



## AUGSBURG | Markgrafenstr. 25

---

**Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit  
6 Einheiten im Herzen von Augsburg**

conplusinvest Immobilien GmbH  
Kopernikusstraße 9  
81679 München

Tel.: +49 (89) 9901 - 884 - 0  
Fax: +49 (89) 9901 - 884 - 11

[info@conplusinvest.de](mailto:info@conplusinvest.de)  
[www.conplusinvest.de](http://www.conplusinvest.de)

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite 01 ..... **Objektdaten**

Seite 02 ..... **Bildergalerie**

Seite 06 ..... **Grundriss**

Seite 10 ..... **Lageplan**

Seite 11 ..... **Energieausweis**

Seite 13 ..... **Lage, Beschreibung, Ausstattung**

Seite 14 ..... **Kaufpreisentwicklung**

Seite 17 ..... **Rechtliche Grundlagen**

Seite 19 ..... **Chancen und Risiken**



# OBJEKTDATEN

Objektart	Mehrfamilienhaus
Objekttyp	Wohnungen
PLZ	86156
Ort	Augsburg-Kriegshaber
Wohnfläche insgesamt	ca. 432m <sup>2</sup>
Wohnfläche	66 m <sup>2</sup> bis 84 m <sup>2</sup>
Grund insgesamt	ca. 1097m <sup>2</sup>
Ausstattungsqualität	Normal
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Heizung	Gas - Zentralheizung
Baujahr	1985
Dachform	Satteldach
Objektzustand	gepflegt
Garage / Stelleplatz	1x Doppelgarage 1x Stellplatz



