuge der Sanierung der Wohnungen überprüft bzw. erneuert wurden.

#### f) Trinkwasserstagnation

Im Objekt sind keine Außenzapfstellen oder nasse Löschwasser-Steigleitungen vorhanden.

#### g) Schmutzwassergrundleitungen

Zu den Schmutzwassergrundleitungen liegt kein Dichtigkeitsnachweis vor. Für die Grundleitungen und den Hausanschluss ist zu empfehlen, die Dichtigkeit und Unversehrtheit ggf. mittels Kamerabefahrung zu überprüfen. Hinsichtlich den Auflagen der örtlichen Entwässerungsbehörde kann die Vorlage eines gänzlichen Dichtigkeitsnachweises für die Grundleitungen und den Kanalananschluß gefordert sein. Dieser Nachweis kann auch in Zukunft gefordert werden.

#### h) Hebeanlage

Es wurde eine Schmutzwasserhebeanlage eingebaut. Diese verfügt weder über eine Rückstausicherung noch wird die Hebeschleife über die Oberkante der Rückstauenebene (OK RSE, im Regelfall Strassenoberkante) geführt. Im Rückstaufall bei Starkregen oder Kanalverschluss kann (auch fäkalienhaltiges) Schmutzwasser zurück in die angeschlossenen Sanitäröbekte dringen.



Unverbindl. Visualisierung

#### i) Sprinkler

Eine Sprinkleranlage wurde nicht eingebaut.

#### j) Stark- und Schwachstrom

<b>Position Sicherungsplätze</b>	in den Kellerbereichen
<b>Position Zählerplätze</b>	in den Kellerbereichen
<b>Schalter und Steckdosen</b>	weiss
<b>in den Wohnungen, Farbe</b>	

Die Anlage wird im Gemeinschaftsbereich augenscheinlich mit Strom versorgt, der zentral gesteuert und abgelesen wird. Die Sicherungsplätze sind in den Kellerbereichen untergebracht. Die Zählerplätze sind in den Kellerbereichen untergebracht. Die Sicherungen, Zählerplätze und Leitungen wurden seit der Ersterrichtung erneuert. Die Wohnungsverteiler wurden begutachtet, diese verfügen über eine FI-Absicherung. Ob der Potentialausgleich durch Anschlüsse an Erdungsfahnen erfolgt und ausreichend ausgeführt ist, ist augenscheinlich nicht feststellbar. Dies ist weiterführend zu untersuchen.

#### k) Blitzschutz

Eine Blitzschutzanlage wurde nicht eingebaut.

### 5. Funktionaler Objektzustand

#### a) Brandschutz

##### Überprüfung bzw. Ermittlung der Gebäudeklasse:

Auf Grund der vorliegenden Planunterlagen konnte die Gebäudeklasse 3 ermittelt bzw. überprüft werden.

##### Überprüfung der Abstandsflächen:

Auf Grund der vorliegenden Planunterlagen konnten die Abstandsflächen überprüft werden. Die Abstandsflächenregelungen dienen der Vermeidung eines Brandüberschlages auf die Nachbarbebauung. Besteht keine direkte Grenzbebauung, ist aus dem Brandschutz-Aspekt zwischen Gebäuden ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Das Objekt steht frei und verfügt über augenscheinlich ausreichende Abstandsflächen. Da keine gravierenden Änderungen seit dem Errichtungszeitpunkt durchgeführt wurden, unterliegen die Abstandsflächenregelungen grundsätzlich dem Bestandsschutz.

##### Bewertung Bestandsschutz:

Die wesentliche Bausubstanz des Objektes wurde zum

Errichtungszeitpunkt hergestellt und seit dem nicht maßgeblich verändert. Es wird daher im Folgenden von einer regel- und normenkonformen Ausführung zum Errichtungszeitpunkt ausgegangen und eine öffentlich-rechtliche Abnahme des Objektes durch die Baubehörde nach Fertigstellung unterstellt. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist allerdings immer, dass keine Gefahren für Leib und Leben bestehen.

##### Erster und zweiter Rettungsweg:

Der erste Rettungsweg erfolgt in dem Objekt über einen notwendigen Treppenraum, an den die Nutzungseinheiten direkt angeschlossen sind. Der Treppenraum verfügt über einen direkten Ausgang ins Freie. Der zweite Rettungsweg erfolgt über die Fenster der Wohnungen und über Rettungsgerät der Feuerwehr. Entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen sind grundsätzlich vorhanden.

##### Treppenräume:

Bis Gebäudeklasse 4 sind im Treppenraum offenbare Fenster in jedem Geschoss und an oberster Stelle für die Belüftung und Entrauchung ausreichend. Diese Fenster sind im Objekt vorhanden, jedoch nicht an oberster Stelle. Dies ist entsprechend nachzurüsten. Hierzu kann auch ein Dachflächenfenster eingebaut werden. Die notwendige Größe nach HBO, LBauO ist hierbei zu beachten. Flure und Treppenräume stellen Verkehrsflächen dar und sind daher frei von Brandlasten und brennbaren Baustoffen zu halten. Zum Begehungszeitpunkt sind im Treppenraum Brandlasten wie Kinderwagen etc. vorhanden. Diese sind zu entfernen. Im Treppenraum sind lediglich die den Treppenraum versorgenden und unter Putz verlegten Installationen vorhanden.

##### Konstruktiver, baulicher und anlagentechnischer Brandschutz:

Konstruktive Massnahmen wie das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen unterliegen dem Bestandsschutz. Eine Konformität mit den Normen zum Errichtungszeitpunkt wird unterstellt. Bauliche Massnahmen wie die Bildung von Brandabschnitten werden bis auf Flucht- und Rettungswege im Objekt nicht genutzt. Anlagentechnische Brandschutzmassnahmen wie Brandmeldeanlagen, Löschanlagen oder RWA werden im Objekt nicht eingesetzt. Die Kellerdecke wurde nachträglich mit einer Wärmedämmung versehen. Augenscheinlich wurde diese aus EPS (z.B. Styropor) hergestellt, wobei das konkret eingesetzte Bauprodukt augenscheinlich nicht ermittelt werden konnte. EPS-Baustoffe entsprechen in der Regel der Baustoffklasse B und sind damit brennbar. Weiterhin tropfen diese Baustoffe im Brandfall brennend ab. In Gebäuden der vorliegenden Gebäudeklasse (Gebäudeklasse 3) sind brennbare Baustoffe als Kellerdeckendämmung nicht zugelassen. Diese Dämmung ist

daher mit großer Wahrscheinlichkeit als Sofortmassnahme zu entfernen. Dies sollte allerdings durch Analyse des konkret verarbeiteten Baustoffes zunächst weitergehend überprüft werden.

##### Durchführungen durch Bauteile mit brandschutztechnischen Anforderungen:

Bauteile mit brandschutztechnischen Anforderungen sind in Wohngebäuden im Regelfall:

- Geschossdecken
- Kellerdecke
- Treppenraumwände

Durchführungen von Kabel und Rohrleitungen oder Türen durch diese Bauteile sind grundsätzlich möglich, an diese werden allerdings die gleichen Anforderungen wie an die Bauteile selbst gestellt. Durchführungen von Kabeln und Rohrleitungen durch die Geschossdecken können im Rahmen einer augenscheinlichen Begehung nicht begutachtet und daher nicht bewertet werden. Sie sind daher auftragsgemäß nicht Bestandteil der weiteren Untersuchungen. Die Leitungsdurchführungen durch die Kellerdecke wurden in den wesentlichen Teilen erneuert. Die Durchführungen dieser Leitungen weisen teilweise erhebliche Mängel auf, Brandschotts wurden teilweise nicht ausgeführt. Durch die nachträglich aufgebrachte Kellerdeckendämmung sind die Leitungsdurchführungen in den meisten Bereichen kaum zu erkennen. Auch nachträglich erneuerte Leitungen wurden aber augenscheinlich nicht ordnungsgemäß ausgeführt. Grundsätzlich sind nicht alle Rohrdurchführungen durch die Kellerdecke ausreichend erreichbar und daher im Rahmen einer Begehung nicht ausreichend überprüfbar. Es ist daher notwendig, diese von einem Fachunternehmen vollständig überprüfen zu lassen und in diesem Zuge ggf. Vorhandene Mängel beseitigen zu lassen. Die den Treppenraum abschließenden Kellertüren wurden erneuert, eine Zertifizierung ist augenscheinlich zu erkennen, die Türen schließen selbstständig. Diese Türen sind einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen.

