

20

ZSCHOPAUER STRASSE 9 | LEIPZIG THEKLA



WOHNEN IN HISTORISCHEM AMBIENTE



Inhalt

Inhaltsverzeichnis	01
Einleitung	03
Vorwort	04-05
Visualisierung «Z9»	07-08
Angebot im Überblick	08-09
Chancen und Risiken	10-31
Visualisierung «Z9»	32-33
Objektvorstellung «Z9»	34-35
Lage	36-37
Leipzig	38-41
Wirtschaftsstandort	42-43
Kultur & Freizeit	44-45
Geschichte Thekla	46-47
Stadtteil Thekla	48-49
Wohnungsgrundrisse	50-86
Kaufpreisliste	88-89
Bau- und Leistungsbeschreibung	90-104
Rechtliches Konzept	106-117
Steuerliche Auswirkungen	118-125
Haftung	126-127
Impressum	128
Kontakt	129
Empfangsbestätigung	130

«Durch Weisheit wird ein Haus gebaut und durch Verstand erhalten, und durch ordentliches Haushalten werden die Kammern voll kostbarer, lieblicher Habe.»

Quelle: Altes Testament. Die Sprüche Salomos (#Spr 24,3f)



Abschied von Leipzig



Johannes Minckwitz
 (* 21. Januar 1812 in Lückersdorf,
 Oberlausitz; † 29. Dezember 1885 in
 Neuenheim bei Heidelberg) war ein
 deutscher Dichter, Übersetzer und
 Philologe.

Quelle:
[https://de.wikipedia.org/wiki/Johannes_Minckwitz_\(Schriftsteller\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Johannes_Minckwitz_(Schriftsteller))

Lebe wohl, Stiefmutter an meiner Muse,
 Musenstadt! Kein ärmlicher Silbenstecher
 Haust' ich hier, obwohl ich der Sprache Festlaut
 Regelte kunstvoll,

Mendelssohn-Bartholdyscher Saiten kundig.
 Aber fruchtlos tönnten die hohen Lieder,
 Die ich aussann unter dem Duft der Linden
 Oder im Irrgang

Deines eichbaumschattigen Rosentales,
 Wo die lenzluftatmenden Nachtigallen
 Oft mit anmutsreichem Gesang beschämen
 Jenes Gewandhaus'.

Lebe wohl! Nicht zürn' ich der Stadt der Milde,
 Deren Füllhorn, stets unerschöpft im Wohltun,
 Auf des Elends Wunden in Näh' und Ferne
 Segnungen ausgeußt.

Diesen Hochruhm rühm' ich dem Voll der Pleiße
 Scheidend nach; kein schöneres Lob vermocht' ich
 Ihm zu weihn, kein schönerer Kranz bedeckt auch
 Eine der Städte!

Lebe wohl! Süßländlicher Schatten ruft mich.
 Gern gedenkt mein Geist der verstoßnen Jugend,
 Die ich hier austräumte, verborgen, einsam,
 Glücklich und leidvoll.

Kehr' ich jemals, deinen Pedanten trotzend
 (Denn wo gibt's nicht schnöde Gemüter?), magst du
 Größer dastehn, reicher und frei von deinen
 Bretternen Mauern:

Die der Kaufherrn tätige Hand in Schiffe
 Wandeln mag, stolz über das Meer zu gleiten,
 Dass erneut aufblühen um uns die goldnen
 Schätze der Fugger!

Johannes Minckwitz, 1847

Zschopauer Straße 9 in Leipzig Thekla (Z9)



Wir sind überzeugt vom Denkmal!

Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

wir freuen uns, Ihnen im Leipziger Nordosten attraktives Wohneigentum in einem Denkmalschutzobjekt vorstellen zu dürfen, das schon auf den ersten Blick außergewöhnliche Perspektiven bietet. Die „Z9“ – benannt nach seiner Lage in der Zschopauer Straße in Thekla – wurde um die vorletzte Jahrhundertwende erbaut und bis in unsere Tage als soziale Einrichtung genutzt. Entsprechend großzügig sind die räumlichen Dimensionen des Gebäudes.

Was es aber so besonders macht, ist zum einen der architektonisch bedeutsame Baustil, zum anderen das große Parkareal, welches das Leben in der Großstadt in ein Naturerlebnis verwandelt.

Gegenwärtig befindet sich die „Z9“ in der Planungs- und Genehmigungsphase, an die sich eine hochwertige Sanierung unter den modernsten energetischen Gesichtspunkten anschließen wird. B&B Capital kann auf langjährige Erfahrung als Initiator von



herausragenden Immobilienprojekten in der Messestadt verweisen. Sie können daher sicher sein, bei Interesse an diesem Wohneigentum einen versierten, zuverlässigen Partner an Ihrer Seite zu haben. Dieses Exposé bietet Ihnen schon heute einen Einblick in die zahlreichen Vorzüge des Objektes sowie seines Standorts in einer Stadt, die rasant wächst und in der der Nachfrage nach Wohnraum immer engere Grenzen gesetzt sind. Ob als Eigennutzer

oder Kapitalanleger – wir sind überzeugt, dass Sie Ihre individuellen Wünsche und Vorstellungen adäquat in der „Z9“ verwirklichen können!

Auf Wiedersehen in Thekla!

Sven Bückmann und Marco Bluhme
Initiator der B&B Capital GmbH

«Unser Denkmal - die Z9»



*Visualisierung der «Z9»
in Leipzig Thekla*



Das Angebot im Überblick

Gegenstand dieses Prospektes ist ein Angebot der B&B Capital GmbH, Friedrichshafnerstraße 72 in 04357 Leipzig, als Prospektherausgeberin und Verkäuferin, die in der Zschopauer Straße 9 in 04349 Leipzig, insgesamt 37 Wohneinheiten auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.013,09 m² mit Sanierungsverpflichtung verkauft.

Das Angebot richtet sich an Investoren, die diese Wohnungseigentumseinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraumes und die Rückzahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen.

Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine individuelle Kapitalanlageigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunft- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Bei einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage wird aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase eine erhöhte Tilgung empfohlen. Das Anlageziel „Alterssicherung“ ist i.d.R. nur erreichbar, wenn die Fremdfinanzierung vor Erreichen des Renteneintrittsalters getilgt ist. Sie müssen in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu

beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Der vorliegende Prospekt nebst Anlagen informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen oder Beratungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin dazu nicht beauftragt oder bevollmächtigt wurden und im Übrigen mangels Kenntnis auch nicht geprüft werden können. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.“

Anlagentyp	Immobilie
Initiator, Eigentümer & Anbieter	B&B Capital GmbH, Friedrichshafnerstraße 72 in 04357 Leipzig Geschäftsführende Gesellschafter Sven Bückmann und Marco Bluhme
Angebotenes Gebäude	Denkmal-Sanierungsobjekt, Zschopauer Straße 9 in 04349 Leipzig
Anzahl Wohnungen	37 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	von 33,25 m ² bis 153,82 m ²
Kaufpreis Wohnungseigentum	von 149.293,00 Euro bis 690.652,00 Euro
Stellplätze	42 Plätze
Kaufpreis Stellplatz SNR	17.500,00 Euro je PKW-Stellplatz
Erwerbsnebenkosten	ca. 5,5 % des Kaufpreises (derzeit 3,5 % Grunderwerbssteuer, ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld); zzgl. Bereitstellungszinsen
Instandhaltungsrücklagen	0,25 Euro / m ² / Monat
Mieterwartung	9,00 Euro / m ²
Verwaltungskosten	52,36 Euro davon 26,18 Euro brutto SEV, 26,18 Euro brutto WEG
Abschreibung	Denkmalabschreibung: erhöhte AfA gem. § 7i EStG, 9,0 % über 8 Jahre und 7,0 % über 4 Jahre (der Sanierungsaufwand beträgt geschätzt ca. 61,00 % vom Kaufpreis) - Lineare Abschreibung: lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG, 2,5 % linear über 40 Jahre (der Altbausubstanzanteil beträgt geschätzt ca. 28,00 % vom Kaufpreis)
Bezugsfertig/Gesamtfertigstellung	verpflichtet zum 31.12.2020 (Befugnisfertigstellung) und 30.04.2021 (Gesamtfertigstellung)
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

Chancen & Risiken

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investieren und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will die Verkäuferin den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei einer Investition in Immobilien aufklären.

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit gut 10 Jahren ist nunmehr von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Spätestens seit dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015/2016 stiegen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich und die Baupreise erhöhten sich stark. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere an Wohnraum in Ballungszentren, boomt derzeit die Immobilien- und Baubranche. Einige Analysten prophezeien für sogenannte Spitzenstandorte in spätestens zwei bis drei Jahren das Erreichen eines Preisplateaus bzw. einen Preisrückgang, weil die Immobilienkaufpreise stärker als die Mieten steigen. Ungeachtet dessen ist die Nachfrage von Kapitalanlagen in Sachwerte ungebremst, weil es der deutschen Wirtschaft vergleichsweise gut geht und sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand

befindet. Nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der südeuropäischen Länder, ist nicht mit einem kurzfristigen, schnellen Steigen der Zinsen zu rechnen. Demgegenüber steht eine aufgrund der niedrigen Zinsen weiter steigende Wirtschaftsgefahr für Banken und Versicherungen. Dadurch wird der Anlagedruck, nicht zuletzt aufgrund institutioneller, zum Teil auch ausländischer Investoren auf dem deutschen Immobilienkapitalanlagemarkt noch größer. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind bei Immobilien aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen bzw. Bausubstanz, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung,



Visualisierung
Z9

eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d.h. gehäuft auftreten können.

Konkret ist denkbar, dass ein Käufer im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Investor nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäufer- als auch die Käuferseite.

