

# Exposé

MEHRFAMILIENHAUS-VILLA  
MIT SECHS EINHEITEN

# Neubau von sechs hochwertigen Wohnungen in Alt-Solln.

## IN EINER MEHRFAMILIENHAUS-VILLA.

In einer der besten und gepflegtesten Wohnlagen Alt-Sollns entsteht ein exklusives Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

Die Architektur überzeugt durch ein modernes Design, welches einen zeitlosen und hochwertigen Charakter verleiht.

### ECKDATEN

Objektnummer	010894
Adresse	Buchhierlstr. 23   81479 München
Fertigstellung	vsl. 10 / 2025
Einheiten	6
Zimmer	2 – 4
Wohnflächen	ca. 87 – ca. 135 m <sup>2</sup>
TG-Stellplätze	6
Grundstücksfläche	ca. 595 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

Nicht erforderlich. Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG.

### KAUFPREIS

1.130.000 EUR – 1.890.000 EUR

Keine Käuferprovision

### → PERSÖNLICHE BERATUNG

Nutzen Sie die Gelegenheit für einen direkten Austausch. Rufen Sie mich an.



#### LUDWIG DOBRY

Teamleiter  
Neubau-/Kapitalanlagevertrieb  
Immobilienmakler (IHK)  
Immobilienfachwirt (IHK)  
M. 0151 574 750 01

INHALT	01	Fakten	10	Impressionen	32	Allgemeine Geschäftsbedingungen
	05	Objektbeschreibung	14	Landeshauptstadt München	34	Impressum
	06	Highlights	16	Umfeld		
	08	Bemusterung	18	Grundrisse Wohnungen		





## Hochwertig und energetisch.

### STILVOLLE WOHNUNGEN.

Zum Verkauf stehen 6 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 87 m<sup>2</sup> und 135 m<sup>2</sup>. Die Grundrisse sind durchdacht konzipiert, die Ausstattung wurde mit viel Sinn für Stil und Qualität gewählt. Naturgeölte Eichenholz-Dielen, weiß lackierte Innentüren mit flächenbündigem Einbau sowie luxuriös gestaltete Bäder mit Produkten von Dornbracht, Villeroy & Boch und KEUCO schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen funktional wie wohnlich ist. Die Haustechnik basiert auf einem KNX-BUS-System mit Steuerung per Tablet – für ein modernes und komfortables Wohnerlebnis.

Große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und eröffnen weite Ausblicke ins grüne Umfeld des Villenviertels. Jede Wohnung verfügt über sonnige Außenbereiche – sei es in Form eines Privatgartens, Balkons oder einer großzügigen Dachterrasse – jeweils mit idealer Süd- oder Westausrichtung.

Besonderer Wert wurde auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt. Das Gebäude erfüllt mit der Einstufung A+ höchste energetische Anforderungen und entspricht dem KfW-Effizienzhausstandard 55. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgt für umweltschonende Wärme Gewinnung, ergänzt durch Fußbodenheizung und ein Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Die Tiefgarage ist zukunftssicher vorbereitet mit Anschlüssen für E-Mobilität.

Der Rohbau ist bereits fertiggestellt, die Übergabe ist für Ende 2025 geplant. Die Wohnungen in der Buchhlerstraße 23 gelten als förderfähig im Sinne des Wachstumschancengesetzes. Für Kapitalanleger bedeutet das: Im ersten Jahr können 5 % der Investitionssumme steuerlich geltend gemacht werden, in den darauffolgenden Jahren jeweils 5 % des verbleibenden Betrags.

# Stilvolle Ausstattung.

## LUXUS TRIFFT NACHHALTIGKEIT.

- Rohbau bereits fertiggestellt! Noch dieses Jahr einziehen
- Raumhöhen von ca. 2,60 m im Erd- und Obergeschoss; Raumhöhen bis ca. 4,20 m bzw. bis ca. 5,80 m in den Dachgeschossen
- Klimaanlage (Split-Gerät) in den Galerien im Dachgeschoss
- Edle Eichen-Dielenböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Modernes KNX-BUS-System mit Tablet-Steuerung
- Fußbodenheizung, regulierbar über Raumthermostate und KNX
- Exklusive Design-Bäder mit hellem Feinsteinzeug und hochwertiger Sanitärausstattung von Dornbracht, Villeroy & Boch und Keuco
- Holz-Alu-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch gesteuerte Alu-Raffstores als Sonnenschutz und zur Verdunkelung an allen Fenstern und Fenstertüren sowie Rollläden an den Dachflächenfenstern
- Weiße Innentüren, stumpf einschlagend mit verdeckten Bändern und Edelstahl- Beschlagen
- Erhöhter Einbruchschutz in den Erdgeschoss-Wohnungen
- Praktische Abstellräume und durchdachte Stauraumflächen in den Wohnungen
- Dezentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- In den Dachgeschoss-Wohnungen: Luftige Galerie-Ebene (offen oder geschlossen) zur variablen Wohnnutzung
- Luft-/Wasser-Wärmepumpe
- Video-Gegensprechanlage
- Tiefgarage: PKW- und Fahrradstellplätze mit Anschluss für E-Mobilität
- Energieeffizienzklasse A+
- KfW-Effizienzhaus 55





→ **Villeroy & Boch, Serie Collaro**  
Einzelwaschbecken  
Größe 800x470mm



→ **Villeroy & Boch, Serie Collaro**  
Doppelwaschbecken  
Größe 1200x470 mm



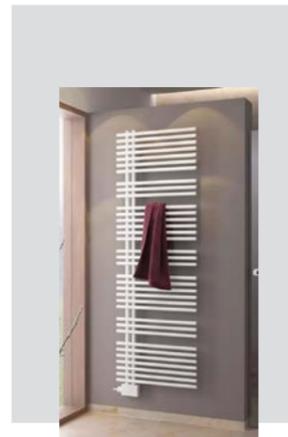
→ **TECE Square Metall**  
Betätigungsplatte WC



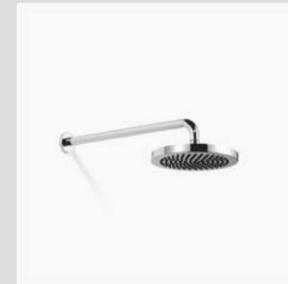
→ **Villeroy & Boch, Serie Subway 2.0**  
Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos,  
Deckel mit Softclose



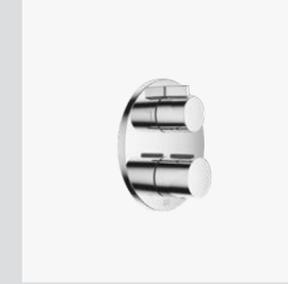
→ **Kaldewei, Serie Duo Oval & Puro**  
Badewanne, Größe 170 x 75 cm  
Farbe weiß



→ **Bemm, Typ Asymo**  
Handtuchwärmer  
Farbe weiß



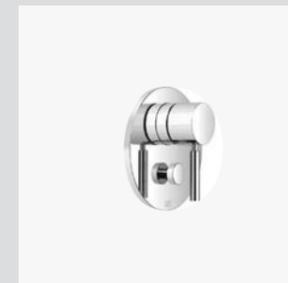
→ **Dornbracht, Meta.02**  
Edition Pro Rainshower  
chrom