##### Sonstige Bauteile:

Die Wohnungseingangstüren (Holz, T-30 RS, mit Obertürschließer, mit Türspion, Profilylinderschließanlage, weiss) wurden seit Errichtung bereits erneuert und wurden dicht-schließend ausgeführt. Ein Obertürschließer ist ebenfalls vorhanden. Den Grundrissen ist zu entnehmen, dass einige Bäder und WCs innen liegen und über eine mechanische Entlüftungsanlage verfügen. Bei der sogenannten „Berliner Lüftung“ erfolgt die Entlüftung über einen mit anderen Wohnungen gemeinsamen Abluftkamin, die Belüftung über die Undichtigkeiten der Fenster oder spezielle Zuluftöffnungen in der Fassade. Diese Zuluftöffnungen wurden augenscheinlich außer Betrieb gesetzt, die Fenster wurden ausgetauscht und dadurch deutlich dichter. Die Funktionalität des Systems wurde ausgesetzt. Über den gemeinsamen Abluftkamin ohne Brandschutzklappe kann sich im Brandfall Rauch zwischen den Wohnungen verteilen. Diese Lüftung ist aus

energetischen und aus brandschutztechnischen Gründen nicht mehr zulässig und ist umzubauen.

##### Analyse der Gefahrensituation:

Eine konkrete Gefahr ist unverzüglich durch eine Mängelbeseitigung abzustellen. Diese Massnahmen werden im Folgenden genannt.

#### l) Brandschutztechnisch notwendige Massnahmen zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung

Insgesamt sind daher folgende Massnahmen zu treffen, diese sind in den Bereich der Sofortmassnahmen einzuordnen:

- vorgenannte Massnahmen
- Brandlasten nachhaltig aus dem Treppenraum entfernen
- Überprüfung der Durchführungen von Rohrleitungen durch die Kellerdecke durch ein Fachunternehmen
- Einbau eines offenen Fensters an oberster Stelle des Treppenhauses
- Sicherstellung eines dauerhaft geschlossenen Zustands der Kellertüren
- Entfernung der Kellerdeckendämmung aus B-Baustoff nach vorheriger Materialüberprüfung
- Die augenscheinlich vorhandene „Berliner Lüftung“ ist zu überprüfen und bei Bedarf umzubauen

#### b) Schallschutz

Die generelle Ausführung der Konstruktionen nach Anforderungen des Schallschutzes konnte nicht überprüft werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Ausführung entsprechend der zu Ausführungszeitpunkt geltenden Normen erfolgt ist. Die Wohnungstrennwände sowie die Wände zu den Treppenhäusern sind durchweg in Mauerwerk oder Beton ausgeführt. Auf Grund des Baujahres kann davon ausgegangen werden, dass die Treppenläufe nicht schallentkoppelt ausgeführt wurden. Weitergehende Untersuchungen fanden auftragsgemäß nicht statt.

#### c) Wärmeschutz

Es liegt ein Energieausweis vor, die Gültigkeit wurde nicht angegeben. Mit einem Energiebedarf von ca. bis zu 274 kWh/m.a sind die zum Errichtungszeitpunkt üblichen Dämmstandards eingehalten.

#### d) Gebäudeenergiegesetz und Nachrüstpflichten

##### Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke:

Die oberste Geschossdecke muss so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 Watt/(m.K) nicht überschreitet. Alternativ kann das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt werden, wenn es nicht schon den Mindestwärmeschutz-Anforderungen der DIN 4108-2 entspricht. Da die oberste Geschossdecke bzw. das Dach bereits gedämmt ist, ist das Objekt nicht von einer Nachrüstpflicht in diesem Bereich betroffen. Die Kellerdecke wurde ebenfalls bereits gedämmt.

##### e) Dämmung von Leitungen für Heizung und Warmwasser:

Ungedämmte, zugängliche Leitungen für Heizung und Warmwasser, die durch unbeheizte Räume (wie Kellerräume) führen sind nachträglich zu dämmen. Es sind keine zentralen Heizleitungen vorhanden.

**f) Einbau von Regelungen für Zentralheizungen:**  
Es ist keine zentrale Heizungsanlage vorhanden.

**g) Einbau von Thermostaten zur automatischen raumweisen Regelung von Heizungen:**

Da in den Wohnungen Raumthermostate an den Heizkörpern vorhanden sind, ist das Objekt in diesem Bereich nicht von einer Nachrüstpflicht betroffen.

**h) Erneuerung von Öl- und Gas-Heizkesseln, mit einem Baujahr vor 1991 oder älter als 30 Jahre:**  
Es ist keine zentrale Heizungsanlage vorhanden.

**i) Entfall der Nachrüstplichten**

Einige der genannten Nachrüstplichten entfallen ausnahmsweise, wenn sich die Nachrüstung nicht innerhalb einer angemessenen Frist durch Energieeinsparungen amortisiert. Ob die Voraussetzungen für diese Ausnahme gegeben sind, ist im jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Sind Teilmaßnahmen wirtschaftlich, sind diese jedoch dennoch umzusetzen. Das Ergebnis der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit sollte dokumentiert werden, um Rechtssicherheit herzustellen. Hinsichtlich der Methodik ist zu empfehlen, sich an den Vorgaben zu Befreiungsanträgen zu orientieren.

**j) Erneuerung von Bauteilen von Fenstern, Fassade und Dächern:**

Wird der Außenputz von Wänden erneuert, müssen diese Wände so gedämmt werden, dass sie den vorgeschriebenen Mindestwärmeschutz erfüllen.

Die gleichen Anforderungen gelten, wenn mehr als 10 % der gesamten Fläche von Außenbauteilen einer sogenannten Bauteilgruppe erneuert werden, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden. Zu den Bauteilgruppen zählen hierbei:

- Außenwände, inklusive außenseitige Bekleidungen, Verschalungen, Dämmschichten und Putz
- Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster, Glasdächer, Außentüren und Vorhangfassaden
- Dachflächen inklusive Decken und Wände gegen unbeheizte Dachräume
- Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Räume, gleichfalls für Decken (hier zusätzlich gegen Außenluft)

**k) Lüftung**

Die Kellerbereiche werden durchweg planmäßig durch sich öffnen lassende Fenster be- und entlüftet. Die Wohnungslüftung wird über Fensterlüftung erreicht. Den Grundrissen ist zu entnehmen, dass einige Bäder und WCs innen liegen und über eine mechanische Entlüftungsanlage verfügen. Bei der sogenannten „Berliner Lüftung“ erfolgt die Entlüftung über einen mit anderen Wohnungen gemeinsamen Abluftkamin, die Belüftung über die Undichtigkeiten der Fenster oder spezielle Zuluftöffnungen in der Fassade. Diese Zuluftöffnungen wurden augenscheinlich außer Betrieb gesetzt, die Fenster wurden ausgetauscht und dadurch deutlich dichter.

Die Funktionalität des Systems wurde ausgesetzt. Über den gemeinsamen Abluftkamin ohne Brandschutzklappe kann sich im Brandfall Rauch zwischen den Wohnungen verteilen. Diese Lüftung ist aus energetischen und aus brandschutztechnischen Gründen nicht mehr zulässig und ist umzubauen.

## 6. Wartung und Instandhaltung

**a) Bautechnik**

Aus gutachterlicher Sicht sind die notwendigen Wartungen und Instandhaltungen an den bautechnischen Bereichen ausgeführt worden.

**b) Gebäudetechnik**

Aus gutachterlicher Sicht sind die notwendigen Wartungen und Instandhaltungen an den gebäudetechnischen Bereichen ausgeführt worden. Die Anlagen sind augenscheinlich funktional und intakt. Die Armaturen sind größtenteils gängig, einige sitzen fest und müssen überprüft werden. Nachweise über durchgeführte Wartungen liegen dem Gutachter nicht vor.

## Instandhaltungsvorschau

### 1. Abgrenzung

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse und Maßnahmen der gutachterlichen Bestandsanalyse nach Dringlichkeit geordnet zusammengefasst. Detailliertere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt Gutachterliche Bestandsanalyse zu finden. Die Bewertung der aufgeführten wesentlichen Mängel basiert auf der Beurteilung des baulichen Gesamtzustandes des Objektes und der zu deren Beseitigung erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen, sowie auf der stichprobenartigen Begehung. Turnusmäßig notwendige Arbeiten sind auftragsgemäß nicht in der Auflistung enthalten.