Die B & B Capital GmbH (nachfolgend nur Verkäuferin genannt) schließt und hält daher i.d.R. nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart die Verkäuferin ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin

für eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Sofern keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche die Verkäuferin selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Zu beachten ist, dass zum Prospekterstellungszeitpunkt hinsichtlich des Bauträgerkaufvertrages nur ein Entwurf vorlag und seit 01.01.2018 ein neues Bauvertragsrecht gilt, was vorliegend insbesondere über die Vorschrift des § 650u BGB einschlägig ist. Die Verkäuferin hat mit SWA Immobilien GmbH einen WEG-Verwaltervertrag für Wohnungseigentum (Gemeinschaftseigentum) geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Für den Fall, dass der Käufer im Kaufvertrag erklärt, dass er die kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheit unmittelbar nach Fertigstellung nicht selbst nutzen will, sondern diese vermieten möchte, schließt er mit der Verkäuferin einen Erstvermietungsgarantievertrag ab, der als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt ist (siehe hierzu „5.2 Vermietung“). Gleichzeitig verpflichtet sich der Käufer in diesem Fall, mit der beauftragten Hausverwaltung den dem Erstvermietungsgarantievertrag beigelegten Mietverwaltungsvertrag (Sondereigentum/Wohnung) für die Dauer der Erstvermietungsgarantie abzuschließen (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“).

Der angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung sowie eine Ausgleichsregelung zur vereinbarten Mindestgröße, zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die Verkäuferin erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch die Verkäuferin erbracht wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Die Verkäuferin steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Nach Abnahme gewährleistet die Verkäuferin dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung am Bauwerk nach den gesetzlichen Bestimmungen über den Werkvertrag.

Allgemein besteht das Risiko, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen diesen durchgesetzt werden können. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehalts von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder einer entsprechenden Sicherheit (z.B. Bürgschaft). Diese Fertigstellungssicherheit gem. §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht

rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete. Der Anspruch des Erwerbers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautenstandsabhängigen Zahlungsmodell – wie hier – nur in Höhe von 5 % (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von werterhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da die Verkäuferin in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde. Risikomindernd würde auch die Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund hinsichtlich des baurechtlichen Teils zugunsten des Erwerbers wirken. Zu berücksichtigen ist, dass auch dadurch das Risiko, dass Herstellungsansprüche gegenüber einem leistungsunfähigen Käufer nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden können, nicht beseitigt wird.

Bei der Sicherung nach der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von wesentlichen Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die Vertragserfüllungssicherheit nach § 650m BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten oder Stellung einer Sicherheit durch die Verkäuferin realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw.

die Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, wegen Miet-/Nutzungsausfalls, wegen entgangener Steuervorteile, wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme oder für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung), trägt der Käufer ebenfalls das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin.

Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer erst nach Bildung des Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes im jeweiligen Bauzustand. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn die Verkäuferin mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber aufgrund des seit 01.01.2018 geltenden § 650u Absatz 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d.h. vom baurechtlichen Teil des Baurägervertrages zu lösen. Demnach ist nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch der Käufer auch den durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welcher bei Zahlungsschwierigkeiten der Verkäuferin, insbesondere im Insolvenzfall, ungesichert ist. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten. Der Käufer müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere

Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist oder wie vorstehend beschrieben der Bauleistungsteil gekündigt ist, müsste der Käufer je nach Rechtsgestaltung, ggf. in Absprache mit dem Insolvenzverwalter oder den übrigen Investoren, die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Kündigung des Bauleistungsteils oder Insolvenz der Verkäuferin kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- und Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Käufer die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen. Bei Zahlungsschwierigkeiten der Verkäuferin (bspw. auch aufgrund eines Bauverzuges) könnte dies auch auf eine ggf. gewährte Erstvermietungsgarantie durchschlagen.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen

in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb der Verkäuferin oder einen unmittelbar für diese arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn die Verkäuferin während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Sobald die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerks dem Käufer eine angemessene Frist zur Abnahme setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mängelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen nach dem ab 01.01.2018 geltenden neuen Bauvertragsrecht eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge einer Abnahme ist der Übergang der Gefahr (bspw.

bei Verschlechterung des Werkes) und der Beweislast (bspw. für Mängel) zu nennen.

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verlorengehen, wenn die Verkäuferin während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Insoweit hat der Käufer die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn die Verkäuferin insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme der Verkäuferin dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Erwerber geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Erwerber aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Der von der Verkäuferin zu erwerbende Grundbesitz ist mit einem denkmalgeschützten Altbau bebaut, der von der Verkäuferin saniert und modernisiert wird. Die Baugenehmigung für die beabsichtigte Sanierung ist durch die Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege unter dem Aktenzeichen 63-2018-001063-VV-63.40-SGR vom 14.06.2018 bereits erteilt. Die Verkäuferin geht daher davon aus, dass, abgesehen von kleineren Auflagen, das Projekt wie im Prospekt beschrieben gebaut werden kann.

Die Verkäuferin führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den

Kaufgegenstand werden von ihr nicht in Anspruch genommen. Die Verkäuferin verpflichtet sich jedoch, bei der Beschaffung der steuerlichen Bescheinigungen behilflich zu sein, ohne hierfür eine Gewähr zu übernehmen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, so dass die Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung des Denkmals potenziell erhöht abgeschrieben werden können (siehe hierzu insbesondere «Die steuerlichen Auswirkungen»). Nach der Vertragsgestaltung wird hierfür jedoch keine Gewähr übernommen.

Die Kaufvertragsparteien beauftragen im Bauträgerkaufvertrag den Notar, alle erforderlichen Genehmigungen zum Vertrag und Negativzeugnisse zum Vorkaufsrecht nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz einzuholen. Bis zum Eingang der erforderlichen Genehmigungen ist der Vertrag schwebend unwirksam. Beim getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfassenden Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept“ sowie die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

3. Standort

Der Wert einer Immobilie hängt zum großen Teil vom Standort ab. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (es ziehen mehr Leute in die Gegend) und Passivräumen (es ziehen aus der Gegend mehr Leute weg). Gleichzeitig ist weiter zu unterscheiden zwischen dem sogenannten

Makrostandort (Stadt, in welcher sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet).

Bemerkenswert an dem von der Verkäuferin zu erwerbenden Grundbesitz ist die Denkmaleigenschaft des aufstehenden, ca. 1900 erbauten Gebäudes, das derzeit vermietet ist und voraussichtlich bis Ende 02/2019 als Altenwohn- und Pflegeheim genutzt wird. Die Verkäuferin plant insbesondere die Sanierung und Umnutzung des Baudenkmals in familienfreundliche Wohnungen sowie den Wiederaufbau ehemaliger Laubengänge und die Errichtung von Pkw-Stellplätzen. Vorteilhaft hieran ist, dass hinsichtlich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung des § 7i/10f EStG vorliegen können (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen“). Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes, an die sich die Verkäuferin und in der Folgezeit auch der Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig die Verkäuferin. Unter anderem sind die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes zu beachten.

Bei den angebotenen Pkw-Stellplätzen kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Ein- und Ausparken sowie durch Rangieren der Fahrzeuge Lärmemissionen sowie erhöhte Schadstoffemissionen entstehen können, was insbesondere die in der Nähe der Parkplätze liegenden Wohneinheiten betreffen und

beeinträchtigen könnte.

Zu beachten ist auch, dass der angebotene Grundbesitz mit Dienstbarkeiten belastet ist sowie noch mit weiteren Dienstbarkeiten belastet wird, die insbesondere im Zusammenhang mit Fragen des Nachbarrechts, der Erschließung und Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks oder benachbarter Grundstücke stehen und die vom Käufer zu dulden und zu übernehmen sind (bspw. Geh-, Fahr-, Ver- und Entsorgungsrechte).

Das Umfeld des Hauses, in dem sich die erworbene Eigentumswohnung befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

4. Qualität der Baumaßnahmen

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen

mit großem Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (aufgrund tierischem oder pflanzlichen Befall bspw. mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden und Statikproblemen etc.) zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Konkret wird die Sanierung von einem Team aus Fach- und Prüflingenieuren, insbesondere auch für Statik und Brandschutz, sowie Sachverständigen begleitet und ggf. stichpunktartig überprüft. Qualifizierte Holzschutzuntersuchungen werden durch einen Sachverständigen für Holz- und Bautenschutz ausgeführt. Durch die in der Baubeschreibung vorgesehene Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile können keine Neubauwerte erreicht werden, was der Käufer bewusst akzeptiert. Über ggf. vorhandene Vorschäden, welche oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, sowie den hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber jederzeit bei der Verkäuferin informieren. Die Laubengänge werden nach Archivplänen in Abstimmung mit der Denkmalpflege wiederhergestellt.

Die Bauqualität bzw. die Baumaßnahmen werden durch ein öffentlich anerkanntes und unabhängiges Sachverständigenunternehmen im Sinne eines baubegleitenden Qualitätscontrollings überwacht. Trotz des mit dem Sachverständigen ggf. abgeschlossenen Vertrages ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingte negative Abweichungen von bspw. DIN-Normen für Neubauten zur tatsächlichen

Ausführung auftreten (bspw. Deckenbelastung, Schall-, Brand- und Wärmeschutz, Abstände von Sanitärgegenständen, Oberflächenbeschaffenheit von Wänden, Decken und Böden etc.), aber auch Abweichungen von den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Zur Bauausführung wird die Einhaltung der zum Zeitpunkt des Bauantrages für das betreffende Gewerk allgemein anerkannten Regeln der Technik vereinbart, sofern die Baubeschreibung nichts Abweichendes regelt. Sofern Abweichungen an der im Kaufvertrag angegebenen Wohnungsgröße eintreten, sind nach der vertraglichen Gestaltung Kaufpreisminderungen erst angezeigt, wenn eine Toleranzschwelle von 3% überschritten ist und die Abweichungen nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst wurden.