→ **Dornbracht, Meta.02**  
Edition Pro Mischbatterie Dusche  
chrom



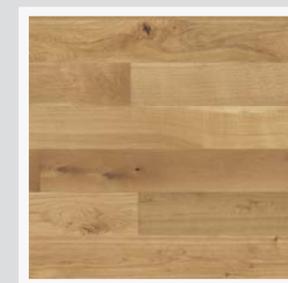
→ **Dornbracht, Meta.02**  
Edition Pro Stab-Handbrause  
chrom



→ **Dornbracht, Meta.02**  
Edition Pro Mischbatterie Dusche  
chrom



→ **Dornbracht, Meta.02 Edition Pro**  
Waschtisch Einhand armatur  
chrom



→ **Parkett**  
Eichendielen, hell



→ **Hoppe, Modell Dallas**  
Griffe und Oliven, polierter Edelstahl



→ **Jung**  
Stockdosen



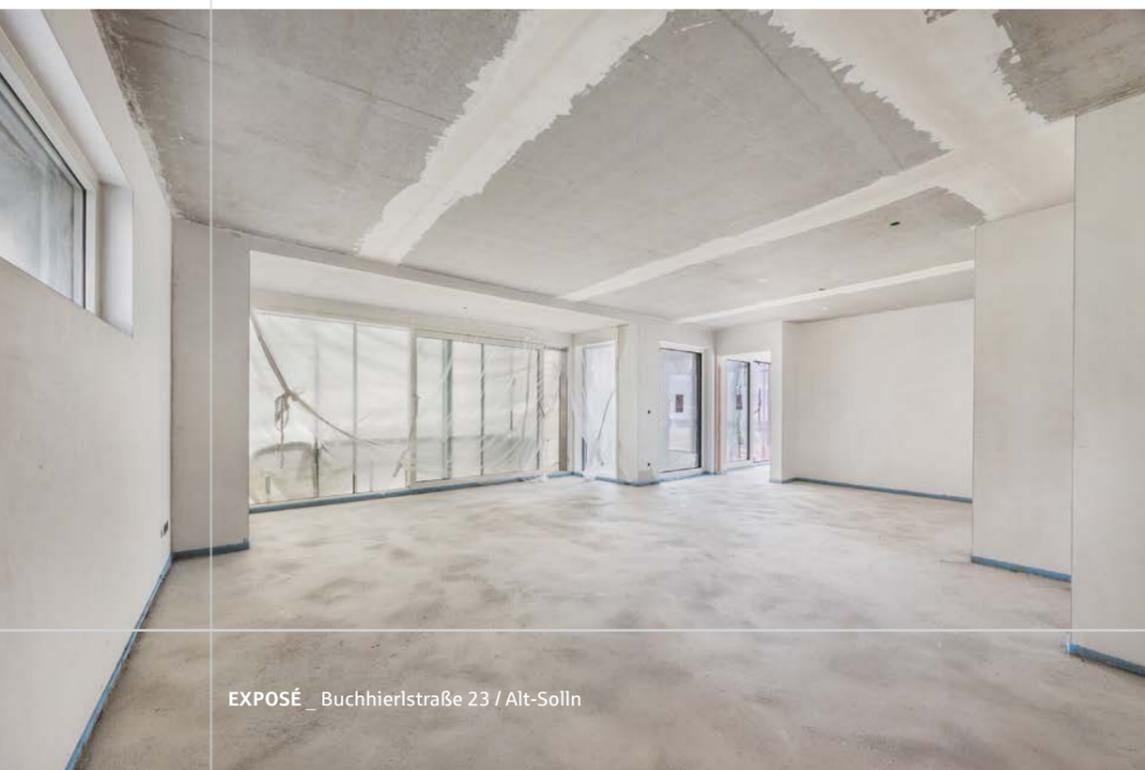
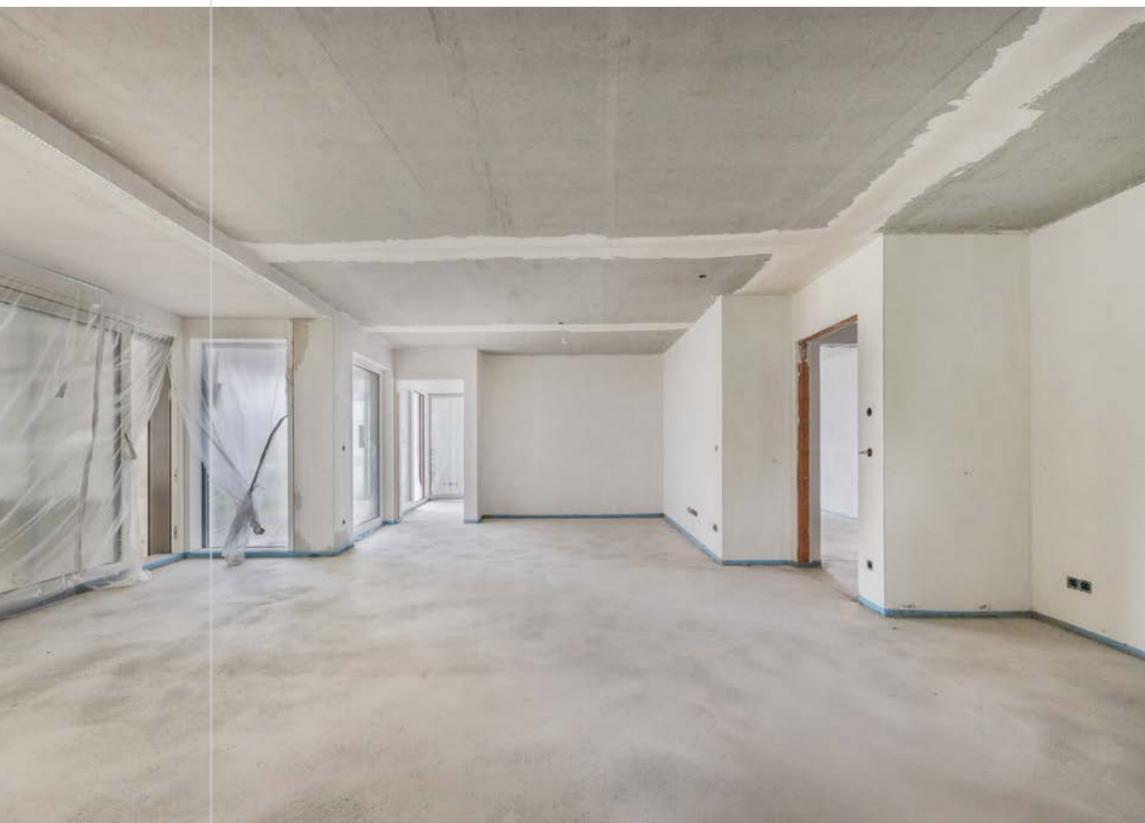
→ **MDT**  
KNXSystem, Glastaster