**BILDERGALERIE**



**BILDERGALERIE**



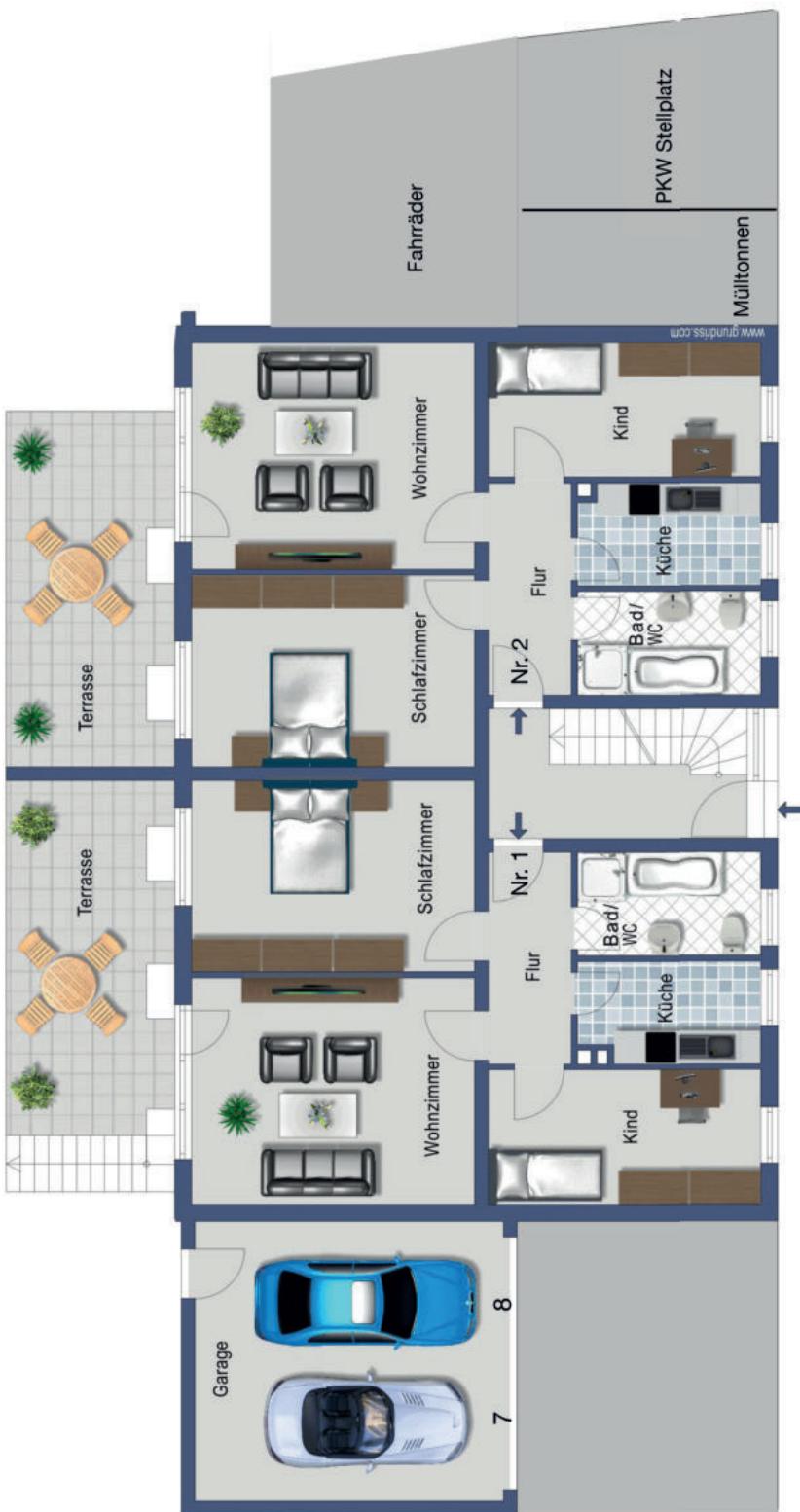
**BILDERGALERIE**



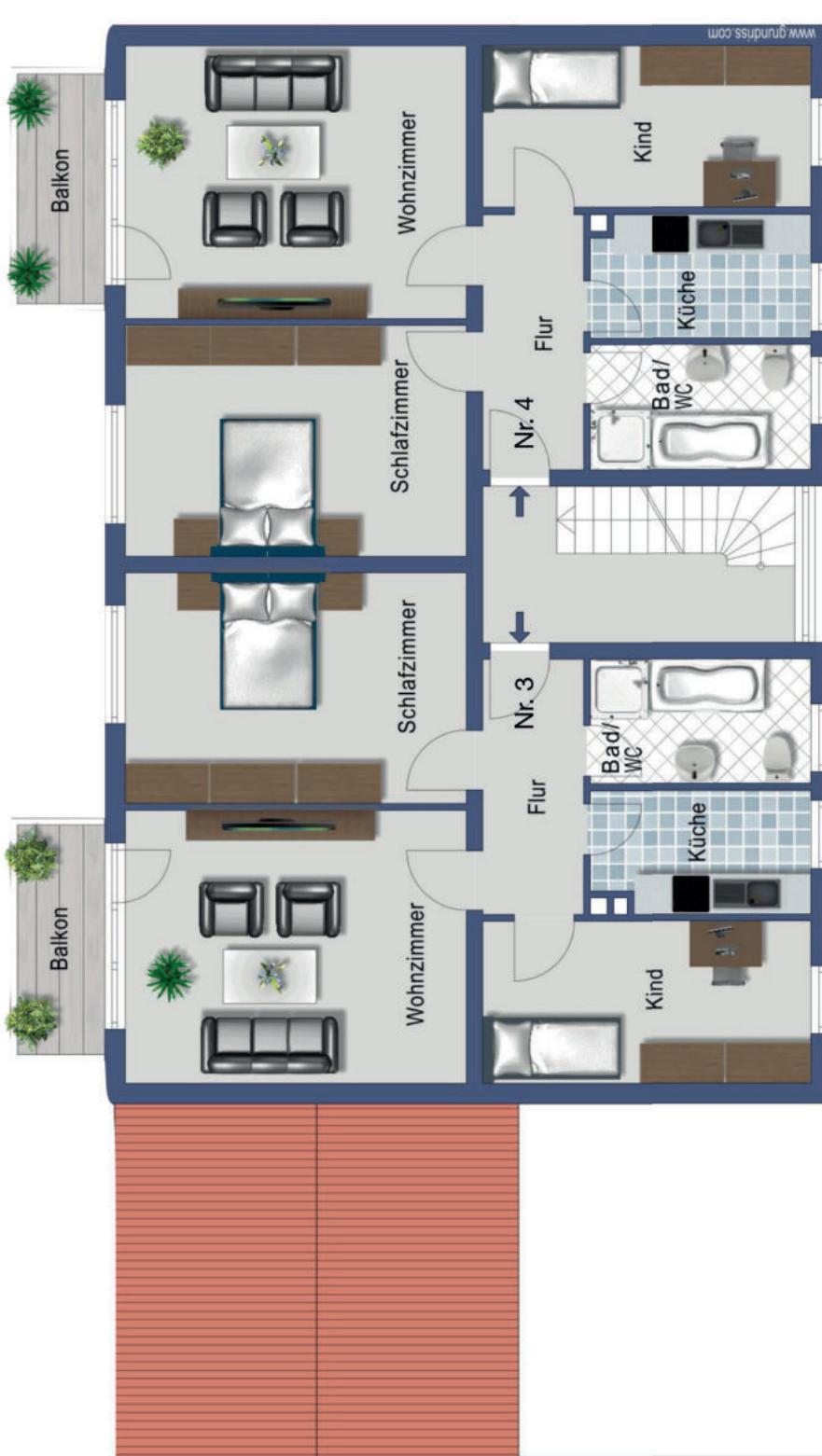
**BILDERGALERIE**



# GRUNDRISS- EG



# GRUNDRISS - 1.OG





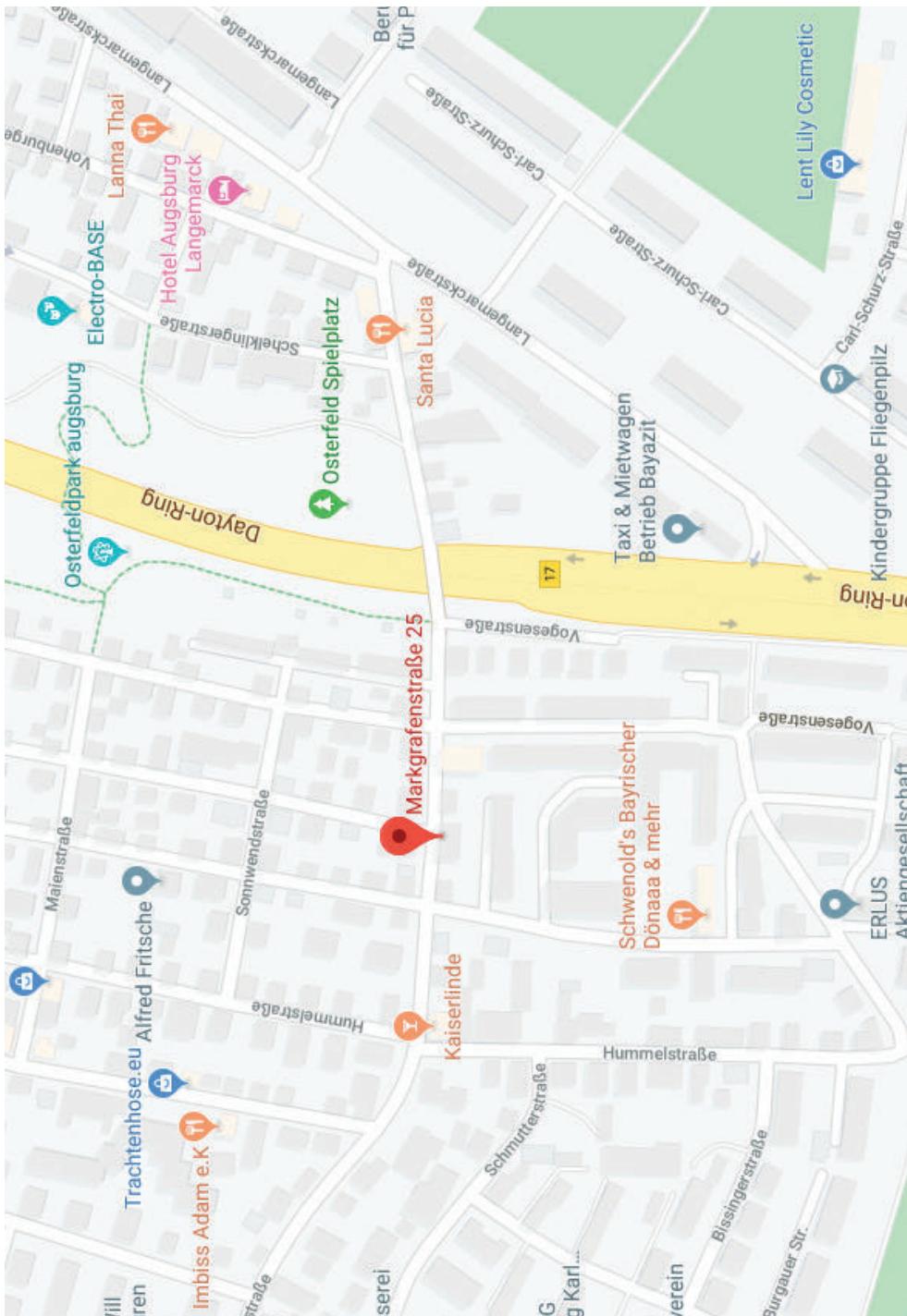
# GRUNDRISS - DG & SPITZBODEN



# GRUNDRISS - KG



# LAGEPLAN



# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 25.02.2018

1

### Gebäude

Gebäudetyp	6-Familienhaus
Adresse	Markgrafenstr. 25, 86156 Augsburg
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1985
Baujahr Anlagentechnik	1985
Anzahl Wohnungen	6
Gebäudenutzfläche ( $A_N$ )	517 m <sup>2</sup>
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
  - Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

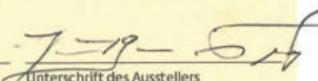