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), wobei Balkone, Terrassen, Dachterrassen und Loggien mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Die Verkäuferin weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber für Rechtsgeschäfte ab dem 01. Januar 2004 durch eine Regelung im Rahmen der „WoFIV“ eine veränderte Flächenberechnung (Ansatz der Balkone, Terrassen etc. mit 25% ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Zur Berechnung von Balkon-, Terrassen-Dachterrassen- und Loggienflächen ist in den Kaufverträgen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50% der Grundfläche anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung

auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFIV möglicherweise bindend sein kann. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber der Verkäuferin, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFIV ergeben können. Dem nicht eigennutzenden Erwerber wird daher die Aufnahme einer vergleichbaren Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der den Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch Sachverständige wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen.

5. Nutzungskonzept

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

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die angebotenen Wohneinheiten zum Prospekterstellungszeitpunkt mit einem Gewerbe-Mietverhältnis belegt waren, wobei ein Auszug der Pächter zum 28.02.2019 vereinbart und der Umzug in einen noch zu errichtenden Neubau ab Januar 2019 geplant ist. Der Baubeginn für den hier angebotenen Grundbesitz ist von der Verkäuferin zum 01.03.2019 vorgesehen. Nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge ist zum Prospekterstellungszeitpunkt mit keinerlei Verzögerungen des Neubaus des Altenwohn- und Pflegeheims, des dorthin geplanten Umzugs und damit des beim Kaufobjekt geplanten Baubeginns zu rechnen. Ungeachtet dessen wird den Käufern empfohlen, sich vor

Beurkundung zum geplanten Umzugstermin und Baubeginn aufklären zu lassen. Nicht leer stehende Wohneinheiten können nicht saniert werden und bergen damit immer die Gefahr von Bauverzögerungen sowie nachfolgender eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der so genannten Selbstnutzer-Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe 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 eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis u. a. auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese bei einem Weiterverkauf neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbssteuer sowie der Notargebühren etc. u. U. nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamrentabilität schmälern kann. Hinzukommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber Sonderabschreibungen entfallen, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist, als der hier angebotene Erwerbspreis.

5.1 Selbstnutzung

Sofern der Erwerber beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d. h. die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies unbedingt dem Veräußerer zeitnah mitteilen, da in diesem Fall nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung der Wohnung bestehen. Sonderwünsche sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin möglich. Sonderwünsche können zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen, für die der Käufer haftet. Vereinbart der Käufer Sonderwünsche nicht mit der Verkäuferin, hat er dieser gegenüber hieraus entstehende Schäden und Verzögerungen auch ohne Verschulden zu vertreten. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht.

5.2 Vermietung

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Wohneinheit an. Aufgrund der Wohnungszuschnitte, des Energiekonzeptes sowie der Architektur geht die Verkäuferin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der angebotenen Wohnungen aus.

Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Darüber hinaus ist auch die Nutzung als Büro oder Praxis zulässig, sofern nicht gesetzliche Bestimmungen oder verwaltungsrechtliche Vorschriften einer solchen Nutzung entgegenstehen. Zur Ausübung eines sonstigen Gewerbes oder einer sonstigen in dauerhafter Weise auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tätigkeit ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verwalters oder

der Eigentümerversammlung erforderlich. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Regelung in der Gemeinschaftsordnung, welche im Entwurf der Grundlagenerkunde des Notars Torsten Zapf in Leipzig enthalten ist, verwiesen.

Der Käufer schließt mit der Verkäuferin einen Erstvermietungsgarantievertrag ab, durch den die Verkäuferin für eine Laufzeit von 12 Monaten die Mietgarantie in der im Vertrag angegebenen Höhe für die erworbene Einheit übernimmt. Von der Garantie ausgenommen sind die Betriebskostenvorauszahlungen. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er trotz Mietgarantie Kosten zu tragen hat, mit denen er nicht gerechnet hat. Beispielsweise können unerwartete Kosten durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Betriebskostenumlagen können bei Mietern nicht realisiert werden. Die tatsächlichen Mieterträge in den verschiedenen Wohneinheiten sind unterschiedlich. Die vorgesehene Mietgarantie liegt zum Teil über den tatsächlich aktuell vereinbarten Mieten und kann auch über der Miethöhe liegen, die in absehbarer Zeit durch Mieterhöhungen erzielt werden kann. Eine Gewähr für die Bonität des aktuellen und eventuell eines neu einziehenden Mieters kann nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nach Ablauf der Erstvermietungsgarantie, welche bspw. auch durch eine vom Mieter verschuldete Kündigung eintreten kann, nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Die zu beanspruchende Miete kann geringer sein als die zunächst garantierte Miete. Schließlich ist zu beachten, dass die Mietgarantie erst ab der im Kaufvertrag angegebenen Frist geleistet wird, der Käufer aber ggf. schon ab dem Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung und des Besitzübergangs die

Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Verwaltungskosten und Hausgelder für die Wohnungseigentümergeinschaft, zu zahlen hat. Trotz der Erstvermietungsgarantie ist dem Erwerber anzuraten, auch ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Nach Ablauf der Garantie trägt der Erwerber das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete. Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt schließlich auch von der Leistungsfähigkeit des Mietgaranten ab. Wenn der Mietgarant zahlungsunfähig wird oder aus anderen Gründen die Mietgarantieleistungen nicht erbringt, trifft den Erwerber das Risiko, die vorhergesehenen Mieteinnahmen nicht zu realisieren.

Spätestens mit Ablauf des Erstvermietungsvertrages trägt der Käufer das volle Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht bzw. nicht in der erwarteten bzw. ehemals garantierten Höhe vermietet werden kann oder dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreite, Renovierung) kommen kann. Der Käufer trägt also das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Der Käufer trägt das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete und der Betriebskosten durch den Mieter. Die Bonität der anzuwerbenden Mieter kann anhand marktüblicher Kriterien überprüft werden (zum Beispiel durch eine Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (beispielsweise durch Verlust des Arbeitsplatzes, Umsatzrückgang etc.) nachteilig verändern kann. Generell ist dem Käufer anzuraten, ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Bei Nichtzahlung der Miete

muss der Käufer die Kosten tragen, um seine Rechte gegenüber den Mietern durchzusetzen. Zum Beispiel trägt er die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter. Ferner kann bis zum Auszug oder der Räumung ein nicht zu kompensierender Mietrückstand entstehen. Außerdem trägt der Käufer das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, das durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in der Regel zwei Monatskaltmieten.

Bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Des Weiteren ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), unter Einbeziehung der seit 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen, grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Denkmal handelt, greifen die

Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes durchgeführt wird und ein Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei der Verkäuferin erfragen. Die Wohnungen werden den Mindestwärmeschutz erfüllen, nicht aber vollständig die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Wärmeschutznormen (EnEV 2014 mit Neuerungen 2016).

Der Erwerber hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann zum Beispiel eine Renovierung des Wohnungseigentums erforderlich sein, deren Kosten der Käufer, sofern er keinen Ersatz erlangt, tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuelle Gebühren eines Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters).

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf

angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß des Wortlauts der Regelung in § 556f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die erstmalige Vermietung umfassend modernisierter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung liegt i.d.R. eine umfassende Modernisierung vor, so dass die Verkäuferin unabhängig von der hier angebotenen Erstvermietungsgarantie grundsätzlich davon ausgeht, dass die Regelungen für das vorliegende Wohnungseigentum nicht greifen. Auch wenn es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist, müssen nach der Gesetzesbegründung die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassend modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist daher davon auszugehen, dass die Vorschrift für die Erstvermietung grundsätzlich nicht gilt, wenngleich dies nicht garantiert werden kann. Auch für Folgevermietungen ist die Mietpreisbremse zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht anwendbar, da von der Sächsischen Staatsregierung der Erlass einer Verordnung zur Mietpreisbegrenzung derzeit nicht geplant ist, so dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse zum Zeitpunkt der Prospekterstellung für die vorliegenden Eigentumswohnungen auch örtlich nicht greifen. Ungeachtet dessen, dass die Mietpreisbremse u. A. auch politisch umstritten ist und von einigen Gerichten schon für nichtig erklärt bzw. für verfassungswidrig gehalten

wurde, kann dies allerdings nicht verbindlich vorausgesagt werden. Sollte das MietNovG dennoch anwendbar sein, dürfte die Folgemiete des Wohnungseigentums nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen aber damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Wichtig dabei ist, dass gemäß der Verordnung der Sächsischen Staatsregierung zur Änderung der Kappungsgrenzen-Verordnung vom 23.01.2018 (Sächs. GVBl, Seite 22), gültig ab 18.02.2018, nunmehr auch die kreisfreie Stadt Leipzig als Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB angesehen wird, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (sog. „angespannter Wohnungsmarkt“). Die Verordnung galt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vorerst nur bis zum 30.06.2020 und hat zur Folge, dass die Miete im laufenden Mietverhältnis innerhalb von drei Jahren grundsätzlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und höchstens um 15% (statt bisher 20%) erhöht werden darf. Mit einer Verlängerung der Verordnung muss gerechnet werden. Dies ist in der Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen. Zu beachten ist auch die aktuell diskutierte Ausdehnung des Mietspiegelzeitraums, wonach nicht mit Vergleichsmieten der letzten vier Jahre, sondern mit solchen über einen längeren Zeitraum (z.B.

zehn Jahre) zu rechnen wäre, so dass sich die Mieterhöhungen in der jüngsten Zeit nivellieren würden und Erhöhungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt werden. Diese Beschränkungen hat der Käufer für Folgevermietungen in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, handelt es sich ausdrücklich nur um unverbindliche Prognosen, welche auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte und/oder Statistiken i. V. m. einfachen Recherchen zur ortsüblichen und aktuell erzielbaren Miete abgegeben wurden. Diese Angaben können Veränderungen unterliegen. Selbst wenn in der Erstvermietungsgarantie eine gewisse Miethöhe versprochen wird, bezieht sich dieses Versprechen lediglich auf einen Zahlungsanspruch gegen den Garantiegeber, nicht jedoch darauf, dass tatsächlich in dieser Höhe vermietet wird und insbesondere, dass diese Miethöhe auch nach Ablauf der Garantiezeit tatsächlich erzielt wird bzw. in der Zukunft zu erzielen ist. Zur näheren Erläuterung der Vermietung steht die Verkäuferin interessierten Käufern zur Verfügung.