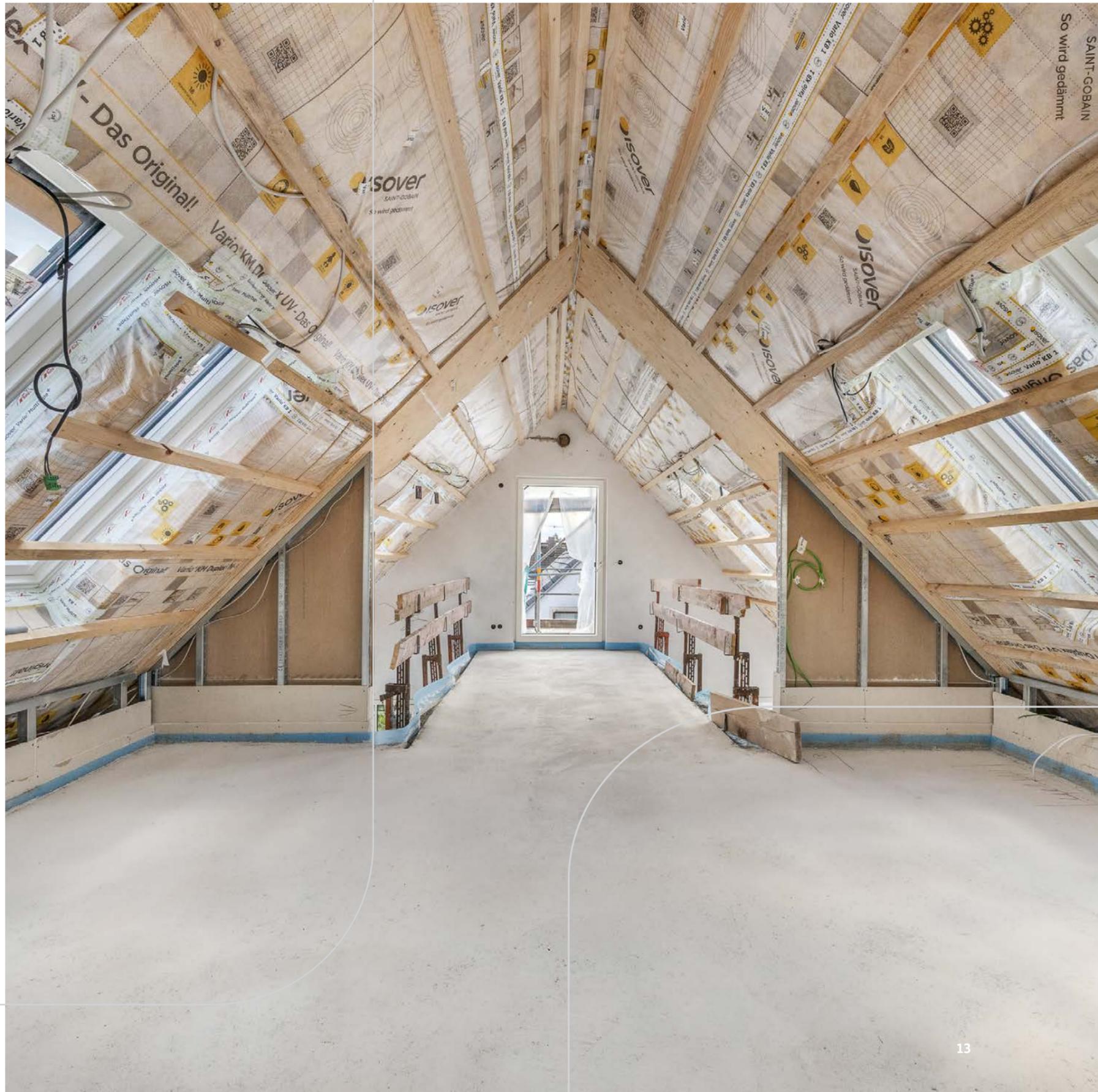
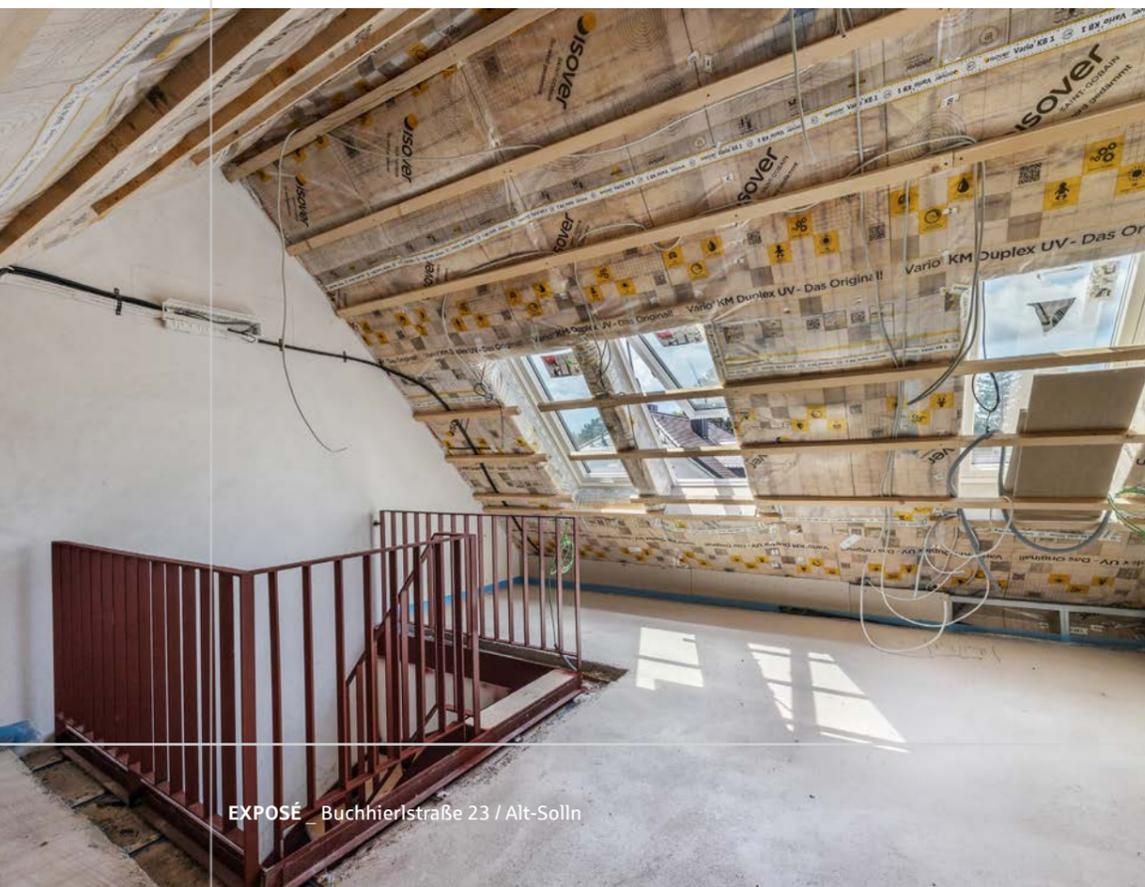


→ **MDT**  
KNXSystem, Touchpad



→ **Jung**  
Schalterprogramm





# Die Landeshauptstadt München.

ZUKUNFT TRIFFT LEBENSQUALITÄT.