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Jürgen Gräf  
Energieberater BAFA  
Goldbergstr. 28  
86650 Wemding

26.02.2008

Datum

  
Unterschrift des Ausstellers



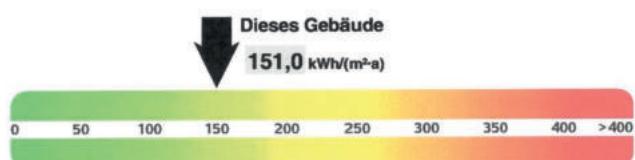
# ENERGIEAUSWEIS

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes 3

#### Energieverbrauchskennwert



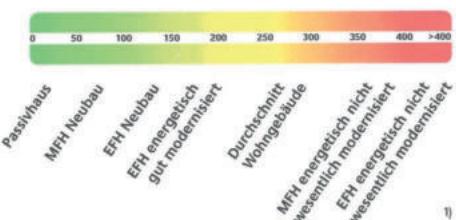
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

#### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)] (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2005	31.12.2005	91.290	17.427	0,93	133,0	31,0	133,0
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	112.230	15.988	0,97	181,0	30,0	181,0
Erdgas H	01.01.2007	31.12.2007	90.488	22.033	1,05	139,0	45,0	139,0
						Durchschnitt	<b>151,0</b>	

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser.



# **LAGE**

## **Wohnen in unmittelbarer Nähe der Universitätsklinik.**

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in sehr attraktiver und ruhiger Lage in einem reinen Wohngebiet Kriegshabers. Die gute örtliche Infrastruktur umfasst allen Einkaufsmöglichkeiten genauso wie Ärzte, Schule und Kindergärten. Die öffentlichen Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und Busse sind in drei Minuten zu erreichen. Die Stadtmitte von Augsburg ist in 10 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. dem PKW zu erreichen.

# **BESCHREIBUNG**

## **Wohnungsaufteilung (alle Wohnungen sind vermietet)**

- EG: 2x 66 m<sup>2</sup> mit Gartenanteil
- 1.OG: 2x 66 m<sup>2</sup> mit Balkon
- DG: 2x 84 m<sup>2</sup> Maisonette mit Balkon