Nach Ablauf der Erstvermietungsgarantie, die während ihrer Laufzeit obligatorisch einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag vorsieht, besteht für den Käufer die Möglichkeit, die SWA Immobilien GmbH weiterhin für die Sondereigentumsverwaltung oder nach freier Wahl eine andere Sondereigentumsverwaltung zu marktüblichen Preisen zu beauftragen. Entscheidet sich der Käufer nach Ablauf der Erstvermietungsgarantie nicht für den Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. die gegebenenfalls kostenpflichtige

Mietersuche, der Abschluss der Mietverträge, die Überwachung der Mieteingänge, die Einforderung rückständiger Mieten, die Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und die Durchführung der Anschlussvermietungen. Dies sollte der Käufer bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen.

Dazu kommen von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Wohnanlage, sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Käufer fachlich, zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zu honorierender wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten.

6. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

Zu den Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für das Sondereigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters

kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt.

Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, dass 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 beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer

geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft ist weiter zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft können differieren. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, bestehen die Verpflichtungen der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u.a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Auch haftet die Wohnungseigentümergeinschaft für gegenüber Dritten begründete Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer

Wohnungseigentümergeinschaft differieren.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter WEG-Verwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen, zum Beispiel zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Zur Verwaltung des Sondereigentums schließt der Käufer für die Dauer der Erstvermietungsgarantie mit der SWA Immobilien GmbH einen Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohn- und Teileigentum. Die Grundvergütung für die Sondereigentumsverwaltung beträgt je Wohnungs-/Teileigentumseinheit € 22,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 26,18 und je oberirdischen Stellplatz € 2,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 2,38 pro Monat. Gesondert zu vergütende Leistungen sind dem Sondereigentumsverwaltungsvertragsentwurf zu entnehmen, der dem Erstvermietungsgarantievertrag (Anlage zum Kaufvertrag) beigeheftet ist. Nach Ablauf der Erstvermietungsgarantie hat der Käufer die Möglichkeit, den Sondereigentumsverwaltungsvertrag fortzuführen bzw. neu abzuschließen.

Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergeinschaft einen

Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Für die Wohnungseigentümergeinschaft Zschopauer Straße 9 in 04349 Leipzig wurde am 04.05.2018 zum ersten Verwalter die SWA Immobilien GmbH für die Dauer von drei Jahren bestellt und mit dieser ein WEG-Verwaltervertrag abgeschlossen. Der Verwalter erhält eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € 22,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 26,18 je Wohneinheit. Eine gesonderte monatliche Vergütung für die Außenstellplätze ist im WEG-Verwaltervertrag derzeit nicht vorgesehen. Besondere Leistungen sind entsprechend der Regelung im Verwaltervertrag gesondert zu vergüten.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern/Immobilien kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten, welche nicht ausgeschlossen werden können, verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

Kosten der Verwaltung können üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwalterin und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Das rechtliche Konzept der Verträge ist in diesem Prospekt gesondert erläutert.

7. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige

Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Grundsätzlich sollte die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen werden. Hierüber und über die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Gemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung entschieden. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Bepflanzungen, die Laubengänge etc.) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage für das Wohngebäude voraussichtlich mit monatlich pauschal € 0,25 je m² und für einen Pkw-Stellplatz mit monatlich pauschal € 2,00 vorgeschlagen. Da die Beträge nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurden, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie und des Areals zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungs-

Teileigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung, insbesondere des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/ Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einer durchdachten Planung können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Nutzer erforderlich werden (z.B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektromobilität u.Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an eigene Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i.d.R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten (für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb/Baubeginn bis hin zur Vermietung) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits sämtliche Kosten für die Erstvermietungsgarantie und die Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten, welche über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse von der Verkäuferin abgefragt werden.

Die auf den Grundstücksanteil, auf die Altbausubstanz und die potenziell begünstigten Sanierungskosten entfallenden Anschaffungskosten sind im Kaufvertrag bezeichnet und wurden von der Verkäuferin ermittelt. Bei dem ausgewiesenen Anteil der Sanierungskosten ist zu berücksichtigen, dass dieser auch Kosten für Ausstattungsmerkmale beinhaltet, die von der zuständigen Behörde/ Verwaltung der Stadt Leipzig (Denkmalamt oder Sanierungsverwaltungsstelle) als nicht förderfähig im Sinne der erhöhten Abschreibung gem. § 7i oder § 10f EStG angesehen werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden daher nicht in der Bemessungsgrundlage für die erhöhte AfA berücksichtigt, so dass der steuerlich begünstigte Sanierungsanteil geringer ausfallen wird. Die Verkäuferin geht davon aus, dass voraussichtlich nur ca. 80 - 90 % oder vielleicht auch ein noch geringerer Anteil der bezifferten Sanierungskosten nach § 7i

oder § 10f EStG abgeschrieben werden können. Insbesondere für die Dachgeschossausbauten kann dieser Anteil nochmals signifikant geringer sein. Eine Garantie bzw. Haftung für die Höhe des begünstigten Abschreibungsvolumens kann nicht übernommen werden. Eine abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt der bescheinigenden Behörde und am Ende dem zuständigen Finanzamt. Soweit die Behörde/Verwaltung eine andere Aufteilung vornimmt, stellt dies keinen Sachmangel dar. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für den Eintritt bestimmter steuerlicher Effekte oder sonstiger Liquiditätsberechnungen und Liquiditätsprognosen.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller 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. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft oder aber Lage im Sanierungsgebiet) 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 nämlich damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt insbesondere fest, dass der Darlehensgeber einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Demzufolge können Verbrauchern aus Gründen der Vorsicht Darlehen verweigert werden, obwohl die bestehenden gesetzlichen Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfungen einer Darlehensgewährung nicht im Wege gestanden hätten. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Viel wichtiger war, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, seine Kreditraten aus dem zu erwartenden

Einkommen zu bezahlen. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das „Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefahren für die Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz)“ in Kraft getreten, das neben gesetzlichen Klarstellungen Verordnungsermächtigungen geschaffen hat, die das Bundesministerium der Finanzen und das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz ermächtigen, im Wege einer gemeinsamen Rechtsverordnung Leitlinien zur aufsichtsrechtlichen und zivilrechtlichen Kreditwürdigkeitsprüfung festzulegen. Infolgedessen ist nun dazu aktuell am 01.05.2018 eine Verordnung zur Festlegung von Leitlinien zu den Kriterien und Methoden der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobilier-Verbraucherdarlehensverträgen (Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV) in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist insbesondere, die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben, wobei die Verordnung nicht als sog. „Handbuch der Kreditwürdigkeitsprüfung“ zu verstehen ist. Die Regelungen der neuen Verordnung konkretisieren vielmehr beispielsweise Umstände und Faktoren, die zur Einschätzung der Wahrscheinlichkeit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zugrunde zu legen sind und führen Faktoren an, die bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zu berücksichtigen sind. Inwieweit die neu in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantwortet und Unsicherheiten sowie

Missverständnisse beseitigen kann, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei Bestellung einer 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 der Kreditgeber den Kreditnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Wohnung (das Pfandobjekt) zu vollstrecken. Der Erwerber hat bei einer Fremdfinanzierung auch die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung - oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu bezahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt förderte die KfW-Bank die energetische Sanierung bei Einhaltung bestimmter Voraussetzungen. Niemand kann garantieren, dass diese Förderbereitschaft unbegrenzt, insbesondere über den gesamten Angebotszeitraum zu unveränderten Bedingungen fortbesteht. Sofern die Förderfähigkeit zum Vertragsabschlusszeitpunkt noch besteht und der Käufer einen Förderkredit der KfW erhält, haftet die Verkäuferin weder für das Zustandekommen der Finanzierung noch für Änderungen im KfW-Programm oder die generelle Verfügbarkeit nach Vertragsabschluss. Die Verkäuferin strebt jedoch an, das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses (Denkmal) zu erreichen, um den Käufern ggf. eine geförderte (Teil-) Finanzierung zu ermöglichen. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund der langen Rückforderbarkeit der Finanzierungsmittel durch die KfW bei Nichteinhaltung der Voraussetzungen auch ein etwaiger Regressanspruch des Käufers gegenüber der Verkäuferin möglicherweise nicht mehr realisiert werden kann. Eine Versagung/Rückforderung hätte Auswirkungen auf die Finanzierungsrechnung und den daraus resultierenden Liquiditätsplan des Käufers.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige

Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen getätigt werden, ist zu beachten, dass von der Verkäuferin hierfür grundsätzlich keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung der Zinsen und der Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Bauträgerkaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage – über die Mittel verfügt, den Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass die Verkäuferin in das

sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich bspw. von seinem Vertriebspartner eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Wohnung vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i.d.R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors. Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird in der Regel frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Dies kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder, bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt drei bis fünf Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zurzeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen (z. B.

die Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen zu §§ 7i/10f EStG in der Fassung vom 01.03.2016) sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in dem Bauträgerkaufvertrag angegebene Herstellungs-/ Sanierungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die Höhe des wegen der Sanierung (bzw. dem Denkmal) begünstigten Aufwands wird durch die zuständige Behörde festgelegt. Zusätzlich steht dem zuständigen Finanzamt ein Prüfungsrecht zu. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzung der Behörden bestätigt werden müssen. Die Verkäuferin kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführung zu den „Steuerlichen Auswirkungen“ in diesem Prospekt verwiesen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen,

Verordnungen und der dazu veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder von der Verkäuferin, der Prospektherausgeberin noch von einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. Die Verkäuferin hat niemanden bevollmächtigt, in ihrem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

10. Kumulation von Chancen und Risiken

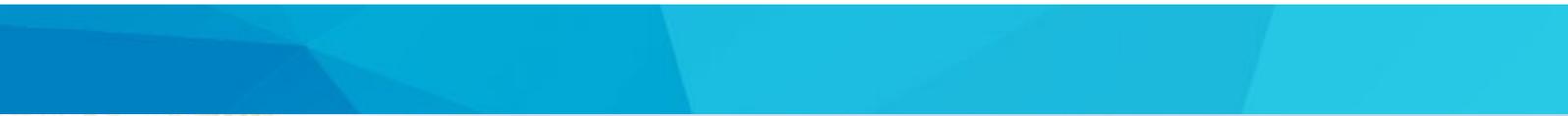
Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen oder die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber

der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Verkäuferin/Prospektherausgeberin wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt 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 Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht die Verkäuferin einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors 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 Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.



*Die «Z9» aus der Sicht
des Architekten*



Objektvorstellung «Z9»



«Z9» – Modernes Wohnen in alten Mauern

Unser Denkmalschutzobjekt liegt in der Zschopauer Straße 9 in Leipzig-Thekla. Das aktuell noch als Pflegeimmobilie genutzte Gebäude beeindruckt mit einem schlossähnlichen Erscheinungsbild, das von dem markanten Mittelgiebel und der umgebenden Parkanlage noch unterstützt wird.

Architektonisch atmet die „Z9“ den Heimat- bzw. Schweizer Stil. Dieser

zeichnet sich durch seine Dachkubatur, die charakteristischen Gauen, die reichliche Verwendung von Fachwerk und großflächige Brettverkleidungen aus. Damit ist die „Z9“ als ausgewiesenes Bau- und Denkmal eine sehenswerte Reminiszenz an die Vergangenheit, errichtet zu einer Zeit, als sich die anbrechende Moderne auch in Leipzig-Thekla immer wieder durch Anleihen an die Historie bereicherte.

Mehrere Umbauten in der Vergan-

genheit haben das Äußere dieses einzigartigen Gebäudes leicht verändert. So sind die ehemals dekorativen Laubengänge vor der Fassade um die Jahrtausendwende verschwunden, werden aber ebenso wie weite Teile des Gebäudes nun aufwändig saniert und in nahezu ursprünglicher Form wieder hergestellt. Diese detailgetreue und ebenso energieeffiziente Sanierung entspricht dem Denkmalschutzstatus des Objektes, der seinen Eigentümern attraktive steuerliche Vorzüge bietet – sei es

in Form einer Kapitalanlage oder in Eigennutzung.

Im Objekt „Z9“ entstehen 37 Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen kompakten 40 und exklusiven 160 qm. Sie verfügen über eine qualitativ hochwertige Ausstattung, sind praktisch geschnitten und lichtdurchflutet. Moderner Wohnkomfort geht hier eine Einheit mit einem nahezu mondän zu nennenden Ambiente ein, das für eine unverwechselbare und repräsentative Atmosphäre sorgt.

Diesem herrschaftlichen Wohnhaus angemessen ist ein parkähnliches Gartenareal von 7.100 qm Größe mit Wiese, Büschen und Bäumen – eine grüne Oase inmitten der Großstadt. Wer hier zu Hause ist, hat sein privates Naturidyll gleich vor der Tür. So wird der Wohnwert an diesem Ort von Komfort, Ausstattung und Flair bestimmt, wie er im gesamten Großraum Leipzig nicht alltäglich ist.

Folgende Highlights erwarten Sie nach der umfassenden Sanierung der «Z9»:

- großzügige Wohnflächen
- praktische Grundrisse
- lichtdurchflutete Räume
- historisches Flair
- hochwertige Sanitäreinrichtungen
- elegante Fußbodenbeläge
- große Balkone und Terrassen
- energieeffiziente Sanierung
- parkähnliche Grünanlagen

*Bilder - Istzustand
linke Seite: Ansicht Süd
unten: 2. Ansicht Nord 3. Ansicht West; 4.
Ansicht Ost*





Ballungsraum Leipzig-Halle



der Flughafen Leipzig/Halle der zweitgrößte deutsche Frachtflughafen.

Es gibt aber noch viele weitere Faktoren, die diesen Städteverbund so besonders machen. Da wäre das große Potenzial an gut qualifizierten Fachkräften, was eine ganze Reihe namhafter Unternehmen unter den deutschen Global Playern bereits ausschöpft. Universitäre und private Forschung und Entwicklung sind an vielen Einrichtungen präsent. Die Länder unterstützen Firmengründungen, die Neuansiedlung von Unternehmen und Investitionen gezielt und unbürokratisch. Da überrascht es nicht, dass die Wirtschaftsförderung im Ballungsraum als sehr kooperativ gilt. Die im deutschen Maßstab noch moderaten Preise für Grundstücke und Gewerbeimmobilien tun ein Übriges, um weitere Unternehmen in die Region zu ziehen.

Und noch ein Punkt spielt eine nicht hoch genug einzuschätzende Rolle, wenn es um die Vorzüge dieser Wirtschaftsregion geht. Dieser ist unmittelbar mit dem Angebot dieses Exposés verbunden: Es ist die Lebensqualität, für die die geschichtsträchtige Kulturregion bekannt ist. In Leipzig-Thekla lösen wir diesen Anspruch ein.

Standortvorteile, von denen auch Sie profitieren können

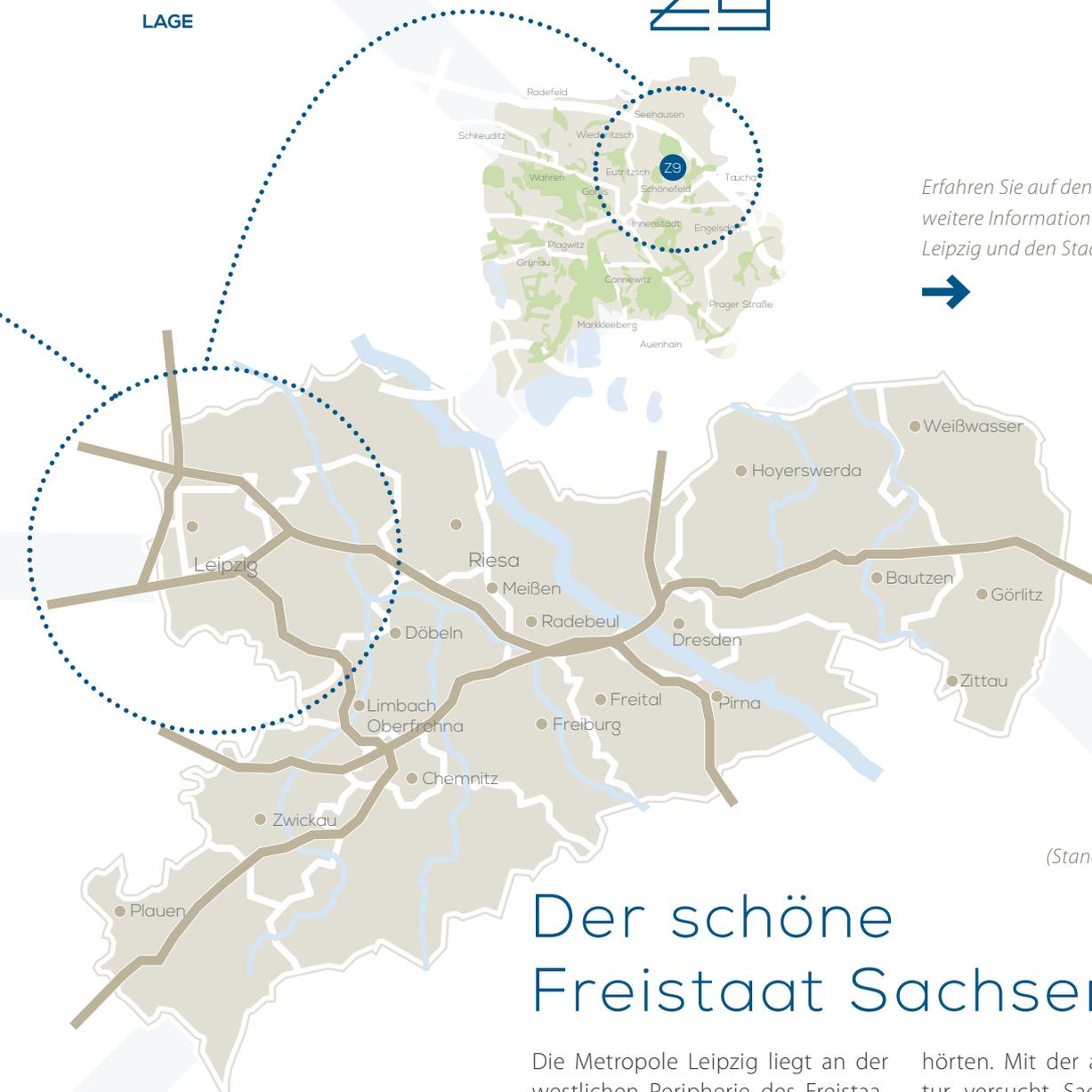
Die Wirtschaftsregion Leipzig-Halle ist Kern der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Nicht nur für Globalpolitiker und Wirtschaftsstrategen liegt sie im Herzen Europas. Hier berühren sich die vielfältigsten Verkehrswege, Interessen und Einflusssphären. Damit ist der Ballungsraum Leipzig-Halle ein neuralgisches Zentrum, an dem wichtige Entscheidungen, Aktivitäten und Weichenstellungen für Deutschland und Europa ihren Ausgangspunkt haben.