## BILDUNG UND FORSCHUNG

München ist ein führender Bildungsstandort mit einer exzellenten Hochschul- und Forschungslandschaft. Die Ludwig-Maximilians-Universität und die Technische Universität München zählen regelmäßig zu den besten Universitäten Europas. Ergänzt wird das Angebot durch renommierte Forschungseinrichtungen wie die Max-Planck- und Fraunhofer-Institute – ein Magnet für Talente aus aller Welt.

## INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

Die Metropolregion München überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Mit dem internationalen Flughafen Franz Josef Strauß, einem dichten Netz an S- und U-Bahnen sowie direkten ICE-Anbindungen ist München bestens vernetzt – regional, national und international. Die Mobilitätsangebote werden kontinuierlich ausgebaut und auf nachhaltige Lösungen ausgerichtet.

## INNOVATION UND TECHNOLOGIE

Als einer der führenden Innovationsstandorte Europas zieht München zahlreiche Start-ups, Tech-Unternehmen und Forschungszentren an. Die Stadt ist ein Hotspot für Zukunftsbranchen wie künstliche Intelligenz, Biotechnologie und Elektromobilität – ein ideales Umfeld für zukunftsorientierte Investitionen.

## NATUR UND FREIZEIT

Zwischen Isarauen, Englischem Garten und den nahen Alpen bietet München ein einzigartiges Zusammenspiel aus urbanem Leben und Naturerlebnis. Zahlreiche Parks, Seen und Radwege laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Ob Wandern, Skifahren oder Segeln – die Naherholungsziele sind schnell erreichbar.

## IMMOBILIENMARKT UND INVESTITIONSSICHERHEIT

Der Immobilienmarkt in München gilt als einer der stabilsten in Europa. Trotz hoher Nachfrage und begrenztem Angebot zeigt sich der Markt werthaltig und krisenresistent. Wer hier investiert, profitiert langfristig von kontinuierlicher Wertsteigerung und hoher Vermietbarkeit.



→ Innovationsstandort, Wirtschaftsmotor und Sehnsuchtsort zugleich: Die Landeshauptstadt München vereint wirtschaftliche Stärke mit hoher Lebensqualität. Ob internationale Unternehmen, exzellente Infrastruktur oder idyllische Natur – hier entstehen Perspektiven, wachsen Ideen und wird Lebensraum neu gedacht. Willkommen in einer Region, die bewegt.

# Wohnen in Alt-Solln.

## EINE MISCHUNG AUS NATUR UND GUTER ERREICHBARKEIT.

Alt-Solln ist eine der vornehmsten Wohngegenden Münchens mit gehobenen Einkaufsmöglichkeiten und ausgezeichneter Verkehrsanbindung in die Münchner City. Insbesondere der sogenannte „Malerwinkel“ begeistert mit seiner historischen

Villenbebauung und prachtvollem, alten Baumbestand. Familien finden eine große Auswahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen vor, darunter bilinguale und Montessori-Einrichtungen. Die naturnahe Umgebung mit dem Forstenrieder Park

und dem Isarhochufer eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Erwähnenswert ist auch die Nähe zum Starnberger See mit seinem kosmopolitischen Lifestyle, traumhaften Strandbädern und faszinierenden Segelrevieren. Wandern, Skifahren, Moun-

tainbiken: Dank der Nähe zur A8 und A95 ist Solln ein perfekter Ausgangspunkt, um die Alpen, den Tegernsee und das Chiemgau zu erkunden. So verbindet Solln den Rhythmus der Stadt mit erholsamer Natur und kurzen Wegen in die Urlaubsregionen.



Quelle: Google Earth Studio

### DAS UMFELD

#### → EINKAUFSMÖGLICHKEITEN

Feinkostgeschäft	ca. 50 m
Supermarkt	ca. 300 m
Delikatessmarkt Solln	ca. 400 m

#### → MEDIZINISCHE VERSORGUNG

Hausarzt, Med. Versorgungszentrum	ca. 400 m
Krankenhaus Martha-Maria	ca. 2,5 km

#### → BILDUNGSEINRICHTUNGEN

Grundschule	ca. 450 m
Kindertagesstätte	ca. 800 m
Weiterführende Schulen	ca. 3,5 km

#### → ÖPNV

S-Bahn-Solln	ca. 1,1 km
Bahn (Aidenbachstr.)	ca. 2,2 km
Hauptbahnhof München	ca. 9,8 km

# 3-Zimmer Gartenwohnung.

**Auf Augenhöhe mit der Natur.**

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein attraktives Zuhause, das sich durch die offene Gestaltung des Wohn-, Ess- und Kochbereichs auszeichnet.

Durch den nahtlosen Übergang zu der einladenden Terrasse und dem privaten Westgarten wird die Natur zu einem Teil des Wohnens. Die intelligente Raumgliederung umfasst neben

dem Livingbereich ein Schlafzimmer und einen weiteren Raum, der ideale Voraussetzungen für ein Homeoffice oder Kinderzimmer bietet. So passt sich diese Wohnung an verschiedene Lebenssituationen an.

Ein großzügiges Tageslicht-Bad und ein Gäste-Duschbad runden das Raumangebot dieser lichterfüllten Gartenwohnung ab.



Grundrisse sind Ca.-Angaben.

