

Immobilieigentum und eine Aufstellung möglicher Risiken.

Ein Immobilienerwerb beinhaltet nicht nur Vorteile und Chancen, sondern auch Risiken. Die wesentlichen Risiken möchten wir Ihnen hier erläutern:

Erschließungskosten

Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenerneuerungen erhebt.

Baumängel

Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden. Gewährleistungspflichten kann nicht nachgekommen werden, etwaige dafür eingeräumte Sicherheiten oder Einbehalte in Bezug auf den Kaufpreis reichen nicht aus oder Mängel werden erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel nach Ablauf von Garantien oder Gewährleistungsfristen oder der Frist zur Auskehrung von etwaigen Einbehalten, erkannt. Die Beseitigung unvorhergesehener Baumängel kann zu höheren Aufwendungen führen.

Haftung

Ab dem Übergang der Immobilie haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie z.B. Verkehrssicherungspflichten. Nicht sämtliche bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar. Ein Schaden (Sach- und/oder Personenschaden) kann auf ein nicht versicherbares oder nicht versichertes Schadensereignis entfallen oder Versicherungsleistungen erfolgen in einem Schadensfall nicht in ausreichender Höhe.

Vermietung / Mieteinnahmen

Die Wirtschaftlichkeit der Immobilie hängt im starken Maße von der Vermietung der Wohneinheit ab. Es besteht das Risiko, dass der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommt oder ausfällt oder andere wesentliche Pflichten aus dem Mietvertrag nicht erfüllt. Das Mietflächenangebot der Immobilien richtet sich an ein bestimmtes Nachfragersegment. Nimmt die Nachfrage oder die Kaufkraft in diesem Teilsegment ab, kann dies zu Renditeeinbußen oder auch ungeplantem Leerstand führen. Es besteht das Risiko, dass bei Übernahme der Immobilie keine Vermietung erfolgt oder dass bestehende Mieter (außerordentlich) kündigen oder nach Auslaufen der Mietverträge diese nicht verlängern und eine Anschlussvermietung nicht zu den geplanten Konditionen und/oder zeitlich verzögert gefunden wird und damit ungeplanter Leerstand entsteht.

Nutzungsänderung

Bei einer Änderung der Nutzung (z.B. Umbau zu Büro- / Gewerbeeinheit) hat der Eigentümer eine Mitwirkungspflicht. Für eventuelle Umbaumaßnahmen können zusätzliche Kosten entstehen.

Rechtliche Risiken

Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit und ggf. den Mietzins beeinflussen, ebenso wie Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften. Darüber hinaus

können sich Rechtsstreitigkeiten mit Dritten ergeben, die eine kostenintensive Rechtsberatung erfordern. Zudem ist es denkbar, dass Verträge ganz oder teilweise unwirksam, lückenhaft, fehlerhaft und/oder für den Erwerber unvorteilhaft sind.

Wohnungseigentum

Im Falle des Erwerbs von Wohnungseigentum können Interessen und Ziele innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft differieren. So besteht das Risiko, dass die gemäß Teilungserklärung erforderliche Mehrheit bei Abstimmungen über Maßnahmen, z.B. der Modernisierung nicht erreicht wird oder Individualinteressen überstimmt werden.

Instandhaltungsrücklage

Der Erwerber könnte zusätzliche finanzielle Mittel aufbringen müssen, wenn der Instandhaltungsaufwand höher ausfallen sollte, als Rücklagen angesammelt wurden.

Wertentwicklung / Markt / Standort

Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilie und somit im Wesentlichen von Faktoren wie dem Standort, der Wettbewerbssituation, der Flächennachfrage, dem baulichen und energetischen Zustand, der Ausstattung und den erzielbaren Mieteinnahmen ab. Der Standort kann aufgrund der weiteren Entwicklung der Umgebung, infrastrukturellen Entwicklungen von Sozialstrukturen sowie regionalen und überregionalen Wettbewerbssituationen nachteilig beeinflusst werden. Auch ist es für Immobilienmärkte typisch, dass Mieten und Kaufpreise aufgrund von Über- oder Unterkapazitäten sowie aufgrund gesamtwirtschaftlicher Entwicklungen (z. B. Wirtschafts- oder Finanzkrisen) oder aufgrund von Änderungen der Fremdfinanzierungskosten sowie der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen Marktschwankungen unterliegen.

Wiederverkauf

Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden.

Steuergesetzgebung

Die Steuergesetzgebung kann sich ändern.

Sonstige Risiken

Es können Kosten durch Brand, Naturkatastrophen oder Krieg entstehen. Es besteht das Risiko des zufälligen Untergangs und der Zerstörung der Immobilie mit der Folge, dass diese nicht wie geplant genutzt werden kann.

Inflationäre Finanz- und Wirtschaftskrise

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das nationale Wirtschaftssystem von einer internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise erfasst wird und dies Auswirkungen auf den Vertragsgegenstand hat; Versicherungen, Banken können aufgrund einer solchen Krise ihre Verpflichtungen ggf. nicht, nicht vollständig oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfüllen.

Persönliche Ankaufsfinanzierung

Zahlungsverpflichtungen aus Zinsen und Tilgungen bestehen unabhängig von der Wert- und Ertragsentwicklung des Objektes.