Das Gebiet in der Leipziger Tieflandsbucht rund um die beiden Großstädte ist länderübergreifend und vereint Teile Sachsens wie Sachsen-Anhalts. Es

gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Ostdeutschlands und wird von über einer Million Menschen besiedelt. Mit dem Erwerb von Wohneigentum in der „Z9“ ist man automatisch Teil der Dynamik dieses pulsierenden Wirtschaftsraums, profitiert von seinen Chancen und individuellen Möglichkeiten.

Die positiven wirtschaftlichen Bedingungen im Ballungsraum werden auf Jahre hinaus Unternehmer motivieren, sich hier zu engagieren.* Neben der zentralen Lage in Deutschland glänzt die Region mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Wachstumsmärkte Mittel- und Osteuropas. Die hochmoderne, weit in die Zukunft geplante Infrastruktur fügt sich nahtlos in das europäische Verkehrsnetz. So ist

* Quelle: www.wirtschaftsregion-leipzig-halle.de



Erfahren Sie auf den Seiten 24 und 25 weitere Informationen über die Stadt Leipzig und den Stadtteil Thekla.



Fläche: 18.416 km²
4.081.783 Einwohner
(Stand: 31. Dezember 2016)

Der schöne Freistaat Sachsen

Die Metropole Leipzig liegt an der westlichen Peripherie des Freistaates Sachsen. Wenn Sie über eine Investition in der Messestadt nachdenken, empfiehlt sich immer auch ein Blick auf das Bundesland, an dessen Entwicklung Leipzig einen bedeutenden Anteil hat und selbst deren Nutznießer ist.

Das sechstgrößte Bundesland (rund 18.400 km², ca. 4 Mio. Einwohner*) wird von der Elbe durchschnitten und verfügt mit Leipzig, Dresden und Chemnitz über drei potente Großstädte, die eine lange Industriegeschichte vorweisen können und über viele Jahre zu den Motoren der deutschen Wirtschaft ge-

hörten. Mit der aktuellen Konjunktur versucht Sachsen an die alte Größe anzuknüpfen und mit seiner chancenreichen Lage in der Mitte Europas neue Potenziale zu wecken. Es herrscht Aufbruchsstimmung. Das Land investiert** und schafft damit Voraussetzungen für weiteren Aufschwung.

Doch Sachsen besteht nicht nur aus Wirtschaftsunternehmen. Seine vielfältige Landschaft mit der Sächsischen Schweiz, den Elbniederungen, den vielen Auwäldern und Seen sorgt für einen hohen Freizeitwert. Und kulturell ist das Land mit seinen vielen Sehenswürdigkeiten und Musentempeln ohnehin top.

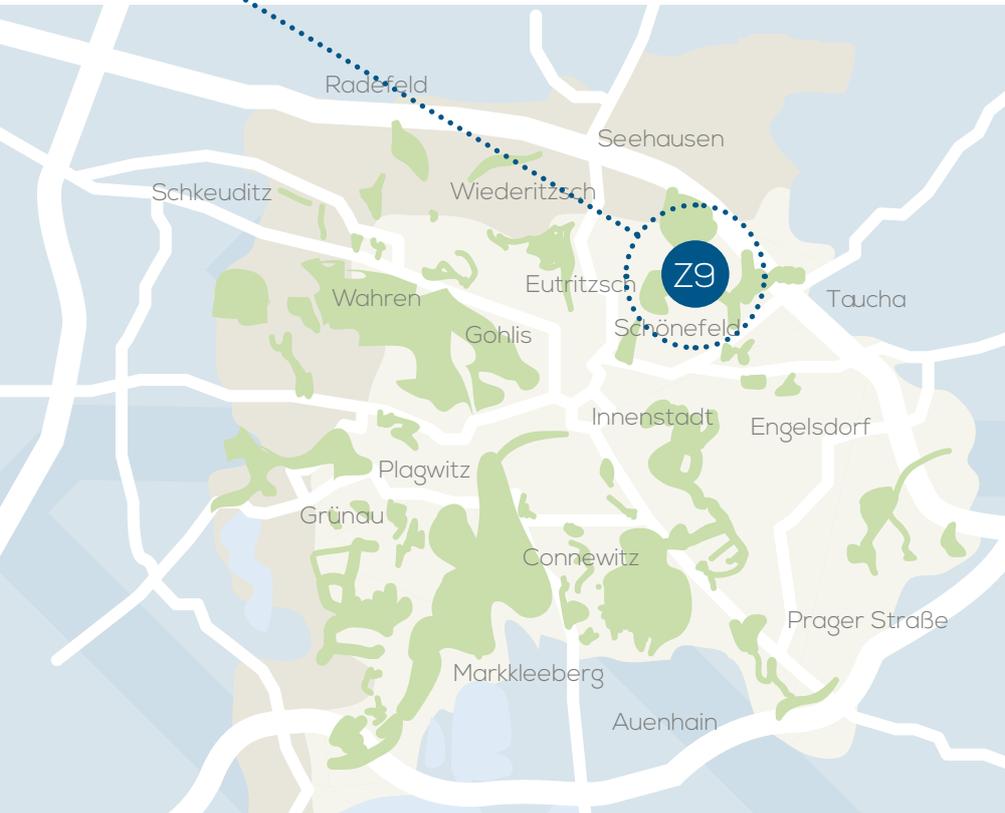
Das deutsche Bundesland Freistaat Sachsen besteht aus insgesamt 421 politisch selbständigen Städten und Gemeinden (Stand: 1. Januar 2018).

Diese verteilen sich wie folgt:

- 169 Städte, darunter
- 3 kreisfreie Städte (darunter die Landeshauptstadt Dresden),
- 166 kreisangehörige Städte,
- 252 kreisangehörige Gemeinden.

* Quelle: www.freistaat.sachsen.de; ** Quelle: <http://www.sueddeutsche.de/news/wirtschaft/finanzen---dresden-kassensturz-in-sachsen-konjunktur-sorgt-fuer-gutes-ergebnis-dpa.urn-newsml-dpa-com-20090101-180117-99-672084>

Standort: Zschopauer Straße 9 in 04349 Leipzig



Messe- und Weltstadt

Deutschlandweit diskutieren die Medien, ob Leipzig nicht mittlerweile „das neue Berlin“ sei. Von „Hypezig“ ist die Rede, vom Wachstum, der Lebens- und Wohnqualität und den Zukunftschancen, die die westsächsische Metropole ihren Einwohnern und immer mehr Zuzüglern bietet. (Goethes Diktum: „Mein Leipzig lob ich mir ...“ kennt man inzwischen weit über die

Stadtgrenzen hinaus.)

Zur Jahreswende 2017/18 überstieg die Einwohnerzahl die 590.000-Marke und verwies die Landeshauptstadt Dresden auf den zweiten Platz. Die fast sprunghafte Zunahme der Bevölkerung in den letzten Jahren verdankt sich dem, was Leipzig zu bieten hat: eine attraktive urbane Le-



Impressionen:
Mitte: Leipziger Skyline, rechte Seite: 2. Johann-Sebastian-Bach Denkmal; 3. Wasserstraßen um den Karl-Heine-Kanal; 4. Bundesverwaltungsgericht



benswelt, Jobs und bezahlbaren Wohnraum. Die Wirtschaftswoche rankte Leipzig 2017 auf den 11. Platz bei der städtischen Dynamik, auf den 9. bei der Größe. Das Hamburger Weltwirtschaftsinstitut (HWI) ging so weit, Leipzig unter den deutschen Großstädten mit den größten Zukunftschancen hinter München auf Rang 2 zu listen.

Leipzig – lebenswert und stark im Kommen

1. Blick auf das Neue Rathaus Leipzig; rechte Seite 2. Flughafen Leipzig/Halle 3. Alte Handelsbörse





Fakten:

Bundesland: Sachsen
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Gründungsjahr: 1165
Einwohnerzahl: 590.337
Postleitzahlen: 04003-04358
Gesamtfläche: 297,3 km²

Telefonvorwahl: 0341
Kfz-Kennzeichen: L
Stadtbezirke: 10
Ortsteile: 63

Bürgermeister: Burkhard Jung (SPD)
Webpräsenz: www.leipzig.de



Leipzig – Wirtschaftsstandort

Als Wirtschaftsstandort und Technologie-Zentrum hat Leipzig eine lange Tradition, die bis auf die Zeit der industriellen Revolution zurückgeht. Das Wachstum der Stadt und die Ansiedlung großer Industrieunternehmen motivieren sich wechselseitig an und schaffen eine hochdynamische Konstellation. Automobilbau, Logistik und Biotechnologie sind dabei die Wachstumstreiber. Dies sind einige der Top Arbeit-

geber in der Messestadt:

BMW⁽⁷⁾

Das Leipziger Werk der BMW Group zählt zu den modernsten und nachhaltigsten Automobilfabriken auf dem Globus.