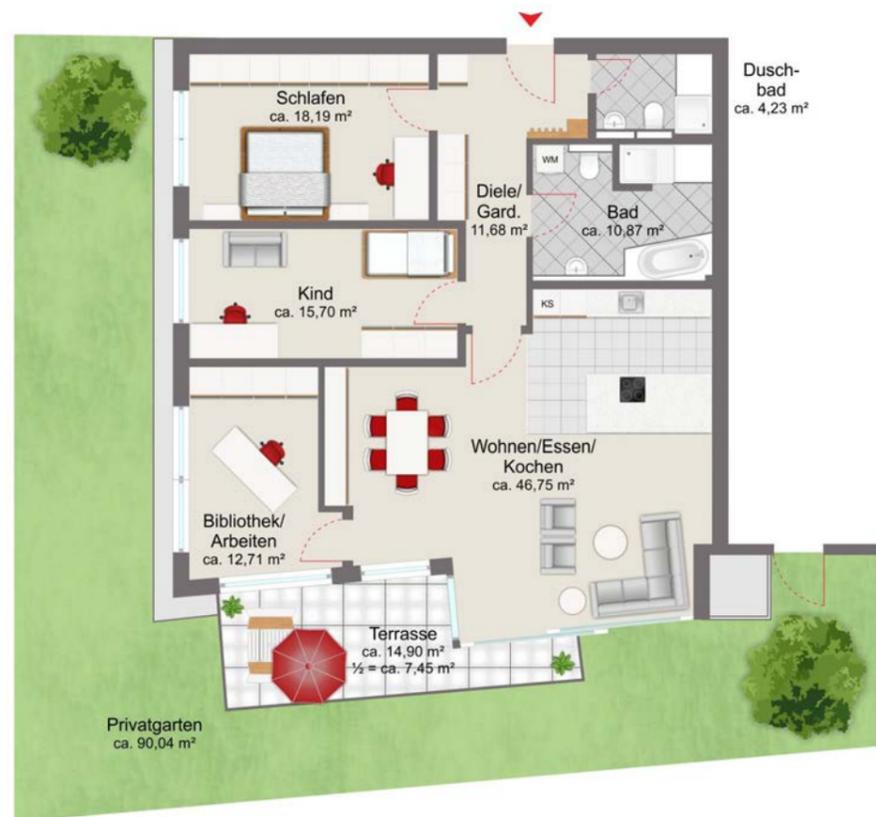


# 4-Zimmer Gartenwohnung.

**Familienraum mit grünem Freiraum.**

Das 4-Zimmer-Domizil erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> und begeistert durch seinen lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der den Mittelpunkt des Zusammenlebens darstellt. Große Fensterfronten und der direkte Zugang zur Terrasse und dem sonnigen Privatgarten mit Süd- und Westausrichtung machen den Außenbereich zu einem erweiterten Wohnraum.

Zwei behagliche Schlafzimmer und ein zusätzlicher Raum, perfekt geeignet als Homeoffice, bieten ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie. Das großzügige Tageslicht-Bad und ein zusätzliches Duschbad sorgen für Komfort und einen reibungslosen Alltag.



Grundrisse sind Ca.-Angaben.



Illustration

# 2-Zimmer Obergeschosswohnung.

## SUNDOWNER IN DER ABENDSONNE.

Großzügigkeit auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Diese barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem weitläufigen Grundriss, der vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten eröffnet. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich.

Daran schließt sich ein Balkon mit sonniger Westausrichtung an. Das Schlafzimmer bietet neben praktischen Stellflächen auch genügend Platz fürs Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großzügiges Tageslicht-Bad und ein Gäste-Duschbad.



Grundrisse sind Ca.-Angaben.



Illustration

# 3-Zimmer Obergeschosswohnung.

## SÜD-BALKON MIT DOLCE-VITA-FLAIR.

Lichtfülle und Wohlfühlambiente: Auf einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> bietet die 3-Zimmer-Wohnung viele Annehmlichkeiten. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich vermittelt durch bodentiefe Fenster eine luftige Atmosphäre und öffnet sich zu einem herrlichen Südbalkon.

Zwei wohlproportionierte Schlafzimmer sorgen für Privatsphäre und persönliche Rückzugsorte.

Ein ästhetisch ausgestattetes Tageslicht-Bad und ein zusätzliches Duschbad komplettieren diese barrierefreie Wohnung.



Grundrisse sind Ca.-Angaben.



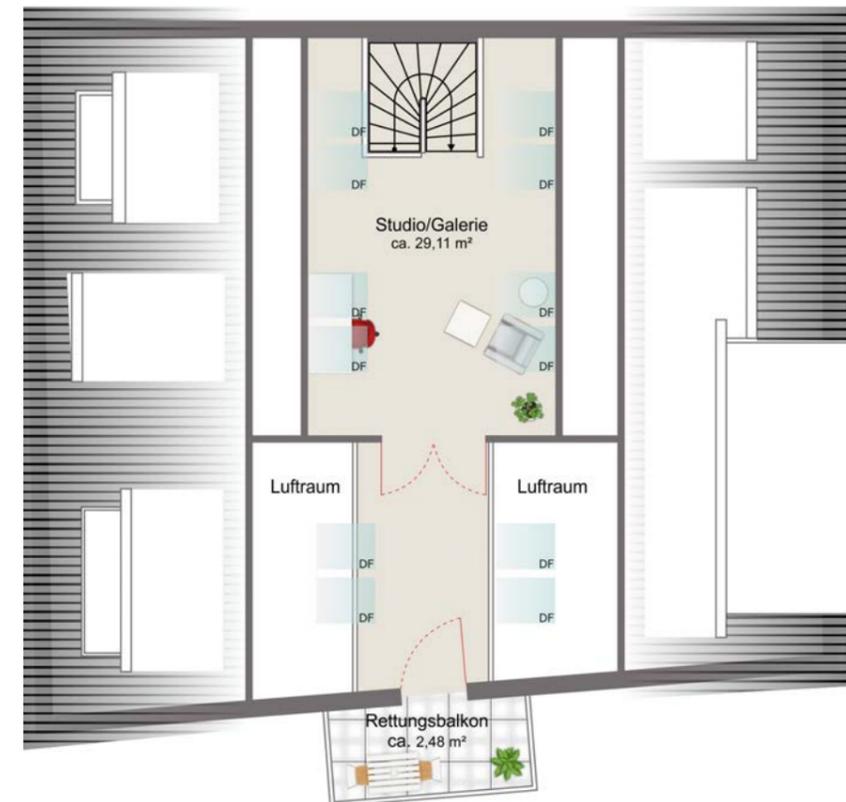
Illustration

# 3-Zimmer Dachgeschosswohnung.

## MIT GESCHLOSSENER GALERIE.

Die Dachgeschosswohnung mit über zwei Ebenen verfügt über ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und lässt ein Gefühl von Luftigkeit und Freiheit entstehen. Der offene Wohn, Ess und Kochbereich begeistert durch einen atemberaubenden Luftraum von bis zu ca. 4,20 m im Dachspitz und verfügt über einen Balkon sowie eine charmante Westloggia – ideal, um den Tag mit Blick in den Sonnenuntergang ausklingen zu lassen.

Das Schlafzimmer besitzt ebenfalls eine eigene Westloggia, die diesem Raum besonderen Charme verleiht. Auf der Hauptebene befinden sich außerdem ein großzügiges Tageslichtbad und ein Gäste Duschbad, während die zweite Ebene mit einem kleinen Studioraum und Terrasse eine flexible Nutzung als Homeoffice oder persönlichen Rückzugsort ermöglicht. Dachflächenfenster sorgen für Helligkeit und Himmelsblicke.



