

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) / Risikoinformationen 05.07.2023**I. IDENTITÄT ANBIETERIN**

Anbieterin ist die Fuchs Wohnimmobilien GmbH mit dem Sitz in Berching, Anschrift: 92334 Berching, Wegscheid 1 a, eingetragen im Register des Amtsgerichts Nürnberg unter der Nummer HRB 36846. Die Anbieterin wird durch Ihre Geschäftsführer, Herren Reinhard Fuchs und Robert Fuchs, vertreten. Die Gewerbeerlaubnis für die GmbH besteht nach § 34c Gewerbeordnung (GewO). Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, mit Sitz in München, Anschrift: 80333 München, Max-Joseph-Straße 2. Zur Beratung von Erwerbern hat die Anbieterin das Recht Dritte zu beauftragen. Dies erfolgt durch eine zwischen den Dritten und der Anbieterin geschlossenen Vereinbarung. Ausgeschlossen ist es, dass ein von der Anbieterin beauftragter Dritter gegenüber dem Erwerber Zahlungsansprüche einer Provision neben dem ausgeschriebenen Verkaufspreis erhebt. Eine Überwachung der Tätigkeit – insbesondere mit Überprüfung der übergebenen Unterlagen – übernimmt die Anbieterin, soweit dies eine vertragliche Verpflichtung darstellt. Der Kontakt zwischen der Anbieterin und dem Erwerber kann somit auch erst beim Abschluss des notariellen Kaufvertrags entstehen. Im Regelfall wird die notarielle Beurkundung des späteren Kauf- und Werkvertrags jedoch durch einen Zeichnungsberechtigten der Anbieterin wahrgenommen. Dem Erwerber steht die Anbieterin von Anfang an bei Fragen und Abstimmungsbedarf zur Verfügung. Im Impressum sind die Kontaktdaten der Ansprechpartner/innen genannt.

II. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Angeboten werden Eigentumswohnungen aus dem Projekt „STADTGARTEN“. Das zu bebauende Grundstück liegt in 92245 Kümmersbruck, derzeitige Anschrift: Amberger Straße 65. Auf dem Grundstück befindet gegenwärtig noch ein Altbestand und ggf. Rückstände bereits abgebrochener Fahrbahn und Gebäudeteile, die im Rahmen der weiteren Baumaßnahmen abtransportiert werden. Ein Betreten, ohne Begleitung der dafür befugten Person, ist nicht gestattet. Der Erwerber erwirbt zukünftig eine Eigentumswohnung nebst Anteilen am Gemeinschaftseigentum sowie ggf. Nebenanlagen in einem projektierten Neubau. Die Eingabepäne werden mit der Beantragung einer Genehmigungsfreistellung im Juli/August 2023 eingereicht. Die Genehmigung der Freistellung – welche grundsätzlich dem bevorstehenden Verfahren entspricht - liegt derzeit ggf. noch nicht vor. Die Wohnungen werden nach dem Vorliegen der vollziehbaren Baugenehmigung – oder eines adäquaten Ersatzes – durch Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die Teilungserklärung und die dazugehörige Gemeinschaftsordnung liegen zum Zeitpunkt des Erwerbs vor und können vom Erwerber mit ausreichender Zeit vorher eingesehen werden. Diese sind neben der Baubeschreibung wesentlicher Bestandteil des späteren Kaufvertrags. Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Eigentumswohnung sind die Gebäude noch nicht errichtet. Der Baubeginn ist gegenwärtig für den in den Verkaufsunterlagen genannten angestrebten Zeitpunkt geplant. Aussagen über Baubeginn und Fertigstellung sind somit derzeit nicht möglich. Alle dennoch getätigten Angaben sind ausnahmslos als Prognosen und Erwartungen ohne rechtliche Bindung zu verstehen. Zum Zeitpunkt des Erwerbs werden die Zeiten jedoch kaufvertraglich fixiert. Weiter liegt zum Zeitpunkt des Erwerbs neben der Teilungserklärung ggf. noch kein Verwaltervertrag vor. Dieses Vertragsdokument ist - soweit zutreffend - noch zu erstellen. Der Erwerber hat weder auf die Auswahl des Verwalters noch auf die Inhalte des Verwaltervertrages Einfluss. Der Erwerber tritt in den Verwaltervertrag ein, sobald dieser vorliegt. Gleiches gilt für Dienstleister wie z.B. Hausmeister, Ablesedienst, technische Wartungsdienste, etc. Sämtliche vorherigen Beauftragungen werden nach dem im allgemeinen Geschäftsverkehr üblichen Vorgehen ausgeführt.