Porsche⁽⁴⁾

Auch Porsche hat sich in Leipzig niedergelassen, wo mehrere Modelle der Sportwagen-Marke gefertigt

werden und eine spektakuläre FIA-zertifizierte Rundstrecke gebaut wurde.

Die roten Bullen⁽²⁾

Seit die „roten Bullen“ in der Bundesliga spielen, begeistern sie mit mitreißendem Offensivfußball und ziehen zu den Heimspielen Besucher aus ganz Deutschland in die Red Bull Arena.



© Copyright/Bildnachweise: linke Seite 1. Gewandhaus; 2. RB Leipzig; 3. Oper Leipzig; 4. Porsche Werk Leipzig diese Seite 5. Deutsche Post AG; 6. Amazon Leipzig, Archivbild; 7. BMW AG, München (Deutschland)

DHL⁽⁵⁾

Das DHL-Drehkreuz Leipzig ist Europas modernster Luftracht-Umschlagplatz.

Klinikum St. Georg

Das älteste Krankenhaus der Stadt ist geringfügig kleiner als das Universitätsklinikum und hat ebenfalls einen ausgezeichneten Ruf.

Gewandhaus und Oper^(1,3)

Die beiden Musentempel gehören weltweit zu den ersten Adressen der klassischen Musik, mit hochkarätigen Dirigenten, Sängern und Starsmusikern.

Amazon⁽⁶⁾

Das 2006 in Betrieb genommene Logistikzentrum des Versandgiganten hat eine Lagerkapazität von ca. 75.000 Quadratmetern.

MDR

Als große Dreiländerrundfunkanstalt sendet der Mitteldeutsche Rundfunk (MDR) in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Comparex

Der weltweit agierende IT-Dienstleister hat seinen Hauptsitz in Leipzig.

Siemens

Schon im 19. Jahrhundert wurden Leipzig und Siemens in einem Atemzug genannt. Heute unterstützt der Konzern von Leipzig aus zahlreiche regionale Kunden mit innovativen Technologielösungen.



Kultur, Freizeit & Bildung

Zu dem besonderen Lebensgefühl der Leipziger trägt auch das große kulturelle Angebot der Stadt bei. Zur Hochkultur gehören zweifellos der Thomanerchor, das Leipziger Gewandhaus und die Oper, eine reiche Theaterszene, außerdem landesweit bekannte Kabarets, bedeutende Museen und Konzertveranstaltungen. Wer sich einfach nur gut unterhalten möchte,

findet eine zugkräftige Mischung an Musik- und Sport-Events, zu denen auch die mitreißenden Heimspiele von RB Leipzig gehören.

In der Leipziger Südvorstadt locken Clubs, Szenebars und Restaurants bis spät in die Nacht. Die Stadt Leipzig bietet mit ihren architektonisch einzigartigen historischen Passagen sowie vielen

Geschäften in barocker Szenerie mehr als eine Shopping- und Flaniermeile mit zahlreichen kulinarischen Stationen von Rang.

Links und rechts vom Elsterflutbett laden große Parkareale zum Spaziergehen und Genießen ein. Die naturbelassene Auelandschaft der Stadt – beispielsweise im Rosental – ist außergewöhnlich für



1. Galopprennbahn Scheibholz; 2. Wildpark Leipzig; 3. Auerbachs Keller; 4. Zoo Leipzig (Gondwanaland)

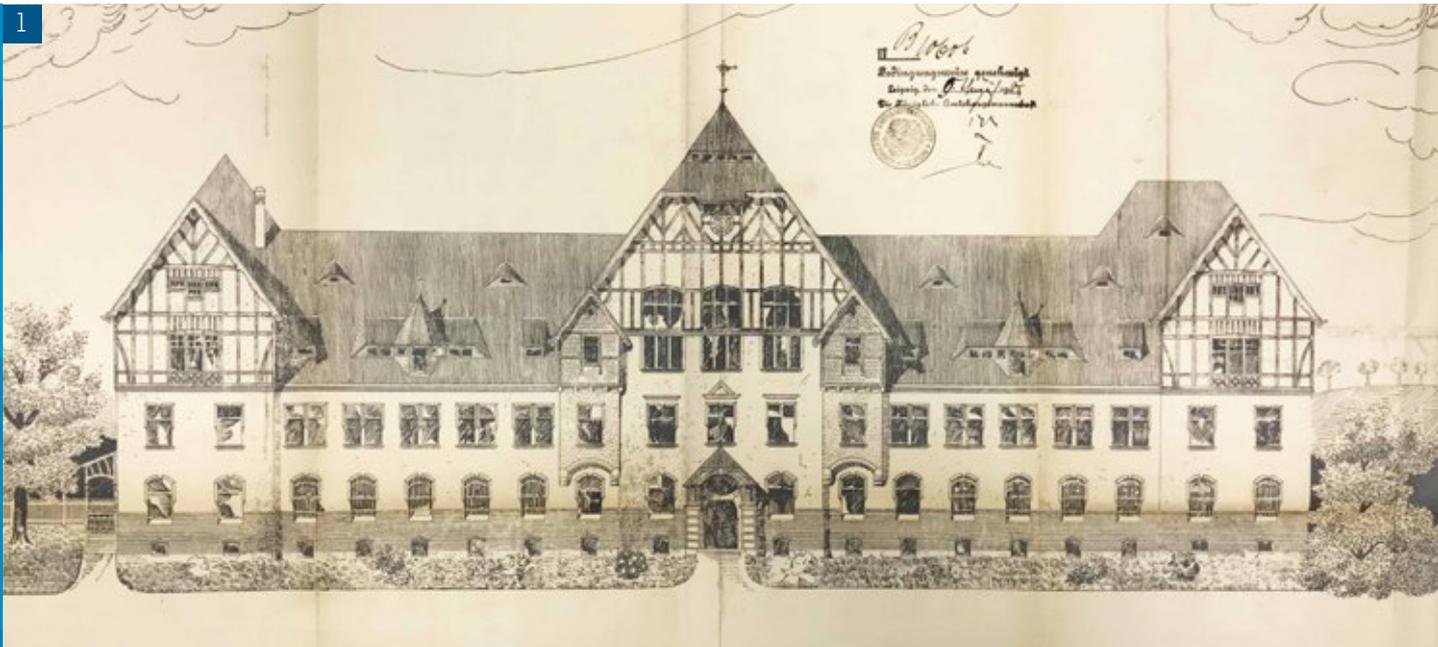


eine moderne Metropole. Auch die Neuseenlandschaft im Süden hat einen hohen Freizeitwert für alle Leipziger.

Bach, Goethe, Wagner, Nietzsche ... wo sich über Jahrhunderte Geistesgrößen und andere Berühmtheiten die Klinke in die Hand gaben, existieren viele Bildungs- und Forschungseinrichtungen von internationalem Ruf, unter denen die Leipziger Universität als zweitälteste Deutschlands mit über 30.000 Studenten an erster Stelle stellt.



1. Völkerschlachtdenkmal; 2. Universität Leipzig - Neues Augusteum;
3. Marina Neuseenland Leipzig; 4. Markkleeberger See



Thekla – gestern, heute, morgen

Leipzig-Thekla wurde 1930 eingemeindet. Das von der Parthe durchflossene Wohnviertel im Nordosten Leipzigs war ab 1889 durch die Zusammenlegung der Dörfer Plösen, Cleuden und Neutzsch entstanden – drei Ortschaften mit einer langen Geschichte. Sie wurden 1325 bzw. 1335 erstmals urkundlich erwähnt und waren über Jahrhunderte der Messestadt vorgelagert, teilten ihren wirtschaftlichen Erfolg in guten Zeiten und hatten ebenso unter 30-jährigen

Krieg und der Völkerschlacht bei Leipzig zu leiden. So war es nur logisch, diese jahrhundertealten Trabanten unmittelbar in die Stadt einzubeziehen und am Aufschwung der Gründerzeit teilhaben zu lassen.