### 1. Maßnahmen und Kosten

**a) Sofortmaßnahmen**

Folgende Mängel und Schäden, die entweder eine Gefahr für Leib und Leben darstellen oder Gefährdungspotenzial enthalten, wie bspw. Verstöße des Eigentümers gegen Brandschutzbestimmungen, behördliche Auflagen oder Gesetze, die im Schadensfall dem Eigentümer zur Last gelegt werden können, sind umgehend zu beseitigen:

- brandschutztechnische Sofortmassnahmen
- Stellenweise Überprüfung und Erhöhung der Treppengeländer
- Überprüfung der Erdung der elektrischen Anlage
- Überprüfung der Genehmigungssituation der Kellerwohnung Wampachstrasse 18

Zwischen dem Zeitpunkt der Begutachtung und der Erstellung des Gutachtens wurden die Sofortmaßnahmen nach Auskunft des Auftraggebers bereits eingeleitet.

**a) Grobe Kostenschätzung kurzfristiger Massnahmen**

Innerhalb eines Jahres zu beseitigende, wesentliche Mängel:

Mangel	Massnahme	Kostenansatz
Legionellenprüfung liegt nicht vor	Überprüfung der Trinkwasseranlage auf Legionellenbefall	2.000 EUR
Dichtigkeitsnachweis Entwässerung fehlt	Nachweis der Dichtigkeit durch Kamerabefahrung	6.000 EUR
<b>Gesamtsumme</b>	<b>8.000 EUR</b>	

**b) Grobe Kostenschätzung mittelfristiger Massnahmen**

Innerhalb von 2 bis 3 Jahren zu beseitigende, wesentliche Mängel:

Mangel	Massnahme	Kostenansatz
Giebelfassaden verschmutzt	Reinigung der Fassadenim-Wettergiebel-Bereich	3.000 EUR
Sockelputz stellenweise schadhaf	Reparatur von Teilbereichendes Sockelputzes	7.000 EUR
<b>Gesamtsumme</b>	<b>10.000 EUR</b>	

**c) Grobe Kostenschätzung langfristiger Massnahmen**

Innerhalb von 4 bis 10 Jahren zu beseitigende, wesentliche Mängel:

Mangel	Massnahme	Kostenansatz
-		

## Zusammenfassung & Einstufung

**a) Abschlussbericht**

Das Objekt wurde bis Anfang der 1960er Jahre errichtet und im Anschluss an die Fertigstellung erstbezogen. Teilsanierungen oder außerhalb des turnusmäßigen Unterhalts notwendige Maßnahmen wurden augenscheinlich sehr umfangreich durchgeführt. Die gutachterliche Bestandsanalyse des Objektes zeigt, dass außerhalb der turnusmäßig notwendigen Arbeiten kleinere Sofortmaßnahmen zu treffen sind. Darüber hinaus sind folgende Kosten in EUR netto zzgl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten sowie Sicherheitszuschlag anzusetzen:

**Für kurzfristige Maßnahmen: 8.000 EUR**

**Für mittelfristige Maßnahmen: 10.000 EUR**

**Für langfristige Maßnahmen: 0 EUR**

Ein außergewöhnlicher, langfristiger Instandhaltungsaufwand außerhalb der üblichen, turnusmäßigen Maßnahmen wird seitens des Gutachters derzeit nicht gesehen. Das Objekt befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Zwischen dem Zeitpunkt der Begutachtung und der Erstellung des Gutachtens wurden die Sofortmaßnahmen nach Auskunft des Auftraggebers bereits eingeleitet.

**Dipl.-Ing. Architekt Marcelo Thiermann Elten**

THIERMANN + STUMPF Generalplanungsgesellschaft mbH

25.03.2022





Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts, Zustand B



Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts, Zustand B



Diese Wohnung jetzt virtuell besichtigen.  
Einfach mit dem Smartphone scannen.

Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts, Zustand B



Unverbindl. Visualisierung



Unverbindl. Visualisierung



Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts, Zustand B



Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts, Zustand B



Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts, Zustand B



Unverbindl. Visualisierung



Unverbindl. Visualisierung

## Konzept-GbR

Die Käufer können auf ihren Wunsch hin der Konzept-GbR beitreten. Ziel der Konzept-GbR ist es, dass die Gesellschafter zumindest für eine Grundlaufzeit etwaige Risiken aus der Vermietung der Wohnungen (z. B. unterschiedliche Miethöhe, Kosten für Leerstand und Neuvermietung, Mietausfälle) gemeinsam tragen und an den wirtschaftlichen Chancen (zum Beispiel Anpassung der bestehenden Miethöhen an die Marktmiete bzw. Erzielung höherer Mieten bei Neuvermietung einzelner Einheiten) gemeinsam partizipieren. Zudem wurden die Verwaltung des Sondereigentums und damit auch die Verwaltung der Mietverhältnisse durch eine von der Konzept-GbR beauftragte Verwaltung für die Erwerber vereinfacht. Durch die Möglichkeit des Beitritts zu einer Konzept-GbR kann das Vermietungsrisiko des Erwerbers begrenzt werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Mieterwartung bei einer in einer Konzept-GbR zusammengeschlossenen Wohneinheit grundsätzlich niedriger ist, als die tatsächlich im Objekt erzielten Mieten. Dies liegt daran, dass die Mietausfallquote der nicht vermieteten Einheiten sowie etwaige Sonderausgaben der Konzept-GbR und Aufwendungen für die Geschäftsführung der Konzept-GbR Einfluss auf die aus der Konzept-GbR zu leistenden Ausschüttungen haben. Bei einer Konzept-GbR ist zudem zu berücksichtigen, dass der Vermieter nicht nur das Vermietungs- und Kostenrisiko seiner Wohneinheit, sondern zumindest anteilig auch das Vermietungs- und Kostenrisiko fremder Wohneinheiten trägt. Entsprechende Abschläge sind durch den Käufer bei einer von ihm anzustellenden mittel- oder längerfristigen Prognose bzw. Renditeerwartung einzukalkulieren. Dies gilt umso mehr bei fremdfinanzierten Wohnungen. Das Vermietungs- und Kostenrisiko der eigenen und fremder Wohneinheiten kann sich zum Beispiel realisieren, wenn die betreffende Wohneinheit leer steht oder in die Wohneinheit durch Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung vollstreckt wird. Auch kann sich das Risiko realisieren, wenn Mieten an die finanzierende Bank abgetreten wurden und bei einer nicht vertragsgemäßen Darlehenstilgung von der Bank eingezogen wurden und nicht in die Konzept-GbR fließen können. Auf der anderen Seite kann der einer Konzept-GbR beigetretene Käufer selbst bei einem Leerstand oder Renovierungsbedarf in seiner eigenen Einheit über einen längeren Zeitraum mit Einnahmen aus der Konzeptgemeinschaft rechnen. Grundsätzlich wurden durch eine Konzept-GbR insbesondere die Spitzen nach oben aber auch nach unten, das heißt die Risiken und Chancen bei der Vermietung, nivelliert. Die gleichmäßige Höhe und Aufteilung der Mieteinnahmen besteht allerdings nur, solange die Käufer als Vermieter in der Konzept-GbR zusammengeschlossen sind. Im Fall der Beendigung der Teilnahme an der Konzept-GbR muss der Käufer damit rechnen, dass die finanzierende Bank die aus ihrer Sicht hierdurch entstehenden Nachteile bei einer etwaigen

Verlängerung der Finanzierung zur Geltung bringt.

Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht absehbar war, wie das Finanzamt die Konzept-GbR steuerlich qualifiziert, weshalb auch mit einem erhöhten steuerlichen Beratungs- und Erklärungsaufwand zu rechnen ist.