# **AUSSTATTUNG**

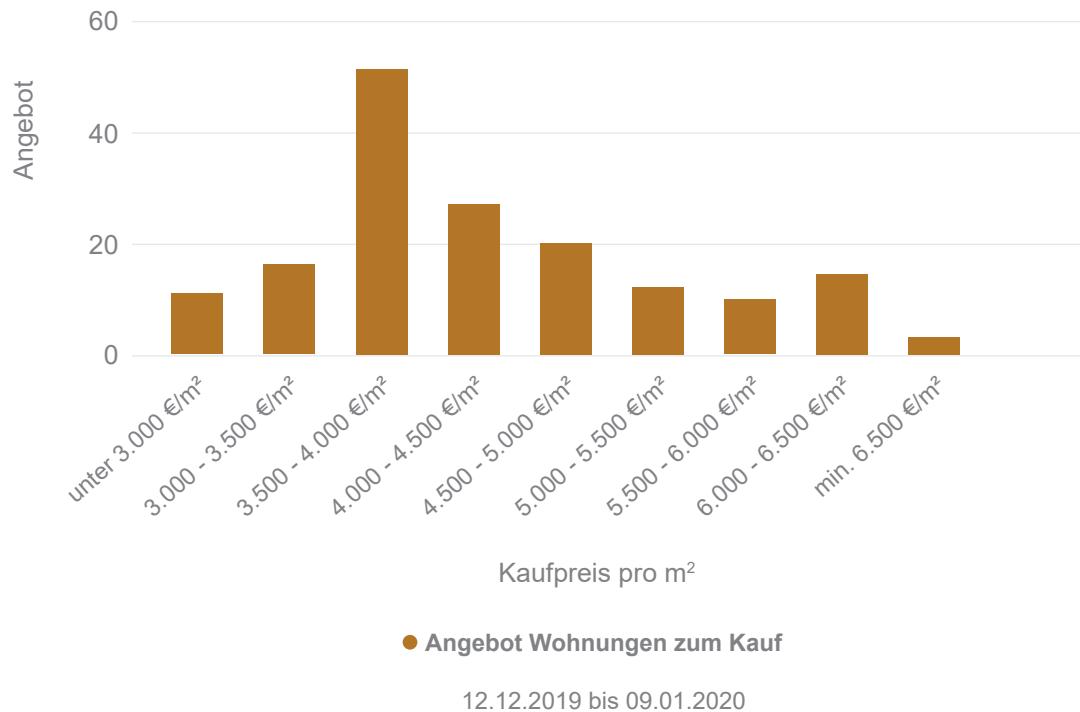
## **Zu jeder Wohnung gehört**

- ein Kellerabteil
- gemeinsamer Wasch- und Trockenraum, mit je einem Einzelstellplatz für eine Waschmaschine
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fußböden mit Laminat / Fliesen



# KAUFPREISENTWICKLUNG

In den letzten 4 Wochen wurden Eigentumswohnungen in Augsburg, Bay zu folgenden Quadratmeterpreisen angeboten.



Jahr	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>		Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>		
	Wohnungen	Häuser	bis 40 m <sup>2</sup>	bis 80 m <sup>2</sup>	bis 120 m <sup>2</sup>
2016	2.630 €	2.860 €	10,50 €	9,00 €	8,70 €
2017	2.990 €	3.180 €	12,50 €	9,50 €	9,50 €
2018	3.340 €	3.760 €	15,00 €	10,00 €	10,00 €

Quelle: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/augsburg-kriegshaber/wohnungspreise>