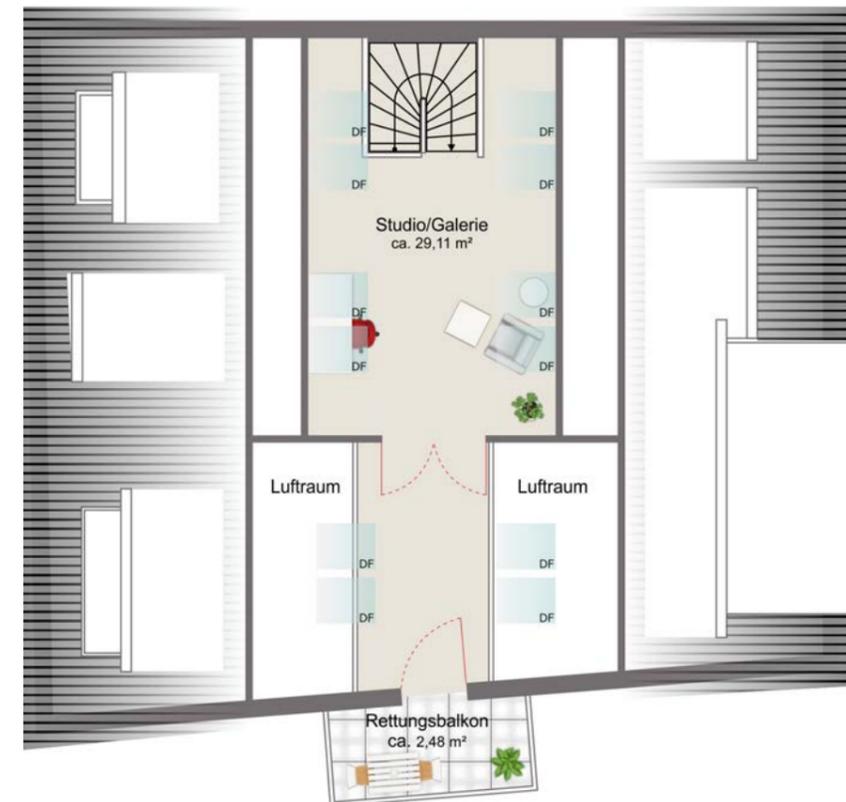
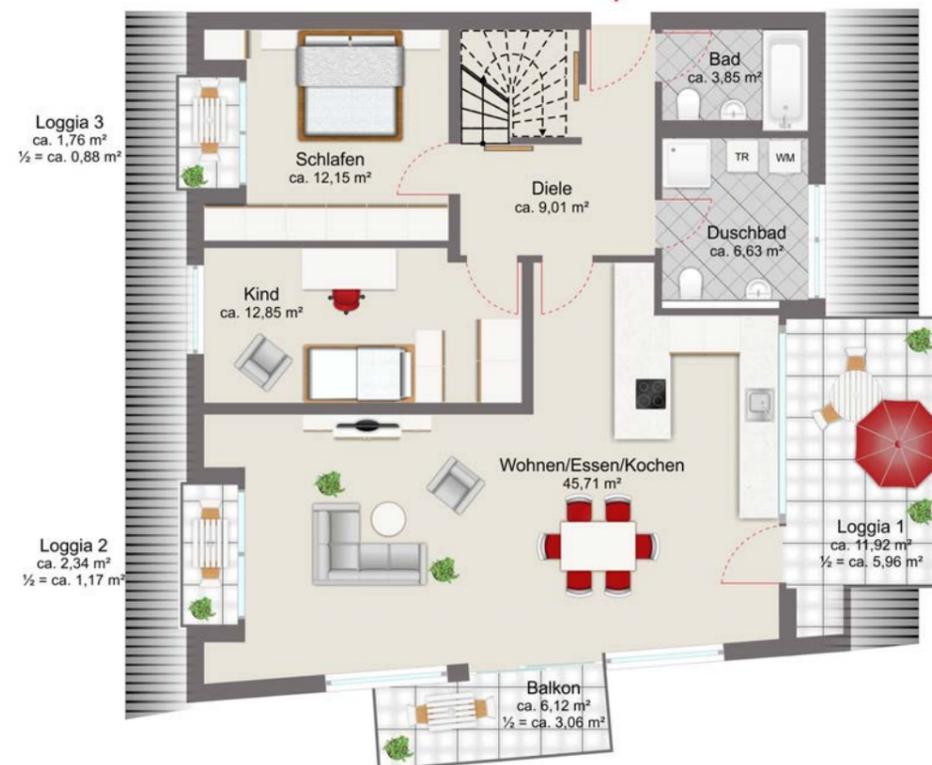
Grundrisse sind Ca.-Angaben.

# 4-Zimmer Dachgeschosswohnung.

## MIT OFFENER GALERIE.

Diese Dachgeschosswohnung über zwei Ebenen mit Galerie ist ein Meisterwerk der Lichtführung! Eine geräumige, zentrale Diele bildet den Auftakt zu diesem lichtdurchfluteten Domizil von ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der offen gestaltete Wohn, Ess und Kochbereich vereint auf ca. 46 m<sup>2</sup> alle drei Funktionen auf entspannte Weise und verfügt über einen spektakulären Luftraum von bis zu ca. 5,80 m im Dachspitz.

Ergänzt wird dieses bildschöne Raumgefüge durch eine Ost und eine Westloggia sowie einen Südbalkon. Mit zwei Schlafzimmern, davon eines mit Westloggia, bietet diese Wohnung Platz für Familien oder Paare. Ein Bad mit Wanne und ein zusätzliches Duschbad ergänzen das Raumangebot. Die zweite Ebene erweitert das Wohnen um ein geschlossenes Zimmer und eine Galerie mit Südbalkon.



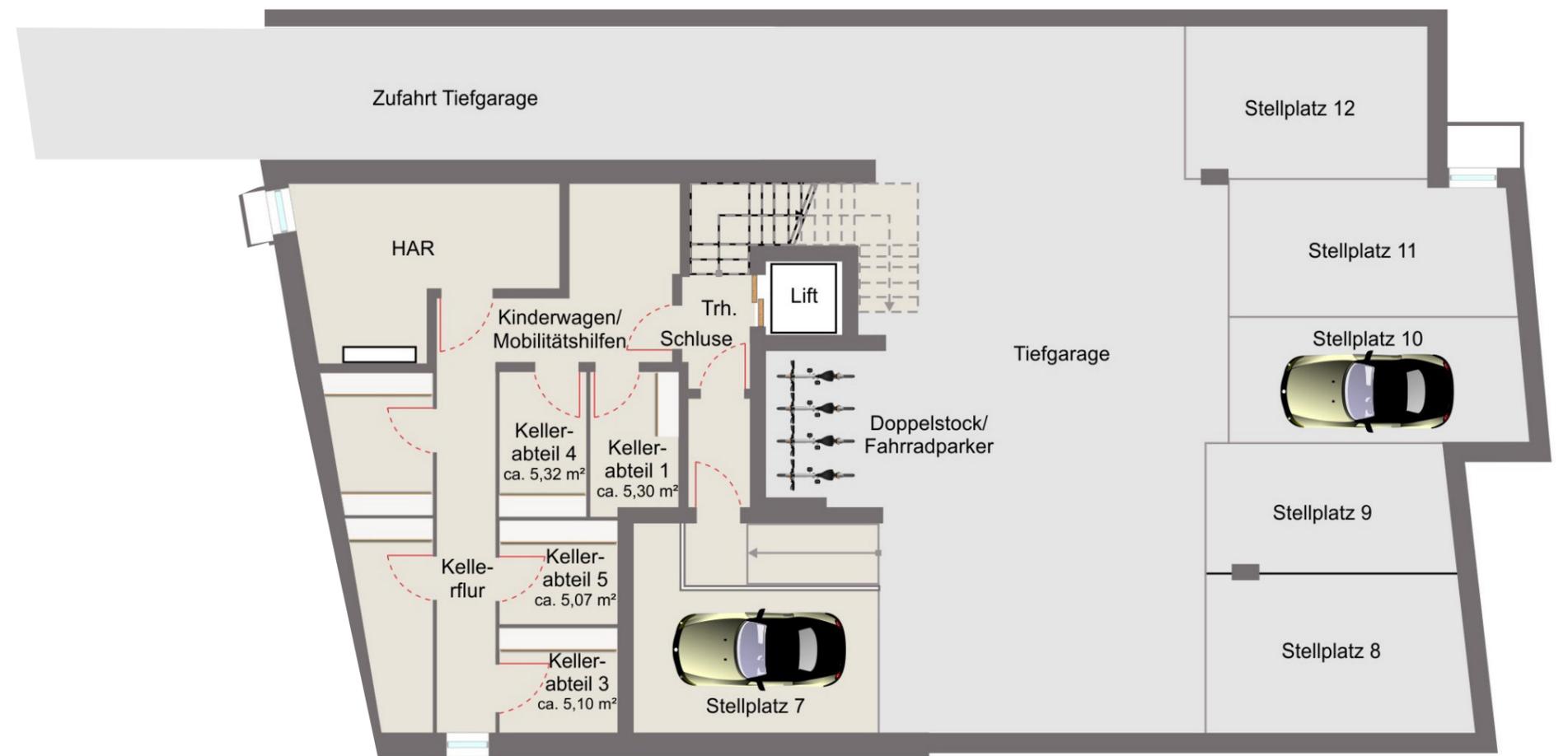
# Untergeschoss.