Beim Beitritt zur Konzept-GbR haben die Käufer zu berücksichtigen, dass die Konzept-GbR für alle Handlungen ihres Geschäftsführers haftet. Das gleiche gilt für Rechtsgeschäfte, die der Geschäftsführer im Namen der Konzept-GbR abschließt. Für Verbindlichkeiten der Konzept-GbR haftet der jeweilige Gesellschafter mit seinem Privatvermögen. Der Geschäftsführer der Konzept-GbR ist daher angehalten, bei Rechtsgeschäften die Haftung auf das Vermögen der Konzept-GbR zu beschränken oder eine Haftungsvereinbarung nach Maßgabe der Beteiligungsquote der Gesellschafter umzusetzen. Der Erwerber trägt jedoch das Risiko, dass sich der Geschäftsführer an diese Vorgaben nicht hält oder halten kann. Zudem gibt es gesetzliche Verpflichtungen, für die der Gesellschafter persönlich und unbeschränkt haftet. Jeder Gesellschafter der Konzept-GbR trägt also das Risiko, persönlich wegen Forderungen in Anspruch genommen zu werden, obwohl diese gegenüber der Gesellschaft bestehen und die in der Höhe nicht auf das Gesellschaftsvermögen und den Gesellschafteranteil des Gesellschafters beschränkt sind. Der Gesellschafter müsste in diesem Fall gegenüber der Gesellschaft und/oder den weiteren Gesellschaftern Ausgleichsansprüche geltend machen. Dies ist jedoch mit dem Risiko verbunden, dass die Gesellschaft oder die weiteren Gesellschafter mangels Zahlungsfähigkeit keinen Ausgleich leisten können oder einen solchen nicht freiwillig leisten. Im praktischen Fall realisiert sich dieses Risiko des Gesellschafters der Konzept-GbR in der Regel nur, wenn die Einnahmen der Konzeptgesellschaft nicht ausreichen, um die Verbindlichkeiten der Gesellschaft begleichen zu können. Grundsätzlich ist es jederzeit möglich, dass die Einnahmen der Gesellschaft geringer sind als deren Ausgaben. Zum Beispiel können durch Leerstand der Wohneinheiten oder zahlungsunwillige bzw. zahlungsunfähige Mieter die laufenden Mieteinnahmen ein geringeres Niveau erreichen als die Summe der Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Dies kann zu einer finanziellen Schieflage der Konzept-GbR führen. Neben dem Risiko einer Inanspruchnahme durch Dritte kann es in diesen Fällen Umstände geben, in denen sich die Gesellschafter freiwillig zu Beiträgen oder Bareinlagen in die Konzept-GbR verpflichten oder schon aufgrund des Gesetzes weitere Beiträge leisten müssen. Es ist auch denkbar, dass die Unterdeckung in der Konzept-GbR zu einem Austritt einer Vielzahl von Gesellschaftern



führt und danach eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung der Konzept-GbR nicht mehr möglich ist. Dies kann bis zur Insolvenz der Konzept-GbR führen. Auch bei der Insolvenz der Konzept-GbR riskiert der Gesellschafter Nachzahlungsverpflichtungen, mit denen er nicht kalkuliert hat und die er aus seinem persönlichen Vermögen bestreiten müsste.

Die Gesellschafter der Konzept-GbR beauftragen mit ihrem Beitritt zur Gesellschaft die Oceans Real Estate Management GmbH mit der Sondereigentumsverwaltung und Vermietungsaufgaben. Die Vermietungsaufgaben umfassen die Vorbereitung und Durchführung der Vermietung von nicht vermieteten Wohneinheiten sowie den Abschluss, die Änderung bzw. Aufhebung/Beendigung bestehender Mietverträge. Zur Erfüllung dieser Aufgaben wird die Oceans Real Estate Management GmbH ihrerseits einen Makler beauftragen. Die dadurch entstehenden Kosten hat die Konzept-GbR zu tragen. Die Sondereigentumsverwaltung umfasst über die Vermietungsaufgaben hinaus unter anderem die Aufgaben, sämtliche Angelegenheiten mit den Mietern zu regeln, Mietkautionen gemäß den gesetzlichen Vorgaben entgegenzunehmen und anzulegen sowie die Mietverhältnisse nach deren Beendigung abzurechnen. Auch hiervon umfasst sind die Einziehung von Mieten sowie die Abrechnung und Einziehung von Betriebskosten, die Überprüfung von Mieterhöhungsmöglichkeiten und deren Durchsetzung sowie die Information über wichtige Angelegenheiten und außergewöhnliche Vorfälle im Zusammenhang mit dem Sondereigentum. Die Vergütung für die Sondereigentumsverwaltung beträgt für die Gesellschafter der Konzept-GbR derzeit EUR 21,00 brutto sowie weitere EUR 14,00 für die Geschäftsführung der Konzept-GbR, d.h. inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, je verwaltetem Grundbesitz und Monat. Diese Vergütung ist in den Ausgaben der Konzept-GbR enthalten. Diese Kosten der Konzept-GbR können nicht auf die Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom gegebenenfalls anfallenden WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Käufer über die Konzept-GbR zu leisten. Durch die Tätigkeit der Miet- und Sondereigentumsverwalterin kann sich der Gesamtzustand eines Hauses wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. Zum Beispiel entscheidet

die eingesetzte Miet- und Sondereigentumsverwalterin durch die Auswahl der Mieter (deren Bonität oder soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch von der Leistungsfähigkeit der Sondereigentumsverwalterin ab. Deren Ausfall oder Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhten eigenen Verwaltungsaufwand der Käufer erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand, hervorrufen.

Mit Beitritt zur Konzept-GbR ist jeder Gesellschafter zudem verpflichtet, sicherzustellen, dass die Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Schönheitsreparaturen an dessen Wohneinheit ordnungsgemäß, spätestens bei Neuvermietung, durchgeführt wurden, so dass die in der Konzept-GbR vereinbarte Soll-Miete erreicht werden kann.

Die Konzept Wampachstraße 2 – 18, Trier GbR stellt einen Beitrag in Höhe von 348.081,46 € innerhalb der Konzept-GbR zurück. Diese Mietrückstellung dient der GbR dazu, die monatliche Differenz zwischen IST- und SOLL-Kaltmiete aufzufüllen. Ferner wird die Rückstellung verwendet, um die auf GbR-Ebene anfallenden Kosten gem. Satzung § 6.2 lit. c-h zu entrichten. Die Grundlage der Höhe stellt die Anlage 1.1 zu Anlage 3 der GbR-Satzung dar. Die Mietrückstellung versteht sich als Maximalbetrag und es gibt keine Nachschussverpflichtung der Vision & RK GmbH gegenüber der GbR. Sollte die Konzept-GbR insolvent werden, ist keine Auszahlung unter Berücksichtigung der Mietrückstellung möglich und der Insolvenzverwalter kann gegebenenfalls Zahlungen aus der Vergangenheit von der Konzept-GbR zurückfordern. Zudem kann sich die Miete unter Berücksichtigung der Mietrückstellung im Betrag verringern oder ganz ausfallen, wenn die Mieten durch eine Mietpreisbremse oder ein vergleichbares Instrument in ihrer Höhe beschränkt wurden.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung der Konzept-GbR wird auf den Gesellschaftsvertrag der Konzept-GbR im Prospekt in der Rubrik „Rechtliches“ verwiesen. Jeder Käufer ist angehalten, auch den Gesellschaftsvertrag der Konzept-GbR gründlich zu lesen. Etwaige Fragen hierzu wird der Verkäufer im Bedarfsfall beantworten, wobei der Verkäufer keine Rechts- oder Steuerberatung erbringt.

Des Weiteren wird der Käufer darauf hingewiesen, dass er ohne

Beitritt zur Konzept-GbR bzw. bei Beendigung der Miet- und Sondereigentumsverwaltung nach Ausscheiden des Käufers aus der Konzept-GbR oder nach Auflösung der Konzept-GbR selbst alle Aufgaben der Konzept-GbR und der Miet- und Sondereigentumsverwaltung übernehmen muss. Dies gilt jedenfalls, wenn kein neuer Verwaltungsvertrag zu marktüblichen Gebühren abgeschlossen wird. Die vom Käufer zu übernehmenden Aufgaben sind unter anderem: Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungsverfahren und Durchführung von Anschlussvermietungen.

Darüber hinaus trägt der Käufer ab diesem Zeitpunkt das Mietausfallrisiko sowie gegebenenfalls entstehende Kosten der Neuvermietung (z. B. Maklerkosten) und gegebenenfalls erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung gegenüber den Mietern selbst. Vorgenanntes gilt auch für den Käufer, der der Konzept-GbR nicht beiträgt. Bei Neuvermietungen gilt zudem das sogenannte Bestellerprinzip, dass durch das Mietnovellierungsgesetz und § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz festgelegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in Trier derzeit ca. 1,5 bis 2,0 Monatskaltmieten.

Sofern die Mieten über die Konzept-GbR verwaltet wurden, entspricht die Mieterwartung nicht der tatsächlichen Ausschüttung an die Gesellschafter der Konzept-GbR bzw. an die Käufer. Das liegt daran, dass ausweislich der im Gesellschaftsvertrag der Konzept-GbR vorgesehenen Ergebnisverteilung vom Bruttomiettertrag noch diverse Positionen (z. B. für die Sondereigentumsverwaltung etc.) abgezogen wurden, was der Käufer von Anfang an neben einem gewissen Mietausfallrisiko bei seiner Renditeberechnung berücksichtigen muss.