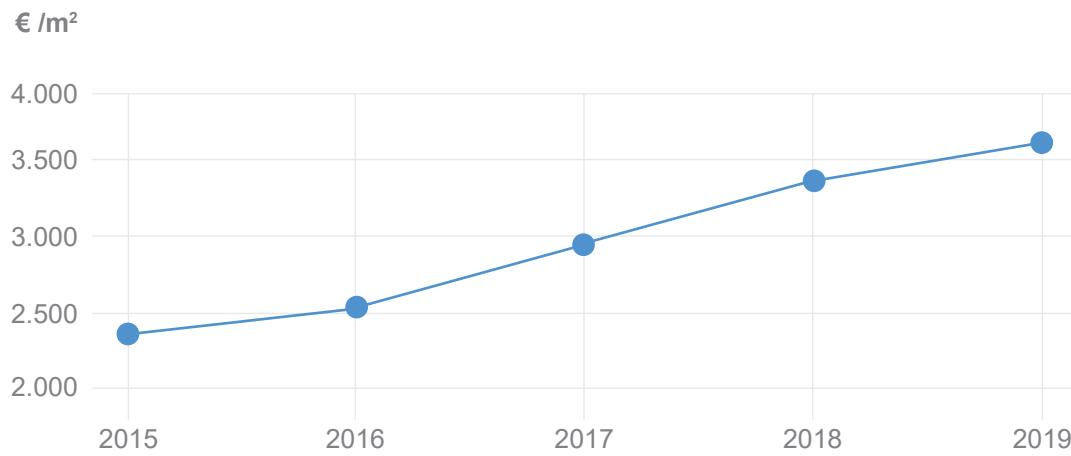


# KAUFPREISENTWICKLUNG

## Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer Angebotspreise für  
Eigentumswohnungen in Markgrafenstr. 25

Q3 2019 | zu Q3 2018  
**Ø 3.683 € /m<sup>2</sup>**  +11%



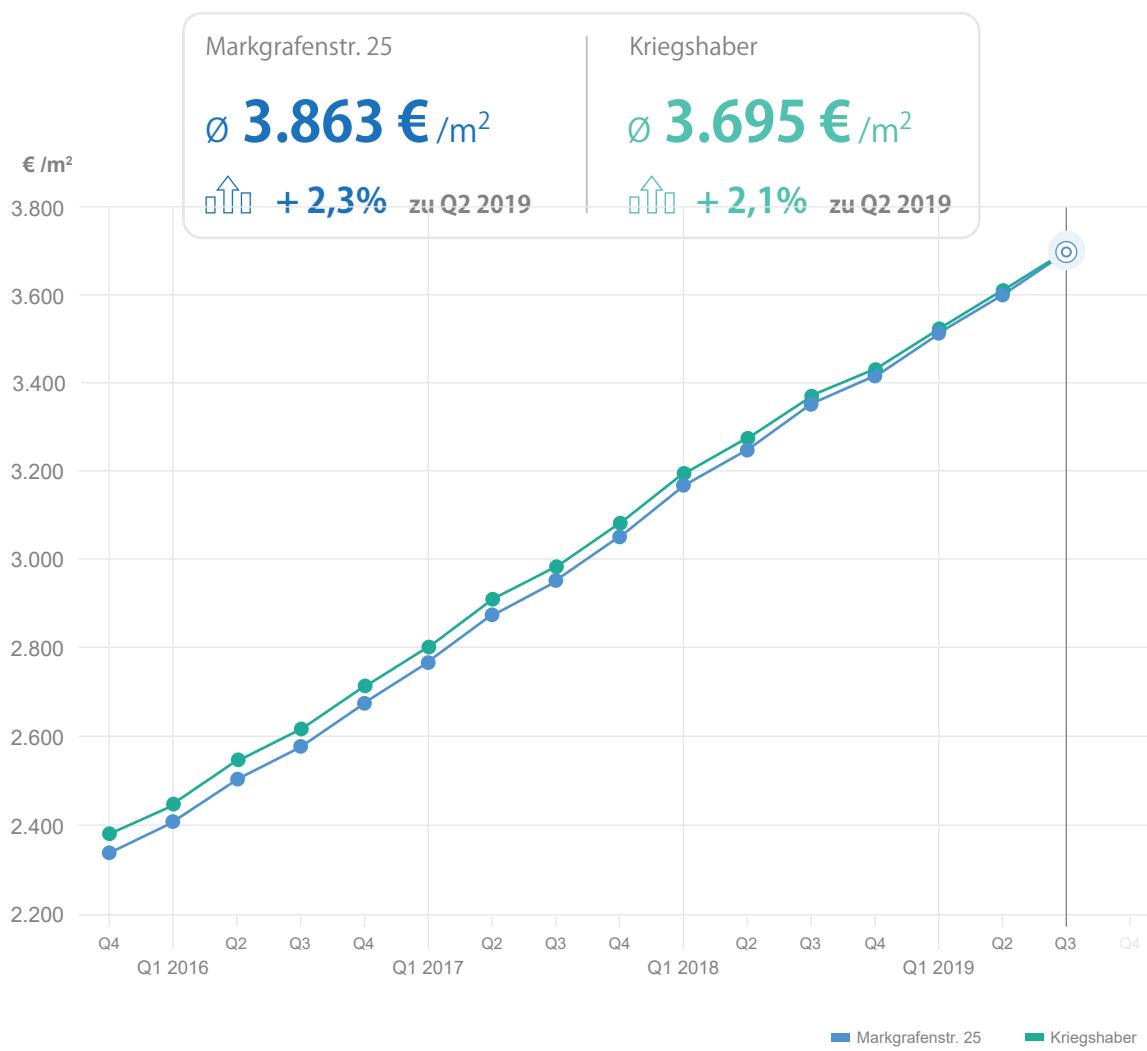
Quelle: <https://atlas.immobilienscout24.de/adresse/86156-augsburg-markgrafenstr-25>