## FUNKTIONAL AUSGESTATTETE TIEFGARAGE.

Wände und Decken in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Tiefgaragenrampe und Tiefgaragenboden in Betonverbundsteinpflaster. Die Tiefgaragenrampe ist für serienmäßige PKW ausgelegt. Bei Fahrzeugen, die z.B. tiefer gelegt oder mit einem Spoiler versehen sind, kann es aufgrund der steileren Rampenneigung zu Bodenkontakt mit der Karosserie kommen.

### KFZ-Stellplätze

- Je 1 Starkstromdose 32A/400V zur PKW Versorgung, aber max. 11 kW, bzw. nach Verfügbarkeit vom EVU Stadtwerke München über ein Lastmanagement, nur als Vorrüstung
- Lichtauslässe an der Wand oder Decke
- Bei den Fahrradplätzen in der Tiefgarage wird für jede Wohnung eine Steckdose installiert.



Grundrisse sind Ca.-Angaben.

**RECHTLICHE HINWEISE**

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen. Grundrisse sind Ca. -Angaben.

**CHANCEN UND RISIKEN BEIM ERWERB VON IMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE**

Jede Investition enthält Chancen und Risiken. Auch bei dem vorliegenden Angebot besteht die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Verschlechterung – sei es aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen. Nachstehend sollen für einen Erwerber die Chancen, aber auch die Risiken einer möglichen Investition in ein Immobilienangebot dargestellt werden, um die individuelle Anlageentscheidung zu unterstützen.

**STANDORT:** Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft, Zukunftspotenziale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzunehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.

**FERTIGSTELLUNG:** Nach dem Bauträgervertrag werden ein fester Erwerbspreis und ein Fertigstellungstermin vereinbart. Das Risiko von Kostensteigerungen, das Bauzeitrisiko sowie das Risiko der Fertigstellung übernimmt der Bauträger. Allerdings kann auch dieser, beispielsweise durch gravierende Baumängel oder durch den Ausfall bzw. die Insolvenz seiner Vertragspartner (Handwerker, Lieferanten usw.) leistungsunfähig werden. Dann können Herstellungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche nur bedingt oder gar nicht gegenüber dem Bauträger durchgesetzt werden.

**WERTENTWICKLUNG:** Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse. Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zurzeit 10 Jahre) zu beachten.

**MIETEINNAHMEN:** Wie sich die Mieten zukünftig entwickeln, hängt von einer Reihe unterschiedlichster Faktoren ab und kann daher nicht garantiert werden. Über die Dauer des In-

vestitionszeitraumes sind die Mietsteigerungen schwer abzuschätzen. Unvorhersehbare Entwicklungen, wie z. B. gesetzliche Änderungen, gewandelte Ansprüche der Mieter oder strukturelle Veränderungen eines Wirtschaftsraumes, können die Mieteinnahmen positiv oder negativ beeinflussen.

**MIETGARANTIE:** Die Werthaltigkeit einer Mietgarantie hängt stets von der Bonität des Mietgarantiegebers ab, die ggf. vor dem Immobilienerwerb gesondert geprüft werden muss. Die tatsächlich erzielte Miete nach Ablauf der Garantiefrist wird vom Markt bestimmt. Sie kann deshalb höher oder niedriger als die Garantiemiete sein.

**INSTANDHALTUNGS- UND RENOVIERUNGSKOSTEN:** Zur Abdeckung von Renovierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen usw. wird in der Regel eine Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage kann aber gegebenenfalls nicht ausreichen, um die erfahrungsgemäß nach zehn bis 20 Jahren anfallenden höheren Instandhaltungskosten zu bezahlen. Dadurch können zusätzliche Umlagen der Eigentümergemeinschaft erforderlich sein. Beim Erwerb einer Eigentumswohnung aus zweiter Hand sind neben einer intensiven Besichtigung der Wohnung und der Gemeinschaftsanlagen auch die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen zu prüfen, aus denen die beschlossenen oder bevorstehenden Maßnahmen ersichtlich sind.

**STEUERLICHE GRUNDLAGEN:** Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuergesetzesänderung wird hingewiesen.

**ZUSATZINFORMATIONEN FÜR DEN ERWERB VON MANAGEMENT BZW. BETREIBERIMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE**

Management-/Betreiberimmobilien, wie beispielsweise Gewerbeimmobilien, Pflegeheime, Studentenwohnheime, Boardinghäuser usw., weisen gegenüber den allgemeinen Wohnimmobilien einige Besonderheiten auf – so insbesondere in der Bauweise, im Nutzerkreis, in nutzungsspezifischen Vertragskonzeptionen sowie der Drittverwendungsmöglichkeit usw. Der Erwerb ist deshalb mit weiteren Chancen und Risiken verbunden, auf die nachfolgend hingewiesen wird.

**FERTIGSTELLUNG:** Sollte sich die Fertigstellung des kompletten Gebäudes verzögern – egal, ob durch oder ohne Verschulden des Bauträgers oder der von ihm beauftragten Unternehmen bzw. durch unbekannte Einflüsse von außen –, kann dies, falls sich die Fertigstellung so lange verzögert und so die vereinbarte Frist zur Übergabe der Spezialimmobilie an den Mieter nicht eingehalten werden kann, dazu führen, dass der Mieter vom Mietvertrag zurücktritt und/oder Schadenersatzansprüche geltend macht. Im Falle eines Vertragsrücktritts ist es erforderlich, einen neuen Betreiber zu finden. Gelingt dies nicht, würden die Mieteinnahmen komplett ausfallen. Darüber hinaus führt die Verzögerung der Fertigstellung zu einer Verschiebung der Mietzahlungspflicht und damit zu erhöhten Finanzierungskosten.