Zudem kann vor allem im ersten Jahr bei den Einnahmen und Ausgaben der Konzept-GbR eine Differenz zwischen zu zahlenden Hausgeldumlage (Ausgabe) und zu vereinnahmenden Betriebskostenvorauszahlung der Mieter (Einnahme) zu Lasten der Konzept-GbR kommen. Beträgt das umlagefähige Hausgeld zu Beginn zum Beispiel EUR 2,00 pro m<sup>2</sup> und die Betriebskostenvorauszahlung des Mieters nur EUR 1,60 pro m<sup>2</sup>, entsteht zu Lasten der Konzept-GbR eine Differenz von EUR 0,40 pro m<sup>2</sup>, welche die Ausschüttungen aus der Konzept-GbR an deren Gesellschafter verringern kann. Diese Differenz wird voraussichtlich ab dem Zeitpunkt der ersten Nebenkostenabrechnung angepasst.

Bei der Abwägung, ob der Käufer der Konzept-GbR beitreten soll, ist zu berücksichtigen, dass durch den Beitritt zur Konzept-GbR sein Investment von Anfang an im Ertrags- und Aufwandsbereich kalkulierbarer ist als ohne den Beitritt zur Konzept-GbR. Trotzdem ist auch in diesem Fall das Leerstands- und Kostenrisiko der anderen

Wohneinheiten einzukalkulieren.

Zusammenfassend wird der Käufer darauf hingewiesen, dass seine Investition mit dem Beitritt zur Konzept-GbR regelmäßig weder Spitzenmieten noch totale Mietausfälle mit sich bringt. Nach Beendigung der Konzeptgesellschaft tritt grundsätzlich eine Änderung der Ertragssituation nach oben oder nach unten ein. Dies kann auch Einfluss auf gegebenenfalls notwendig gewordene Anschlussfinanzierungen haben.

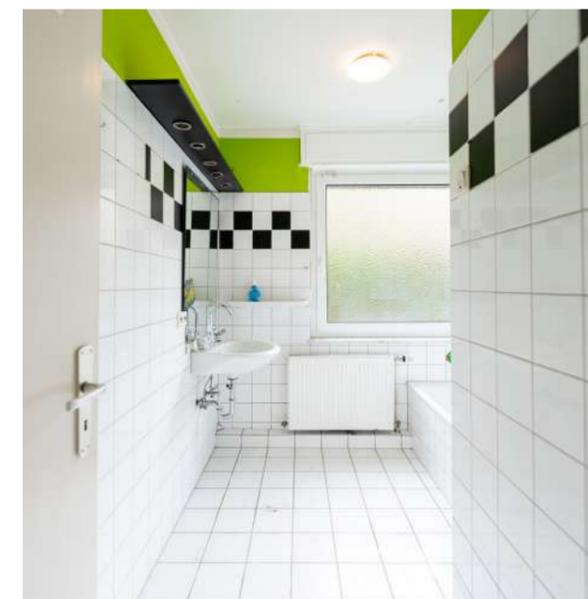
Alle gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Verkäufer und Käufer wurden nur im von einem Notar zu beurkundenden Wohnungskaufvertrag verbindlich vereinbart. Es ist daher von grundlegender Bedeutung für den Käufer, sowohl den Wohnungskaufvertrag als auch die mit dieser Urkunde verbundenen Anlagen und Verträge, insbesondere die Teilungserklärung, sorgfältig zu lesen. Der Käufer kann zudem von der Möglichkeit Gebrauch machen, den Notar im Rahmen der Beurkundung nach einzelnen vertraglichen Regelungen zu befragen und sich diese von ihm erklären zu lassen.

Der Käufer sollte beachten, dass im Kaufvertrag alle Rechte und Pflichten des Vertragsverhältnisses zwischen Käufer und Verkäufer geregelt sind, in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sind im wesentlichen Regelungen zum Grundstück an sich sowie die Rechte und Pflichten der Miteigentümer der Wohnungen untereinander geregelt.

Dem Käufer ist es grundsätzlich nicht möglich, die Aufhebung des Wohnungskaufvertrages zu verlangen oder vom Vertrag zurückzutreten. Derartige Möglichkeiten bestehen grundsätzlich nur, wenn sich der Verkäufer vertragswidrig verhält. Gründe, die auf Seiten des Käufers liegen und bei ihm den Wunsch begründen, sich vom Wohnungskaufvertrag zu lösen, (z. B. Finanzierungsschwierigkeiten oder der Wunsch, die Investitionskosten anderweitig zu nutzen) können den Rücktritt vom Vertrag nicht begründen. Der Käufer trägt damit das Risiko, dass er sich am Kauf des Wohnungseigentums festhalten lassen muss, auch wenn er aufgrund persönlicher oder wirtschaftlicher Verhältnisse daran nicht mehr festhalten will.



Beispielbilder vor Modernisierungsmaßnahmen



## Standort- und Vermietbarkeit

Ein wichtiger Faktor für den Wert einer Immobilie ist ihr Standort. Verändert sich das Umfeld des Hauses, in dem sich die Wohnungen befinden, kann dies von Vorteil, aber auch von Nachteil für die Werthaltigkeit des Eigentums sein. Insbesondere die Entwicklung der Mieten und die Immobilienpreise am Standort und dessen Umfeld, die unter anderem auch von Infrastrukturmaßnahmen oder allgemeiner konjunktureller Schwankung abhängig sind, wirken sich auf die Werthaltigkeit der Immobilie aus. Der angebotene Standort ist dieser Broschüre eingehend beschrieben. Trotzdem empfehlen wir, dass sich jeder Käufer vor Ort selbst ein Bild vom Standort der Immobilie macht.

Die Vermietbarkeit einer Immobilie hängt im Wesentlichen vom nachfrageorientierten und modernen Zuschnitt der Wohnungen sowie von üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Zudem ist auch die Bausubstanz und -qualität für den Ertrag des Objektes entscheidend.

Eine hohe Mieterfluktuation – die bei Broschüreneerstellung nicht vorhersehbar ist – führt bei Wohnungen erfahrungsgemäß dazu, dass Anschlussvermietungen nicht unmittelbar nach Beendigung eines Mietverhältnisses beginnen, sondern in der Regel zwischen den Mietverhältnissen Leerzeiten liegen. In diesen Leerzeiten erwirtschaftet der Eigentümer keine Mieten. Längere Leerzeiten können ihrerseits dazu führen, dass eine erneute Vermietung erschwert wird. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass Änderungen der Mietgesetze eintreten, die derzeit nicht vorhersehbar sind. Auch diese Änderungen können sich negativ auf den Ertrag der Wohnungen auswirken. Insgesamt muss der Käufer beachten, dass bei der Vermietung von Wohnraum – im Gegensatz zur Gewerberaumvermietung – dem Mieter durch das Gesetz erhebliche Rechte auf Verlängerung des Mietverhältnisses, auch über den Zeitpunkt der Kündigung hinaus, eingeräumt wurden.

Beispielbilder vor Modernisierungsmaßnahmen



## Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der vom Eigentümer selbst genutzten Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe der Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbssteuer sowie den Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden können bzw. wieder anfallen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern.

Beispielbilder vor Modernisierungsmaßnahmen



### 1. Selbstnutzung

Sofern der Erwerber beabsichtigt, die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies dem Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss mitteilen, da für die zur Vermietung erworbenen Wohnungen ein Beitritt zu einer Konzeptgesellschaft möglich ist. Der Beitritt zu einem Abschnitt Ast für Erwerber, die vom Erwerb an Selbstnutzer der Wohnung sind, nicht möglich. Ein Beitritt zur Konzept-GbR kommt erst in Betracht, wenn die Wohnung vermietet wird. Kommt es während der Mitgliedschaft in der Konzept-GbR zur Selbstnutzung, stehen dem Gesellschafter der Konzept-GbR für die Dauer der Selbstnutzung keine Ausschüttungen aus der Konzept-GbR zu.

### 2. Vermietung

Beabsichtigt der Erwerber, die Wohnung zu vermieten, übernimmt der Erwerber die Suche eines Mieters und Vereinbarung des Mietvertrages in eigener Verantwortung. Der Erwerber trägt damit das Risiko, keinen geeigneten Mieter zu finden und damit aus der Vermietung für den Zeitraum des Leerstandes der Wohnung auch keine Einnahmen zu erzielen. Tritt der Erwerber der Konzept-GbR bei, überträgt er über die Konzept-GbR

die Mieterverwaltung der von der Konzept-GbR beauftragten Sondereigentumsverwalterin.