# KAUFPREISENTWICKLUNG

## Kaufpreisentwicklung für Wohnungen

Der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnungen zum Kauf lag in Q3 2019 in Markgrafenstr. 25 bei **3.682,88 € /m<sup>2</sup>**. Er ist seit Q4 2015 um insgesamt **59%** gestiegen.



Quelle: <https://atlas.immobilienscout24.de/adresse/86156-augsburg-markgrafenstr-25>





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## Rechtsgrundlagen

Das Angebot richtet sich an Käuferinteressenten, die über ausreichende Erfahrung bei Kapitalanlagen dieser Art verfügen. Um die Prospektangaben umfassend zu verstehen, sind Kenntnisse auf rechtlichem, steuerlichem und wirtschaftlichem Sektor erforderlich. Wer über diese Kenntnisse nicht oder nicht in ausreichendem Maße verfügt, sollte sich vor Abschluss eines Kaufvertrages durch einen fachkundigen Berater seines Vertrauens unterstützen und beraten lassen.

## Vermittlung

Mit der Vermittlung der Eigentumswohnungen an den Käufer hat der Verkäufer der Immobilie externe Vermittler beauftragt. Diese erhalten hierfür eine Vergütung, die

- bereits im Kaufpreis enthalten und daher vom Käufer nicht gesondert zu entrichten ist.
- im Exposé unter Daten explizit ausgewiesen und dann zusätzlich vom Käufer geschuldet ist.

## Wichtige Punkte aus dem Kaufvertrag

Der Erwerb der Immobilie kommt durch einen notariellen Kaufvertrag zustande. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar, wenn der Notar bestätigt hat, dass

- der Grundstückskaufvertrag rechtswirksam geworden ist,
- die Eintragung der Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Wohnungsgrundbuch erfolgt ist, die Lastenfreistellung des verkauften Grundbesitzes von allen nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten oder sonstigen Belastungen gewährleistet ist.
- Der Baufortschritt nach MABV, wie im Kaufvertrag vereinbart, gewährleistet ist. Mit Bezugsfertigkeit und Zahlung des Kaufpreises gehen Besitz und Nutzen und damit auch die Gefahren des zufälligen Unterganges oder der zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab Übergabe trägt der Käufer alle den Kaufgegenstand betreffenden Steuern, Lasten und Abgaben sowie die Nebenkosten.

## Teilungserklärung nach WEG

Die Teilungserklärung teilt den jeweiligen Grundbesitz gemäß § 8 WEG in der Weise, dass Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum gebildet werden und mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung nach Maßgabe eines Teilungsverzeichnisses verbunden wird. Ebenso regelt die Teilungserklärung im wesentlichen die Bildung und Zuordnung von Sondernutzungsrechten. Sie enthält Vollmachten zu möglichen Änderungen und Ergänzungen der Teilungserklärung.

Die Teilungserklärung ist beim Grundbuchamt eingereicht und dort hinterlegt. Sie wird im Grundbuchamt vollzogen, so dass für jede Wohnung ein gesondertes Wohnungsgrundbuchblatt gebildet wird. Mit der Teilungserklärung sind weitere, für die Vertragsdurchführung relevante Dokumente zusammengefasst. Dies sind insbesondere die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Gemeinschaftsordnung.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

## **Verwaltung**

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde ein Verwalter für die Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums des nach WEG geteilten Gebäudes bestellt. Die im folgenden dargestellten Verträge regeln die Tätigkeit des Verwalters im Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. des Wohnungseigentümers.