Vertragserfüllung

Es besteht das Risiko, dass einzelne Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten (vorsätzlich oder fahrlässig) nicht nachkommen oder z.B. wegen der Verschlechterung ihrer Bonität bis hin zu Insolvenz oder der Kumulation von Verpflichtungen gegenüber einer Vielzahl von Vertragspartnern oder aus sonstigen Gründen zur Vertragserfüllung oder zur Leistung eines Schadensersatzes nicht imstande sind oder bestehende Vertragsverhältnisse kündigen. Dies kann zu Kosten im Zusammenhang mit einer Vertragsdurchsetzung oder einer Auswechslung von Vertragspartnern führen. Vertraglich geschuldete, aber nicht erbrachte Leistungen von Vertragspartnern oder im Falle der Kündigung von Verträgen können möglicherweise nicht anderweitig am Markt oder nicht zu vergleichbaren Konditionen beschafft werden.

Informationsrisiko

Die den Interessenten zur Verfügung gestellten Informationen basieren teilweise auf Angaben fremder Dritter. Die Richtigkeit dieser Angaben wird vorausgesetzt, kann aber inhaltlich nicht vollständig überprüft bzw. für die Zukunft gewährleistet werden.

Schlüsselpersonenrisiko

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investition hängt maßgeblich von den Kenntnissen, Fähigkeiten und Erfahrungen eines kleinen Personenkreises (Verkäufer, Bauleiter, Verwaltung) ab. Es besteht die Gefahr, dass solche Schlüsselpersonen ausfallen oder ihre Leistungen nicht oder nicht ordnungs-

gemäß erfüllen. Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Ausfall von Schlüsselpersonen ein adäquater Ersatz nur zu schlechteren Konditionen am Markt beschafft werden kann.

Sanierungs- und Modernisierungskosten

Mögliche Steuervergünstigungen richten sich nach der Höhe der endgültig ansetzbaren Abschreibungsbeträge.

Keine bzw. nur geringere Steuervergünstigungen können sich durch Gewinnerzielung, Änderungen der Abschreibungs- oder Anerkennungsregularien der Steuerbehörden z. B. bei sich ändernden Bodenrichtwerten etc. ergeben. Die vorstehend dargestellten Risiken können sich auch kumuliert verwirklichen und negative Auswirkungen somit verstärken, bis hin zum Totalverlust des Kaufpreises. Zudem können in der Person eines Erwerbers begründete und somit nicht bekannte Umstände ebenso wie das Hinzutreten allgemeiner negativer Umstände, wie etwa einer weltweiten Finanz-, Währungs- und/oder Wirtschaftskrise, die Risikofolgen intensivieren. Auch können die Risiken hier nicht abschließend erläutert werden. Jedem Erwerber wird geraten, die mit dem Erwerb verbundenen Risiken eingehend anhand seiner individuellen Situation persönlich zu prüfen und im Einzelfall einen Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren.

Die Darstellung der vorstehenden Risiken bezieht sich ausschließlich auf in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige Personen. Die Reihenfolge der dargestellten Risiken stellt weder eine Aussage über deren Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen dar. Es ist zu beachten, dass die genannten Risiken auch übergreifende Relevanz besitzen können und/oder sich auf den Eintritt und die Intensität anderer Risiken auswirken können.

HINWEISE

Alle Informationen, Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengetragen und sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann von der Herausgeberin, der S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG, Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein, nicht übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigungen und technischer Umsetzung.

Die Bilder geben die Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Berechnungen und Ausführungen in diesem Exposé sind das Ergebnis sorgfältiger Planungen und Prüfung. Sie stehen damit unter dem Vorbehalt grundsätzlich unveränderter Planungs- und Berechnungsgrundlagen sowie gleichbleibender rechtlicher Verhältnisse. Der Leistungsumfang wird ausschließlich durch die geschlossenen Verträge nebst ihren Anlagen (Kaufvertrag Teilungserklärung mit Bezugsurkunde, Baubeschreibung) und nicht durch dieses Exposé bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Veröffentlichung des Exposés, können aus technischen oder terminlichen Gründen eintreten. Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Alle Flächen sind circa-Angaben. Änderungen in der Baubeschreibung und der Bauausführung, die nicht wertmindernd sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Bei Änderungen wird eine gleichwertige Ausführung bzw. ein Ersatz in gleichwertiger Qualität angestrebt. Hiervon können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem vorläufigen Planungsstand, sind jedoch nicht plan- und maßstabsgetreu. Einzelne Änderungen oder Anpassungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung zum Vertrag maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Bei den 2D- und 3D-Visualisierungen handelt es sich um freie künstlerische Darstellungen, die nicht unbedingt die künftige Realität wiedergeben. Dargestellte Visualisierungen können Sonderausstattungen enthalten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Soweit in dem Exposé Angaben über zukünftige Entwicklungen gemacht werden, kann für den Eintritt dieser Entwicklungen keine Gewähr der Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. von dritter Seite erstellter Berechnungsbeispiele, etc. übernommen werden. Dies gilt z. B. für erzielbare Mieteinnahmen, Wertsteigerung des Objektes, aber auch für eine angestrebte Steuerersparnis, die für spätere Jahre entscheidend von der Einkommensentwicklung des Erwerbers sowie von der Entwicklung der Steuergesetzgebung abhängt.

Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende (steuer-)rechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Erwerber. Der Herausgeber empfiehlt daher jedem Erwerber, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages zu einer ausführlichen Rechts- und Steuerberatung und zur ausführlichen und sorgfältigen Prüfung aller Unterlagen, insbesondere der Vertragstexte.