Sofern die Broschüre oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen genannt sind, übernimmt Die Verkäuferin für deren Höhe keine Gewähr. Die genannten Mieterwartungen basieren auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miethöhe. Da die Miethöhe jedoch von vielen Faktoren abhängig ist – wie z. B. Nachfrage und Entwicklung des Standortes –, kann die im Prospekt erwartete Miethöhe Schwankungen unterliegen. Die Mieterwartung basiert auf Informationen aus der Vergangenheit, die keine sichere Prognose für zukünftige Mieten zulassen.

Durch das Mietnovellierungsgesetz hat der Gesetzgeber zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Nach § 556d Abs. 2 BGB sind die Bundesländer ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen. In diesen Gebieten wird die Miethöhe bei der Wiedervermietung einer Wohnung begrenzt. Bisher gilt für die Stadt Trier, in der sich die angebotenen Immobilien befinden, keine Mietpreisbremse.

Würde Trier – wofür es bislang keine Anhaltspunkte gibt – zukünftig zu einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt, dürfte ab diesem Zeitpunkt die Miete bei der Wiedervermietung einer Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Dies gilt allerdings nicht für Neubauwohnungen und die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung. Die Mietpreisbremse findet auch dann keine Anwendung, wenn die Vormiete bereits die zulässige Höhe überschritten hat.

Der Käufer muss mit Inkrafttreten einer Mietpreisbremse bei bestehenden Mietverhältnissen daher damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es würden in diesem Fall Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bestehen. Diese Beschränkungen wären vom Käufer in seinen Rentabilitätsberechnungen zu berücksichtigen.

Auch die Auswahl des Mieters kann zur Beeinträchtigung der Rentabilität der Vermietung führen. Wird ein insolventer Mieter ausgewählt, können dem Vermieter Kosten für die Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) entstehen, ohne dass der Vermieter gegen den Mieter Schadensersatz- und Erstattungsansprüche realisieren kann. Auch bei der Verwaltung der Mietverhältnisse und der rechtlichen Vertretung des Vermieters kann es zu Forderungsausfällen des Vermieters kommen. Ein nachlässiges Abrechnungsverhalten kann zum Beispiel dazu führen, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Auch unwirksame Klauseln in Mietverträgen – z. B. im Hinblick auf Schönheitsreparaturen – können dazu führen, dass der Vermieter die Kosten selbst zu tragen hat.

## Hausverwaltung

Neben der Verwaltung des Sondereigentums benötigen alle Erwerber bzw. Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Es ist nicht absehbar, wie viele Käufer in den erworbenen Wohnungen selbst wohnen wurden. Auch daher ist die Qualität der Hausverwaltung von ausschlaggebender Bedeutung, insbesondere für die weitere Wertentwicklung der Immobilie. Die Hausverwaltung muss sicherstellen, dass das Haus und die Außenanlage stets gepflegt und ordnungsgemäß geführt wird, da sonst deren Werthaltigkeit gefährdet ist.

Die Verkäuferin wird die erste Hausverwaltungsgesellschaft bestellen. Dies wird die Oceans Real Estate Management GmbH sein.

Dabei ist zu beachten, dass der Käufer von Wohneigentum in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt ist. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer

haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer beschlossen wurden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Zum Beispiel ist es für die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums erforderlich, dass die Eigentümer zusammenwirken und einen für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche geeigneten Beschluss herbeiführen.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zudem zu beachten, dass Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentum nicht in gleicher Weise entstehen würden. Ein Wunsch eines einzelnen Wohnungseigentümers nach einer kostengünstigen Lösung oder einer Reparatur durch Eigenleistung muss sich nicht in jedem Fall durchsetzen. Die notwendige Gemeinschaftsbezogenheit führt zu einer Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturanwendungen. Neben

etwaigen Interessenskonflikten zwischen den Miteigentümern kann auch der Vermögensverfall eines Eigentümers die Gemeinschaft belasten. Sollte ein Miteigentümer seine Wohngeldzahlungen nicht mehr leisten können, besteht die Verpflichtung der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Dabei haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründete Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet dem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Es ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen mehr erlangt wurden können.

Es obliegt der jährlichen Eigentümerversammlung, die Qualität der Hausverwaltung zu kontrollieren und diese gegebenenfalls abzumachen oder auszutauschen.

Die Kosten für die Hausverwaltung können zukünftig höher sein, als bei einer aktuellen Kalkulation der Käufer angenommen. Steigen die Kosten für die Hausverwaltung, wirkt sich dies auch auf die Ausgabenseite in der Kalkulation des Käufers aus.

Als Kosten bzw. WEG-Verwaltergebühr erhält die Hausverwaltung für ihre Tätigkeit eine monatliche Vergütung in Höhe von 27,00 € zzgl. MwSt. je Wohn- bzw. Geschäftseinheit.

Die Aufgaben und Rechte des WEG-Verwalters sind in drei Unterkategorien gegliedert. Die erste Kategorie ist die **Abwicklung innergemeinschaftlicher Angelegenheiten**. Hierzu gehört:

1. Beratung der Wohnungseigentümergemeinschaft in allen gemeinschaftlichen Angelegenheiten;
2. Jährliche Einberufung, Leitung und Durchführung der Eigentümerversammlung mit anschließender Protokollierung;
3. Jährliche Erstellung eines Wirtschaftsplanes;
4. Führen eines laufenden Hausgeldkontos der Wohnungseigentümergemeinschaft und eines Kontos der Instandhaltungsrücklage für die Wohnungseigentümergemeinschaft auf deren Kosten. Die nach der Gemeinschaftsordnung und dem Wohnungseigentumsgesetz bestimmte Instandhaltungsrückstellung ist auf einem separaten Bankkonto mündelsicher und kurzfristig abrufbar, jedoch möglichst zinsbringend anzulegen;
5. Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat insbesondere bezüglich der Hausgeldabrechnungen und laufenden Instandhaltung des Gebäudes;
- 6) Jährliche Erststellung und Versendung der Hausgeldabrechnung.

Der zweite Bereich sind die **Aufgaben des Verwalters im Außenverhältnis**. Hierzu gehören:

1. Wahrnehmung der Interessen der

2. Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten;
2. Durchführung der Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft;
3. Abschluss, Überwachung, Änderung und Kündigung von Versorgungs-, Dienstleistungs-, Versicherungs- und Wartungsverträgen.

Als dritter Bereich sind die **Rechenschaftspflichten** des Verwalters festgelegt. Diese lauten:

1. Sichere Aufbewahrung der Verwalterunterlagen;
2. Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung. Jährliche Erstellung der Einnahmen/Überschussrechnung, die von den Eigentümern (insbesondere dem Verwaltungsbeirat) nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden kann.

Abbildung zeigt beispielhafte Ausstattung (Wampachstr. 4)



Unverbindl. Visualisierung

## Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie wird im Regelfall aus Eigenkapital und Fremdmitteln bestritten. Der Käufer sollte dabei auch die üblichen Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer und Maklerkosten) sowie gegebenenfalls entstehende Zwischenfinanzierungskosten (z. B. Bereitstellungszinsen ab Darlehensvertragsabschluss und sonstige Finanzierungskosten bis zu den ersten Mieteinnahmen) berücksichtigen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen einzurechnen sind.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Käufers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, in diesem Fall der Immobilie, eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient.