## **Versicherungsverträge**

Für die Wohnungseigentümergemeinschaft werden sowohl eine Gebäudeversicherung gegen Brand, Leitungswasser, Sturm- und Hagelschäden als auch eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Die Versicherung des Gebäudes gegen Brandschäden ist regelmäßig die Voraussetzung für die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes.

## **Angabevorbehalt**

Die Rechtsbeziehung zwischen Käufer und Verkäufer richtet sich ausschließlich nach dem abschließenden notariellen Vertrag. Eine Haftung für den Eintritt der wirtschaftlichen oder sonstigen Ziele des Käufers, insbesondere den Eintritt der steuerlichen Wirkung, wird nicht übernommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in möglichen Musterberechnungen enthaltene Angaben, Darstellungen und Zahlenwerte ausschließlich auf Prognosen und den derzeitigen rechtlichen Grundlagen beruhen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben kann nicht übernommen werden.

Hinsichtlich sämtlicher in diesem Prospekt enthaltener Angaben, Darstellungen und Entwicklungsprognosen wurden die im Zeitpunkt der Prospektlegung geltenden Vorschriften, die einschlägigen Erlasse und der augenblickliche Kenntnisstand der Rechtsprechung beachtet.

Eine Haftung für Änderungen der rechtlichen Grundlagen kann nicht übernommen werden. Vom Prospektinhalt abweichende Angaben oder Zusagen sind nur mit schriftlicher Bestätigung verbindlich. Kapitalvermittlungsgesellschaften, Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Angaben oder Zusicherungen zu machen, die von diesem Prospekt abweichen oder über ihn.

# CHANCEN UND RISIKEN

## **Notar- und Gerichtskosten**

Die Nebenkosten (Notar-, Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer von derzeit 3,5 %) hat der Käufer zu tragen. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Kaufvertragsabwicklung, der Höhe des Kaufpreises und des individuellen Finanzierungskonzepts zu höheren Aufwendungen kommen, die der Käufer direkt auszugleichen hat.

## **Finanzierung**

Finanziert der Käufer seine Wohnung, so besteht die Möglichkeit, dass es nach Ablauf der Zinsbindungsfrist bei einer Neufestsetzung der Darlehensbedingungen zu höheren Anschlusszinsen und somit zu einer höheren Belastung kommen kann. Der Eigentümer trägt das alleinige Risiko der Bedienung von Zins und Tilgung seines Darlehens unabhängig von den Mieterträgen der Wohnung.

## **Miete**

Der einzelne Eigentümer trägt das Vermietungsrisiko. So kann es aufgrund von Kündigung oder auch nicht ausreichender Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreitigkeiten oder verauslagter, im Vermietungsfall umlagefähiger Kosten) kommen, die jedoch steuerlich geltend gemacht werden können.

## **Verwaltung**

Die Wohnungseigentumsverwaltung erfolgt über einen eigenen WEG-Verwalter (von der WEG gewählt). Für die Qualifikation des Verwalters kann keine Haftung erfolgen. Nach Ablauf der Verträge kann es bei Verlängerung bzw. Neuabschluss zu höheren Gebühren als prospektiert kommen, mit der Folge, dass der Käufer die erhöhen Aufwendungen zu tragen hat. Bei nachlässiger Verwaltung der Immobilieninvestition besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen.

## **Instandhaltung**

Sollten die kalkulierten Instandhaltungskosten nicht ausreichen, wird im Rahmen einer Eigentümerversammlung eine Sonderumlage beschlossen. Diese ist dann gemäß der Miteigentumsanteile (MEA) durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen. Durchzuführende Instandhaltungen, z.B. bei Mieterwechsel, können aber zu Liquiditätsbelastungen beim Käufer führen.

## **Schlussbemerkung**

Die Aufzählung der Chancen und Risiken ist nicht vollständig. Sie enthält nur eine Auswahl der nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtige Chancen und Risiken. Den aufgeführten Chancen stehen Risiken und den Risiken Chancen gegenüber.