**WERTENTWICKLUNG:** Die Wertentwicklung einer Management-/Betreiberimmobilie hängt neben den zuvor genannten Bedingungen von dem Bedarf an Immobilien konkret dieser Art

und den Nutzungsmöglichkeiten ab und ist stark geprägt von dem durch die Immobilie erzielbaren Ertrag, also den Miet-/Pachteinnahmen. Dies kann dazu führen, dass der Wert der Immobilie sich negativ entwickelt und auch erheblich unter dem Einstandspreis liegen kann. Daneben ist die Wertentwicklung auch von dem Angebot vergleichbarer Immobilien abhängig. Werden solche insbesondere im näheren Einzugsbereich des Objekts errichtet, können sich damit die Nachfrage, die erzielbare Miete und letztlich auch der Wert der Immobilie selbst verringern.

**WEITERVERÄUßERUNG:** Bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt kann die Käufersuche für eine Management-/Betreiberimmobilie längere Zeit, auch über ein Jahr hinweg, dauern. Der potenzielle Erwerber ist über Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Verträge verpflichtet, in die bestehenden Verträge einzutreten.

**HAFTUNG:** Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

**KUNDENINFORMATION GELDWÄSCHEGESETZ**

Der Gesetzgeber schreibt dem Makler vor, dass die Kaufvertragsparteien zu identifizieren sind, sobald der Verkäufer ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages äußert und die Kaufvertragsparteien hinreichend bestimmt sind. Die Identitätsprüfung hat anhand eines gültigen amtlichen Ausweises (z. B. Reisepass oder Personalausweis) zu erfolgen. Zusätzlich hat der Makler das vorgelegte Dokument vollständig zu kopieren. Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten. Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlich Berechtigten um eine politisch exponierte Person (PEP) im Sinne des GwG handelt. Sämtliche Feststellungen sind vom Makler für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren. Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler die zur Erfüllung seiner GwG-Maklerpflichten notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen unverzüglich anzudeuten (§ 11 Abs. 6 GwG).

**KÄUFERCOURTAGE:** Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. des derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

**NEBENKOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTS:** Die sogenannten Erwerbsnebenkosten können bis zu 10 % des eigentlichen Kaufpreises ausmachen. Neben den Maklergebühren (3 % zzgl. MwSt.) ist mit folgenden Kosten zu rechnen.

**NOTAR UND GRUNDBUCHEINTRAG:** Der Notar beurkundet den Kaufvertrag des Hauses oder der Wohnung und kümmert sich um die Eintragungen im Grundbuch. Die Notarkosten werden in Deutschland einheitlich nach der Gebührenordnung der Notare berechnet und festgelegt. Als Richtwert können für die Tätigkeit des Notars und die Grundbucheintragungen etwa 1,5 % des Kaufpreises angesetzt werden. Sowohl die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages als auch die Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch sind vom Gesetzgeber vorgeschrieben.

**GRUNDERWERBSTEUER:** Die Grunderwerbsteuer wird einmalig fällig und ist in den verschiedenen Bundesländern unterschiedlich hoch. In Bayern beträgt der Wert aktuell 3,5 % des Kaufpreises. Erwerben Sie eine Immobilie zur Vermietung kann die Grunderwerbsteuer als Teil der Anschaffungskosten steuerlich abgesetzt werden. Es empfiehlt sich eine Beratung durch einen Steuerberater.

**GRUNDSTEUER UND VERSICHERUNGEN:** Die Grundsteuer wird regelmäßig fällig. Die Höhe variiert von Gemeinde zu Gemeinde. Konkrete Informationen zur Höhe am Ort Ihrer Immobilie können beim Finanzamt erfragt werden. Je nach persönlicher Situation kann es sinnvoll sein, im Zuge eines Immobilienkaufs bestimmte Versicherungen abzuschließen, z. B. eine Brandversicherung, eine Versicherung gegen Elementarschäden, eine Kreditversicherung, eine Arbeitsunfähigkeits- oder Berufsunfähigkeitsversicherung oder eine Hausratversicherung. Die Kosten der jeweiligen Versicherungen können in einem persönlichen Gespräch erläutert werden.

**SANIERUNG, RENOVIERUNG UND INSTANDHALTUNG:** Beim Kauf von gebrauchten Immobilien können Kosten für Sanierung und Renovierung anfallen. Ziehen Sie einen Gutachter hinzu, um deren Höhe realistisch einzuschätzen. Als Instandhaltungsrücklage wird mindestens 1,- Euro pro m<sup>2</sup> und Monat kalkuliert. Bei älteren Immobilien sollte ein höherer Ansatz gewählt werden.

**REDUZIERUNG VON NEBENKOSTEN:** Werden mit der Immobilie auch bewegliche Ausstattungselemente oder Einrichtungsgegenstände wie Küchengeräte, Markisen, Möbel oder Garteninventar erworben, kann der dafür angesetzte Kaufpreis im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen werden (es ist der Zeitwert anzugeben), dann wird die Grunderwerbsteuer nur aus dem Kaufpreis berechnet, der auf die Immobilie entfällt. Dadurch lassen sich die Nebenkosten reduzieren.

**UNTERNEHMENSANGABEN**

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH  
Ungererstraße 75, 80805 München  
Telefon: 089 2167 595 05  
E-Mail: immoservice@sis.de  
Geschäftsführer: Dr. Bernhard Bauer (Sprecher der  
Geschäftsführung), Marcus Widrich  
Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 66654  
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Stadtsparkasse  
München: Dieter Reiter  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 129272684

**IMMOBILIENVERMITTLUNG IN VERTRETUNG  
DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH**

Karolinenplatz 1, 80333 München  
Telefon: 089 74648-0 | Telefax: 089 74648-111  
E-Mail: info@sparkassen-immo.de  
Geschäftsführer: Paul Fraunholz  
Handelsregister: Amtsgericht München  
Handelsregisternummer: HRB 187404  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefan Proßer  
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 272699071  
Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-  
Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

**BERUFSAUFSICHTSBEHÖRDE**

Industrie- und Handelskammer für München und  
Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
info@muenchen-ihk.de

**BERUFSKAMMER**

Industrie- und Handelskammer für München und  
Oberbayern  
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die Versicherungskammer Bayern, Versicherungsanstalt des öffentlichen Rechts, Maximilianstraße 53, 80530 München, www.versicherungskammer-bayern.de

**ONLINE-STREITBEILEGUNG GEMÄSS ART. 14 ABS. 1  
ODR-VO**

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter: <http://www.ec.europa.eu/consumers/odr>



**OB VOR ORT, TELEFONISCH  
ODER DIGITAL – MIT UNS SIND SIE  
IMMER BESTENS BERATEN.**

Persönlich für Sie da – in allen Filialen der  
Stadtsparkasse München

**SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH**

Ungererstraße 75, 80805 München

T. 089 2167 595 05

immoservice@sis.de | www.sis.de

Alle Rechte vorbehalten. Nutzung nur mit ausdrücklicher Genehmigung.