Bereits am 21. März 2016 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ in Kraft getreten, das für Verbraucher als Darlehensnehmer umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung enthält. Das Gesetz verpflichtet die Kreditinstitute beispielsweise, bereits bei Erstellung der vorvertraglichen Informationen für den Verbraucher die Kreditwürdigkeit des potentiellen Darlehensnehmers zu prüfen. Ist die Kreditwürdigkeit des potentiellen Darlehensnehmers nicht gegeben, ist es dem Kreditinstitut verboten, einen Darlehensvertrag abzuschließen. Der Bundesverband für Immobilienwirtschaft wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sogenannte Schwellenhaushalte und Teile der Mittelschicht, die vor Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen Kredit erhalten hätten, nun teilweise hiervon ausgeschlossen seien. Durch die Neuregelung war die Werthaltigkeit der zu finanzierenden Immobilie nachrangiger geworden. Stattdessen waren die Kreditinstitute verpflichtet, im Kreditvergabeprozess vorrangig die aktuelle, persönliche Lebenslage des Kreditnehmers zu betrachten (z. B. Haushaltseinkommen und Alter). In der Praxis führte die Neuregelung vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte immer häufiger keinen Kredit erhielten.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsergänzungsgesetz) am 10. Juni 2017 hat sich die Situation für die Kreditvergabe an Schwellenhaushalte und Senioren verbessert. Das Gesetz hat klargestellt, dass zukünftig der Wert einer Immobilie und Wertsteigerungen durch eine Sanierung der Immobilie bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit wieder stärker

berücksichtigt werden dürfen. In der Folge traten im Mai 2018 neue Leitlinien für die Kreditvergabe bei Baudarlehen in Kraft. Auch diese enthalten die Erlaubnis für Banken, bei der Bonitätsprüfung den Immobilienwert wieder stärker zu berücksichtigen. Gilt es als wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer seine Raten zu Lebzeiten pünktlich bezahlt, darf die Bank die Möglichkeit vernachlässigen, dass der Darlehensnehmer vor vollständiger Tilgung des Darlehens verstirbt. Trotzdem gibt es nach wie vor Banken, die eine Altersobergrenze für die Kreditvergabe festlegen. Aufgrund der Nachwirkungen des ursprünglichen Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist es also möglich, dass die Kreditvergabe erschwert wird. Dies ist bei der Kaufentscheidung durch den Käufer zu berücksichtigen.

Bei Immobilien mit potentieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Kaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Bei einem Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Käufer einer Immobilie mit potentiell erhöhter Steuerabschreibung ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten für den Käufer. Der Käufer hat Bereitstellungszinsen, laufende Kreditzinsen und eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung sowie die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zu tragen. Letztere kommen in Betracht, wenn für die Anschlussfinanzierung ein Bausparvertrag abgeschlossen und bespart werden soll. Der Käufer trägt dabei das Risiko, dass die für die Fremdfinanzierung aufzuwendenden Kosten nicht durchlaufende Einnahmen aus Vermietung oder durch sonstigen Vorteile, z.B. Steuerersparnisse, gedeckt sind.

Soll das Bankdarlehen – wie allgemein üblich – durch eine Grundschuld besichert werden, sehen die Formulare der Banken regelmäßig vor, dass der Darlehensnehmer bei Bestellung der Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann das Kreditinstitut den Darlehensnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Immobilie als Pfandobjekt zu vollstrecken.

Bei Finanzierungen durch Banken ist zu berücksichtigen, dass

die Darlehensbedingungen (Zins und Tilgung) in der Regel zeitlich befristet sind und das Kaufobjekt in der Zukunft nachfinanziert werden muss. Läuft die Finanzierung aus, hat sich der Investor um eine Anschlussfinanzierung gegebenenfalls nach Vereinbarung neuer Konditionen zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine Verschlechterung oder Verbesserung der Liquidität im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen.

Grundsätzlich sollten Darlehenszeitraum, Tilgungsform und die entsprechende Zinsfestschreibung immer auf die persönliche, finanzielle Situation des Anlegers angepasst sein und die konkrete Investition berücksichtigen. Es gibt verschiedene Finanzierungsmodelle mit unterschiedlichen Chancen und Risiken für den Darlehensnehmer. Der Käufer sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen und sich eingehend informieren und aufklären lassen. Soweit das individuelle Finanzierungsmodell Finanzierungs-/ Förderprogramme (z. B. der KfW) enthält, ist zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers. Eine Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs ist von Seiten der Verkäuferin nicht vorgegeben und wird auch nicht in Verbindung mit der Immobilie als wirtschaftlicher Einheit vom Verkäufer angeboten. Die Finanzierung ist hingegen eine freie Entscheidung des Käufers.

Bei der Investitionsentscheidung sollte der Käufer auch seine persönlichen Verhältnisse, zum Beispiel Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit, etc.

berücksichtigen. Wenn der Käufer den Erwerb der Immobilie durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und Tilgung seines Darlehens. Der Käufer kann sich gegenüber der Bank nicht auf Leerstände oder niedrigere Zinseinnahmen berufen. Wird das Finanzierungsdarlehen erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel der Alterssicherung nicht geeignet. Zudem hat der Käufer bei der Auswahl der Finanzierungsmöglichkeiten auch steuerliche Folgen zu beachten. Hierzu sollte der Käufer fachlichen Rat eines Steuerberaters einholen.

Die Fremdfinanzierung eines Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Käufer zum Kauf der Immobilie, bevor er eine Kreditzusage erhalten hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Wohnungskaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber über die Mittel verfügt, den Wohnungskaufpreis zu bezahlen. In diesem Fall ist es möglich, dass Die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Das kann bis zur Privatinsolvenz des Erwerbers führen.

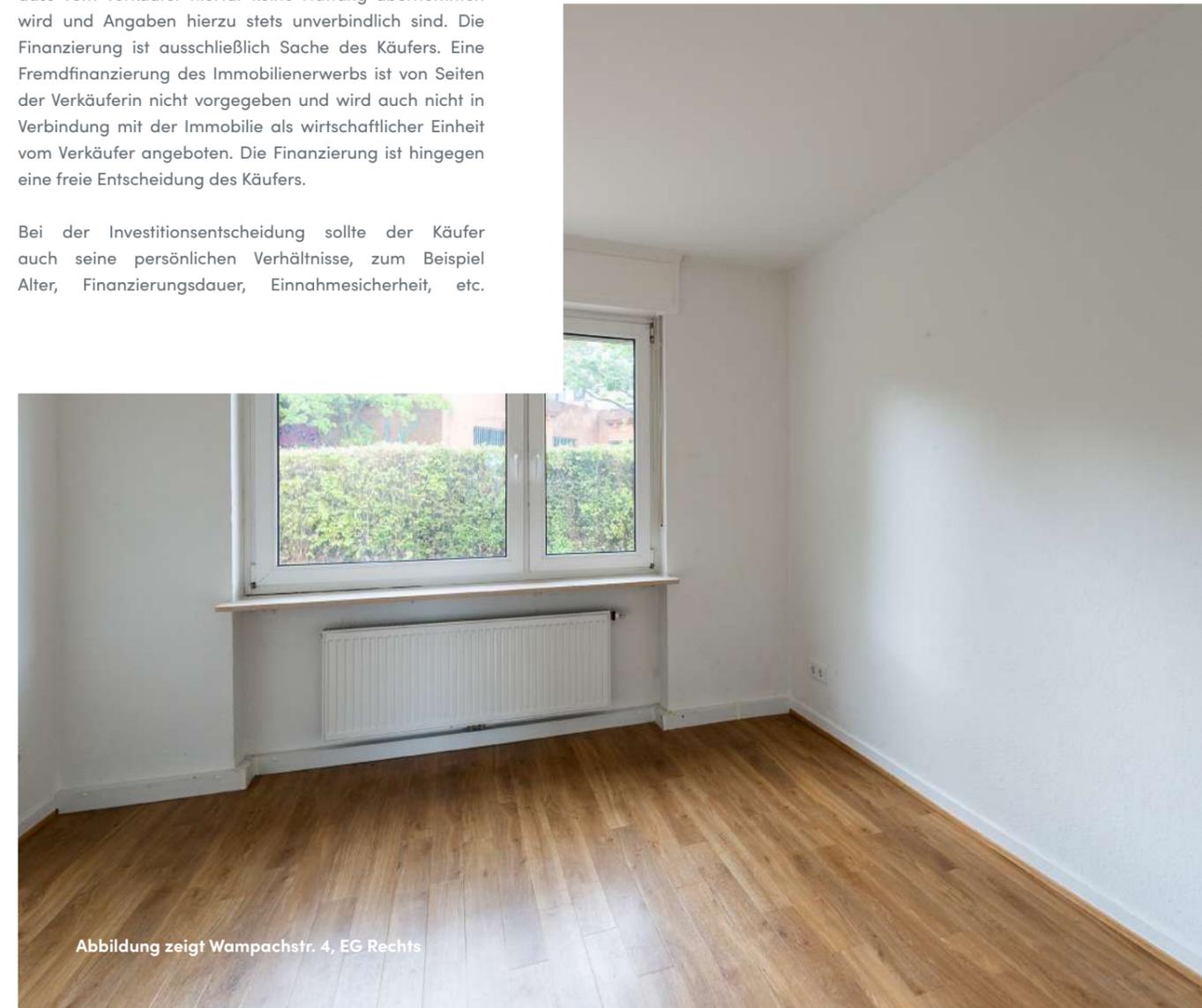


Abbildung zeigt Wampachstr. 4, EG Rechts

## Investitionsberatung

Die Verkäuferin übernimmt keine über den Inhalt dieser Broschüre hinausgehende Investitionsberatung des Käufers. Sollte der Käufer für seine Investition einen Anlageberater, Anlagevermittler oder Vermögensberater hinzuziehen, haftet die Verkäuferin nicht für Aussagen und Empfehlungen des Anlageberaters, Anlagevermittlers oder Vermögensberaters oder sonstiger Dritter, wie z. B. Rechtsanwälte oder Steuerberater.