Soweit der Erwerber anstatt einer Eigennutzung die Vermietung an Dritte anstrebt, ist zum Zeitpunkt des Erwerbs keine Aussage möglich, ab wann mit Mieteinnahmen aus der geplanten Vermietung der Eigentumswohnung und Nebenanlagen zu rechnen ist. Eine Bezugsfertigstellung wird terminlich zwar im Kaufvertrag fixiert, jedoch können für die Vermietung vorab erwünschte Besichtigungen vor Bezugsfertigstellung nicht gewährt werden. Die rechtzeitige Vermietung und/oder die Vermietung vor Abnahme des Sondereigentums lieg(en) in der Risikosphäre des Erwerbers. Die Details bzw. Angaben zum Grundstück und den geplanten baulichen Anlagen ergeben sich aus dem Exposee sowie der Baubeschreibung, wobei der Inhalt des späteren Kaufvertrags stets vorrangig ist. Die grundbuchmäßige Eigentümerumschreibung des Gesamtgrundstücks auf die Anbieterin ist mittels Auflassungsvormerkung dinglich gesichert und muss noch vollzogen werden. Der Verkauf von Grundstücksteilen nebst ihren baulichen Anlagen erfolgt sodann im Namen und auf Rechnung der Anbieterin.

III. RISIKEN

Wie bei jeder Investition bestehen auch beim Kauf von Immobilien individuelle Risiken. Einen Überblick über mögliche und insbesondere zu erwartende Risiken soll nachstehende Auflistung und Beschreibung nahelegen.

1. STANDORT

Der Wert einer Immobilie hängt stark vom Standort ab. Veränderungen in der Umgebung können die Standortwertigkeit sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Konjunkturelle Schwankungen, demografische Entwicklungen, Schäden durch höhere Gewalt - wie Kriegshandlungen oder Umwelteinflüsse - städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und/oder Ansiedelungen von Gewerbe- und Industrie, können negative Veränderungen herbeiführen. Eine etwaige Wertminderung beeinflusst auch die Vermietbarkeit. Für Gegenmaßnahmen kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Anpassung der baulichen Anlagen daraufhin notwendig werden. Eine Finanzierung mit Eigenmitteln durch den Erwerber könnte geboten sein, soweit eine Umlegung auf den Mieter nicht in Betracht kommt. Das Wertentwicklungsrisiko obliegt allein dem Erwerber.

2. ERTRAGSAUSFALL

Der Ausfall von Mietzahlungen oder das des Leerstands sind als allgemeines Risiko der Vermietung möglich. Ein längerer Ausfall von Mieten kann die wirtschaftliche Existenz des Erwerbers bedrohen. Die Einholung von Informationen über die Möglichkeiten von Kündigungen im Falle eines Mieters, welcher seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, wird dem Erwerber im Vorfeld geraten. Gesetzliche Änderungen im Mietrecht oder eine Veränderung der Nachfrage nach Mietwohnungen (Standortrisiko) sind im Laufe der Immobiliennutzung zu erwarten. Das Mietausfall- und Leerstandsrisiko trägt der Erwerber allein.

3. EINMALKOSTEN

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Pflicht zur Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Kosten vom Grundbuchamt, etc. Zusätzliche Maklerkosten zum ausgeschriebenen Kaufpreis sind nur dann vorstellbar, wenn der Erwerber sich selbst - unabhängig von der Anbieterin - vertraglich zu einer Provisionszahlung verpflichtet hat. Davon wird abgeraten. Die Einmalkosten sind - in der Regel und vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen - vom Erwerber zu tragen und dem

angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin nicht pauschal genannt werden.

4. LAUFENDE KOSTEN

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten für den Betrieb sowie für Instandsetzungen und Instandhaltungen verbunden. Betriebskosten und Investitionen können in teilweise erheblichem Umfang auflaufen und sind nicht auf den Mieter übertragbar. Auch ist für größere Instandhaltungsmaßnahmen von Beginn an eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden. Diese wird von der Hausverwaltung auf ein eigenes Konto hinterlegt. Dessen Höhe ergibt sich aus der Teilungserklärung sowie aus Beschlüssen der Eigentümerversammlung. Durch Beschluss kann diese Zahlung auch höher - als im Allgemeinen empfohlen - ausfallen.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender baurechtlicher Vorschriften und/oder Vorgaben, nach Abnahme - insbesondere bei nachträglichen Ein- und Umbauten, Modernisierungen und/oder Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen - hat sich der Erwerber selbst bzw. später der bestellte Verwalter zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzlichen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin.

5. WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT / HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung wird einem externen Unternehmen übertragen. In diesem Fall gilt insbesondere:

Die Hausverwaltung umfasst in der Regel nur - vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung - diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung - die Verwaltung des Sondereigentums (d.h. das Wohnungseigentum) des Erwerbers; dies obliegt grundsätzlich dem Erwerber selbst als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen/Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung.

Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus-) Verwaltervertrag. -Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Eigentumswohnung ist dieser Verwaltervertrag ggf. noch nicht erstellt.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergeinschaft und haften solidarisch und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des Hausgeldes, also desjenigen Betrages, welcher im Voraus pauschaliert zur Deckung der Betriebskosten und Instandhaltungsrücklage zu entrichten ist, verpflichtet. Kann ein Eigentümer dieser Zahlungspflicht nicht nachkommen, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil - ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln - einstehen. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung sowie dem Wohnungseigentümergegesetz (WEG).

Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Sondereigentum (konkrete Wohneinheit, als Sondereigentum ausgewiesene Freiflächen oder Tiefgaragenstellplätze) betreffenden den Erwerber selbst und persönlich.

6. STEUERLICHE RISIKEN

Für die Betrachtung steuerlicher Risiken wird die Einholung einer steuerlichen Beratung bei einem Steuerberater dringend empfohlen. Einnahmen aus Vermietung sowie gewinnbringender

Wiederverkauf, können erhebliche Steuerbelastungen auslösen. Zahlreiche weitere steuerrechtliche Belastungen können bei einem Immobilienkauf und -betrieb die Gewinnerwartung massiv schmälern. Eine Beratung durch die Anbieterin erfolgt nicht. Äußerungen in diesem Zusammenhang ersetzen keinesfalls die vorgenannte Beratungsempfehlung.

7. FINANZIERUNGSRIKIO

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

Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung und die daraus resultierenden Verpflichtungen sind von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig. Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit und Errichtungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sind. Während dieser Bau- bzw. Errichtungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt alleinig der Erwerber. Die Anbieterin übernimmt keine Gewähr für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie. Der Erwerber kann unter Umständen (weitere) Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z.B. Änderungen der Zinshöhe – aufgrund des Ablaufs der Zinsbindungsfrist) haben Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

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

Ein allgemeines Risiko für den Erwerber ist der eigene Ausfall der Zahlungsfähigkeit während der Tilgungsphase. Sollte den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nachgegangen werden können, kann die durch die Bank durch Kreditsicherung abgesicherte Wohnung zwangsverkauft werden und/oder in das Privatvermögen des Erwerbers eingegriffen werden. Die Anbieterin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

8. WERTENTWICKLUNGSRIKIO

Der Wert der Immobilie im Fall der Weiterveräußerung oder einem Zwangsverkauf (Zwangsvollstreckung) hängt von den vorgenannten Standortrisiken und der allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Marktlage ab. Ist die Nachfrage nach Wohnungen gesunken, kann der Wert abnehmen. Das Risiko des Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin besteht nicht. Auf die möglicherweise steuerlichen Auswirkungen des Weiterverkaufs der Immobilie wird verwiesen. Es wird empfohlen eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen. Die Unmöglichkeit eine Wertentwicklung für die Zukunft zu prognostizieren ist dem Erwerber bekannt und wird von diesem akzeptiert.

9. SACH- UND RECHTSMÄNGEL BAULEISTUNG

Es handelt sich bei der erworbenen Immobilie um einen Neubau mit entsprechender Bausubstanz. Der Bau erfolgt im Rahmen der zum Zeitpunkt der Errichtung allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dies gilt auch klarstellend für die vorgelegte Baubeschreibung. Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Rechts- und Sachmängel bestehen. Es gilt die gesetzliche Mängelhaftung, die bei Bauleistungen im Allgemeinen eine Frist von 5 Jahren vorsieht. Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Anbieterin keine Haftung. Sämtliche Maßeinheiten sind Circa-Werte. Änderungen der Wohnungsgrößen stehen - insbesondere aufgrund der noch ausstehenden Baugenehmigung - unter Vorbehalt. Diese werden jedoch im Kaufvertrag verbindlich vereinbart. Der Erwerber willigt ausdrücklich ein, dass die Berechnungen nach der vor dem Erwerb gültigen Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFLV) mit einer hälftigen Anrechnung der Penthouse-Terrassen sowie aller Balkone und Erdgeschossterrassen, erfolgt.

10. BODENRISIKO

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Anbieterin keine Haftung, wenn ihr kein Verschulden mit Arglist oder Vorsatz nachgewiesen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Anbieterin eine orientierende Bodenuntersuchung durch einen Dienstleister für geologische Untersuchungen durchgeführt wurde. Vorhabenbeschränkende Verunreinigungen des Bodens wurden nicht festgestellt. Diese Untersuchung wurde jedoch - wie üblich - stichprobenartig durchgeführt. Ein Restrisiko bleibt für den späteren Erwerber somit bestehen.

11. RISIKO VERSCHLECHTERUNG UNTERGANG

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z.B. Krieg, Naturkatastrophen, Terrorismus, etc., ganz oder teilweise beeinträchtigt oder ganz oder teilweise zerstört wird. Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht. Dieser bestimmt sich nach den der jeweiligen Versicherung zugrundeliegenden Versicherungsbedingungen.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfall und/oder In- standsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln oder die Aufnahme (ggf. weiterer) Fremdmittel durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden. Der Abschluss von geeigneten Versicherungen wird empfohlen. Bestimmte Absicherungen wie Elementarschäden sind nicht in einer gewöhnlichen Gebäudeversicherung enthalten.

12. ZUSAMMENTREFFEN MEHRERER RISIKEN / WEITERE

Ein Zusammentreffen mehrerer Risiken nebeneinander ist möglich. Die genannten Risiken sind keinesfalls abschließend. Jedoch sollen Sie den Erwerber sensibilisieren, eine Investition in dieser Höhe grundsätzlich gut zu überdenken und rechtzeitig fachkundige Beratung einzuholen.

IV. WESENTLICHER VERTRAGLICHER GEGENSTAND / HAFTUNGSSAUSSCHLUSS

Sämtliche Angaben in der Kaufvertragsversion gehen allen zuvor gemachten Angaben vor. Sämtliche zuvor gemachten Angaben – insbesondere in Verkaufsprospekten – sind Änderungen und Irrtümern vorbehalten. Dies gilt insbesondere durch baurechtlich oder -technisch erforderliche und/oder wirtschaftlich sinnvollen Anpassungen sowie Tippfehler. Die derzeit ggf. noch ausstehende Baugenehmigung und die nach dessen Vorliegen zu erstellende Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, sind wesentliche vertragliche Bestandteile, welche der Vorankündigung stets vorgehen. Die verbindlichen Angaben werden somit nicht in der Verkaufsbroschüre oder auf Entwurfs- bzw. Eingabep länen genannt, sondern ausschließlich in dem notariell zu beurkundenden Kaufvertrag. Für Änderungen und Irrtümer in den Verkaufsunterlagen ist die Haftung der Anbieterin ausgeschlossen. Für die Prüfung der verbindlichen Angabe erhält der Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrags ausreichend Gelegenheit. Dies wird auch nochmals durch den Notar abgefragt. In den Verkaufsunterlagen angegebene Entfernungen sind ungefähre Werte, die aus Kartenmaterial – wie z.B. GoogleMaps entnommen und gerundet wurden. Auch bei Angaben über die Energieeinsparung liegen noch keine projektspezifischen Berechnungen vor. Lediglich zum Zwecke des Vergleichs wurden Berechnungsbeispiele herangezogen. Für die Richtigkeit der Angaben aus der Vorankündigung übernimmt die Anbieterin keine Gewähr. Um mögliche Risiken zu vermeiden, wird dem Interessenten die Einholung einer Fachberatung, wie Rechtsanwälte, Steuerberater, Gutachter, etc. empfohlen.

V. DATENSCHUTZ

Die Datenschutzhinweise werden Ihnen gesondert übermittelt. Diese können jederzeit unter <https://fuchs.immobilien/datenschutz/> eingesehen werden.

VI. IMPRESSUM

Fuchs Wohnimmobilien GmbH
Wegscheid 1a
92334 Berching
vertreten durch die FUCHS und Söhne Holding GmbH (Zentrale)
Wegscheid 1a
92334 Berching

Ansprechpartner/innen:

Frau Thea Friedel

T: +49 151 24146941

t.friedel@fuchs-soehne.de

Herr Marten-Paul Uhlhaas

T: +49 8462 34897-149

M: +49 151 42408130

m.uhlhaas@fuchs-soehne.de