## Steuerliche Risiken

Die Verkäuferin übernimmt für das Erreichen vom Käufer angestrebter steuerlicher Vorteile, insbesondere durch die Geltendmachung von Werbungskosten, keine Gewähr.

Zudem gibt die Verkäuferin keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Broschüreneerstellung geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Die Verkäuferin kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen im Regelfall beim Weiterverkauf entfallen, was sich auch auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises beim Weiterverkauf auswirken kann.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Angaben zu steuerlichen Auswirkungen sowie die Prognoserechnungen, die etwaige steuerliche Auswirkungen berücksichtigen, geben die Beurteilung von Fachleuten wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in dieser Broschüre ersetzen keinesfalls die persönliche und individuell auf den Käufer abgestimmte Steuerberatung. Das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder von der Broschürenherausgeberin noch einem Vermittler garantiert werden.

Die Verkäuferin hat niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potentielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen oder rechtlichen Auswirkungen zu beraten.

## Wiederveräußerbarkeit

Der Erwerb einer Wohnungseigentumseinheit ist grundsätzlich als langfristige Investition zu sehen. Hierfür sprechen bereits die steuerlichen Gesichtspunkte sowie ein etwaig für die Finanzierung zu leistender Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen). Trotzdem ist ein Verkauf der Immobilie natürlich jederzeit möglich. Dabei ist jedoch die sogenannte „Spekulationssteuer“ zu beachten. Wird eine Immobilie im Privatvermögen gehalten, unterliegt ein Veräußerungsgewinn derzeit der Spekulationssteuer, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Eine Ausnahme von der Spekulationssteuer kommt bei vollständiger oder teilweiser Selbstnutzung in Betracht.

Es ist allerdings trotz derzeit anhaltender Nachfrage für Wohnungseigentum möglich, dass ein Verkauf einer Immobilie nur mit einem Preisabschlag möglich ist. Gerade im Hinblick auf etwaige nur beim Ersterwerb bestehende Abschreibungsmöglichkeiten wird ein Spekulationsgewinn bei kurzfristiger Veräußerung der Wohnungseigentumseinheit durch den Käufer aller Voraussicht nach nicht zu erzielen sein. Bei einer Wiederveräußerung ist zudem vom ursprünglichen Käufer die Zinsbindungszeit eines Finanzierungsdarlehens zu beachten. Wird die Wohnungseigentumseinheit vor Ablauf der Zinsbindungszeit vom Käufer veräußert und will der Käufer sein Darlehen aus dem erzielten Verkaufserlös ablösen, ist es wahrscheinlich, dass die finanzierende Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung vom Käufer verlangt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Erwerber bei der Veräußerung der Wohnung seine

## Kumulation von Chancen und Risiken



Abbildungen zeigt Wampachstr. 12

beim Erwerb gezahlten üblichen Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer und Maklerkosten) gegebenenfalls nicht wieder erwirtschaften kann.

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken vom Käufer individuell abgewogen werden müssen. Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann dabei nicht abschließend sein und enthält aus Gründen der Übersichtlichkeit nur die nach Auffassung der Verkäuferin wichtigsten Aspekte. Risiken können natürlich auch nebeneinander auftreten und je nach Vermögenslage des Käufers im schlechtesten Fall zu erheblichen Vermögensverlusten beim Käufer führen. Auch ein Totalverlustrisiko kann sich realisieren, wenn einzelne Risiken gemeinsam verwirklicht wurden. Da diese Broschüre einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Käufers bzw. dessen Risikoabwägungen von Bedeutung sind. Die Broschürenherausgeberin steht daher jedem interessierten Käufer gerne zur

Beantwortung gegebenenfalls ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Dabei hat der Erwerber zu beachten, dass Die Verkäuferin keine rechtliche oder steuerliche Beratung leistet.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Käufers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person des Käufers dringend anzuraten.



## Impressum

Initiatorin | Bauträgerin | Eigentümerin |  
Prospektherausgeberin

Vision & RK GmbH  
Glücksteinallee 41  
68163 Mannheim

Handelsregisternummer: HRB 738257  
Gesellschaftsform: GmbH

Vertreten durch die Geschäftsführer:  
Felix Jonathan Balck, Lars Krämer

### Kontakt

Tel: +49 (0) 621 121 85 660  
Fax: +49 (0) 621 762 26 638  
E-Mail: [info@vision.de](mailto:info@vision.de)

### Stand

Dieses Prospekt wurde im Februar 2023 herausgegeben.

### Urheberrecht

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.

### „Campus Gate Trier“

Wampachstrasse 2-18  
54296 Trier

### Vertragsentwürfe

Diese wurden jedem Kaufinteressenten spätestens 14 Tage vor der Beurkundung entweder von der Verkäuferin oder direkt vom Notar zugesandt.

## Ansprechpartner



Ihr Ansprechpartner für dieses Projekt

**Amir Arbabian**  
Director Sales

Tel: +49 (0) 163 74 14 572  
Fax: +49 (0) 621 762 26 638

[aa@vision.de](mailto:aa@vision.de) | [www.vision.de](http://www.vision.de)

## Haftungsausschluss

Diese Präsentation wird auf vertraulicher Basis nur zu allgemeinen Informationszwecken über das Objekt zur Verfügung gestellt. Sie enthält keine verbindlichen Leistungsangebote oder -beschreibungen.

Die Präsentation darf nur in Übereinstimmung mit geltendem Recht verwendet werden. Sie darf weder ganz noch teilweise verbreitet, veröffentlicht oder vervielfältigt werden. Der Empfänger der Präsentation darf diese nicht an andere Personen weitergeben. Mit Entgegennahme dieser Präsentation verpflichtet sich der Empfänger, die Präsentation und ihren Inhalt vertraulich zu behandeln und die vorliegenden Bedingungen zu erfüllen.

Die Präsentation enthält unverbindliche Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung des Unternehmens. Alle in diesem Dokument geäußerten Ansichten sowie alle hier enthaltenen Prognosen oder Aussagen zu Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse oder möglicher zukünftiger Leistungen der Vision & RK GmbH oder eines mit der Vision & RK GmbH verbundenen Unternehmens stellen alleine eigene Einschätzungen und Interpretationen der Vision & RK GmbH von Informationen dar, die ihr zum Zeitpunkt der Schaffung dieser Präsentation zur Verfügung standen. Sie wurden insbesondere nicht unabhängig verifiziert oder bewertet und können sich als richtig oder falsch erweisen. Alle zukunftsgerichteten Aussagen können erhebliche Risi-

ken und Unsicherheiten bergen und dürfen nicht als Garantien für zukünftige Leistungen oder Ergebnisse verstanden werden. Sie sind insbesondere keine zwingend genaue Anhaltspunkte dafür, ob solche Ergebnisse erzielt werden oder nicht. Aufgrund dieser Ungewissheiten sollten sich die Empfänger der Präsentation nicht unangemessen auf zukunftsgerichtete Aussagen verlassen.

Diese Präsentation stellt keine Grundlage für eine Kauf- oder Investitionsentscheidung dar. Eine solche Entscheidung sollte ein interessierter Käufer oder Investor nur auf Grundlage weitergehender Informationen, z. B. eines Verkaufsbroschürees, treffen.

Die Vision & RK GmbH rät jedem interessierten Käufer oder Investor darüber hinaus, eine eigene, sorgfältige Prüfung des jeweiligen Anlageobjektes sowie aller damit zusammenhängender Verträge vorzunehmen. Die Vision & RK GmbH rät insbesondere dazu, sich bei einem Erwerb und bei einer eventuellen Finanzierung einer angebotenen Immobilien von unabhängigen Fachleuten (z. B. Rechtsanwälten, Steuerberatern und/oder Vermögensberatern etc.) beraten zu lassen. Im Rahmen der Beratung sollten alle für den Erwerb und die eventuelle Finanzierung relevanten Daten von den Fachleuten auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft werden.