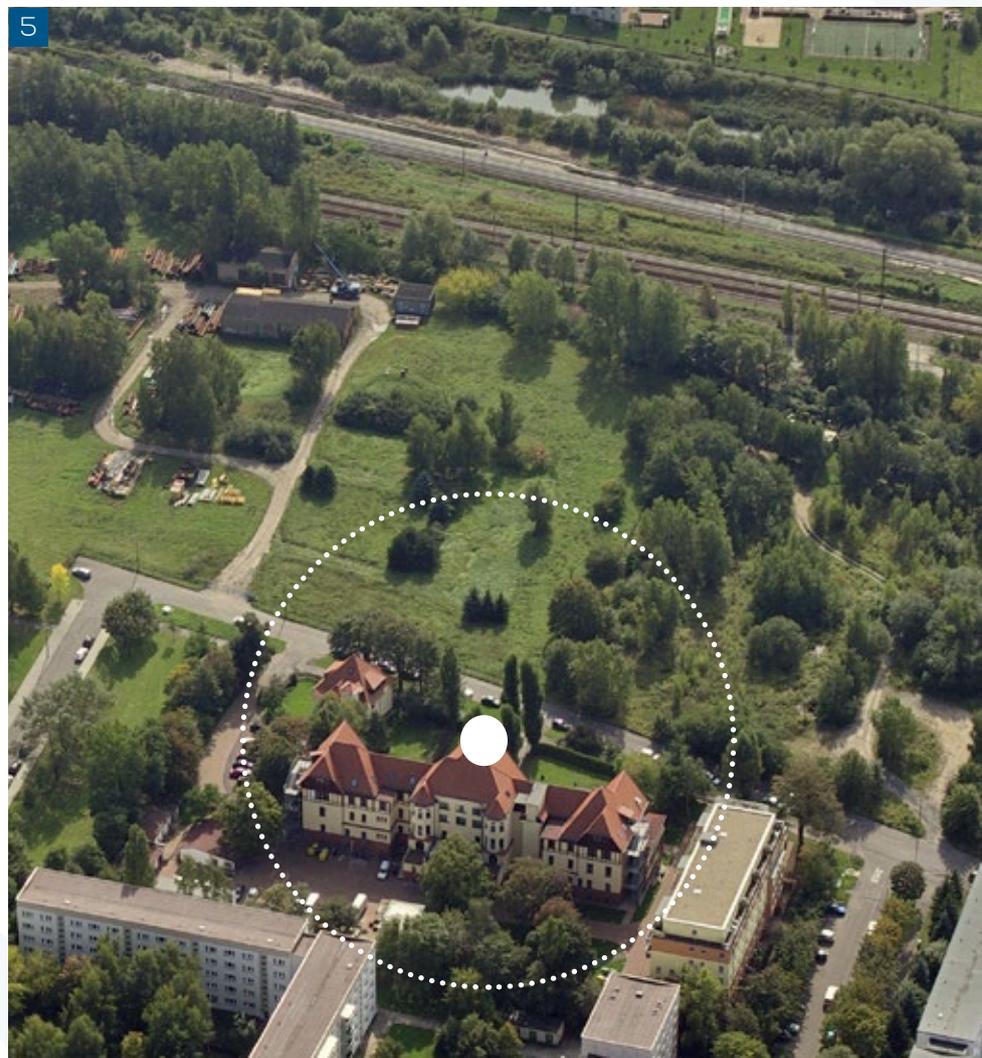
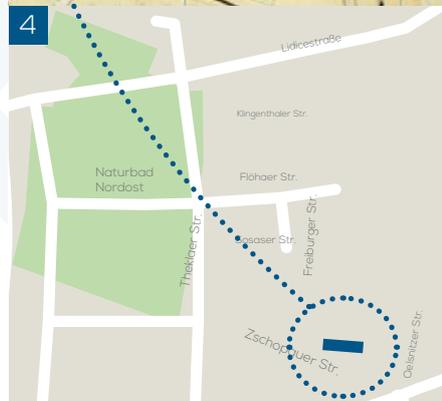
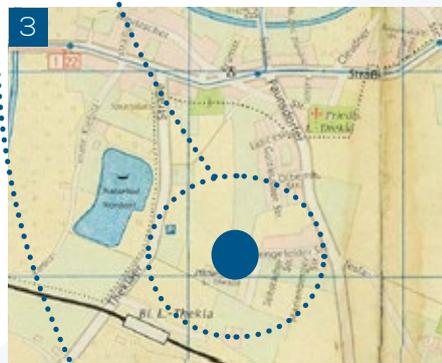
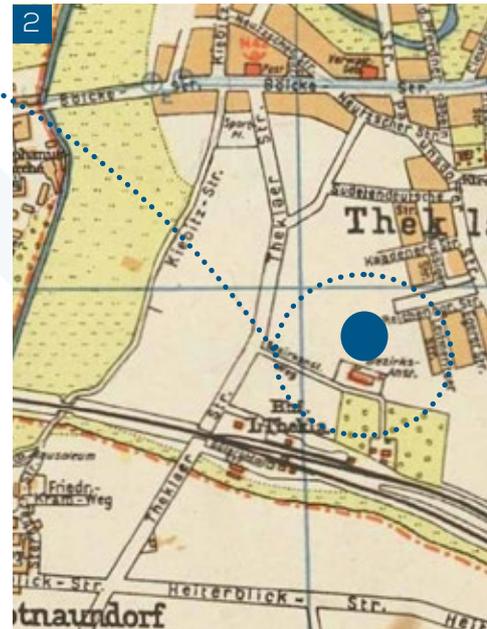
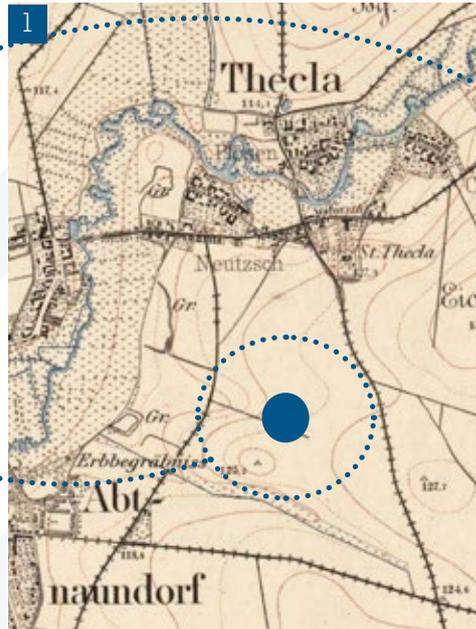
Das Baudenkmal, auf das die „Z9“ zurückgeht, wurde Anfang des 20. Jahrhunderts als „Bezirksanstalt“ errichtet – damals noch abseits der Wohngebiete auf einer leichten Anhöhe zwischen Abnaundorf und Thekla. Ab den 1930er Jahren schlossen auch hier Wohnareale

auf, bis unser Objekt mit der Anlage eines Neubaugebiet zwischen 1976 und 1978 unmittelbar städtebaulich einbezogen wurde.

Aber noch ein anderes bauliches Juwel ist fest mit der Historie von Thekla verknüpft: die Kirche Hohen Thekla, die dem Stadtteil seinen Namen gab. Sie wurde zwischen 900 und 1100 als Saalkirche errichtet und ist ein faszinierendes Zeugnis der Romanik. An ihre bewegte Geschichte erinnern drei Kanonenkugel von 1813.

1. historische Zeichnung von 1907

Lageentwicklung
Zschopauer Straße 9



1. 1897 Stadtplan
2. 1938 Stadtplan
3. 1964 Stadtplan
4. 2018 Stadtplan
5. 2018 Luftbild

Thekla Fakten*

Entstehung	1889
Einwohner	5882
Einwohnerdichte	828 (Je km ²)
Eingemeindung	1930
Postleitzahl	04349
Vorwahl	0341

* Stand von 2017 / Quelle: Wikipedia und https://statistik.leipzig.de/statdist/table_area.aspx?dist=14

Thekla – die Umgebung



1840 heiratete hier der Politiker und Revolutionär Robert Blum.

Heute bezieht Thekla viele seiner Wohnqualitäten aus seiner Lage am Leipziger Stadtrand. Auf der einen Seite vereint Thekla urbane Lebenswelten – auf der anderen scheint an vielen Stellen des Stadtbildes noch ein ländlicher Charme durch, der von der weitgehend ruhigen, versonnenen Atmosphäre des Viertels getragen wird. Thekla glänzt mit vielen Grünzonen. Das malerische Umfeld der „Z9“ ist ein typisches Beispiel dafür, wie sich großstädtisches

Leben und Naturnähe in Thekla harmonisch vereinen. Bezeichnend dafür ist der grüne Streifen, der entlang der Parthe durchs Viertel läuft.

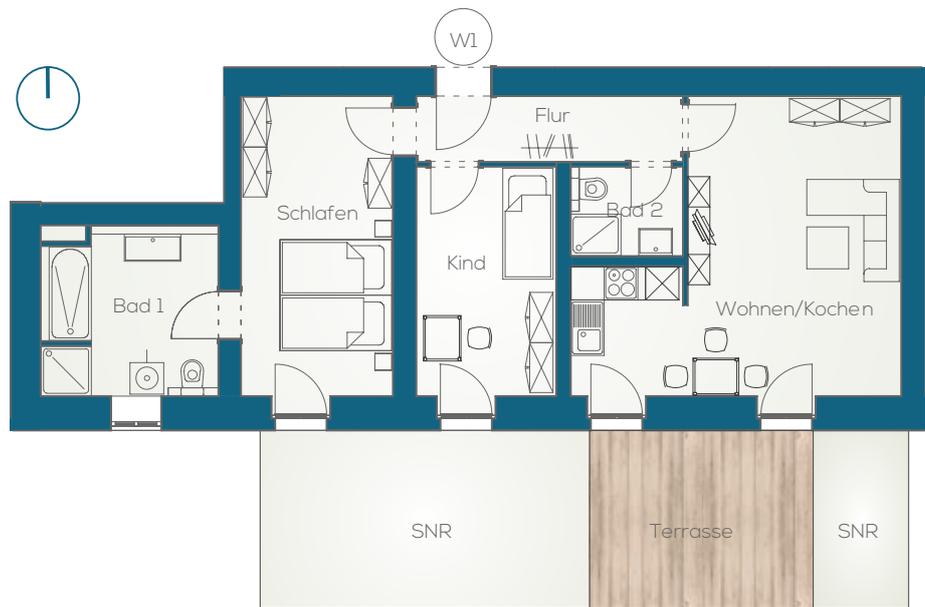
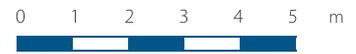
Thekla bietet seinen Bewohnern einen ausgezeichneten Zugang zur Leipziger Peripherie. Man ist schnell im Umland und seinen Naherholungsgebieten. Der Weg in die City ist dank guter Verkehrsanbindung dennoch überschaubar. Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind zumeist per Fuß oder Fahrrad erreichbar. Mit dem BMW-

Werk und der Neuen Messe nördlich von Thekla gibt es zudem attraktive Arbeitgeber, die den Aufschwung des Stadtteils durch den Zuzug von Mitarbeitern beflügeln.

Die wohl reizvollste Attraktion Theklas ist aber ohne Zweifel das Naturbad Nordost. Der anmutige Badesee – nur rund 500 Meter von der „Z9“ entfernt – lädt in der warmen Jahreszeit zum Freizeitvergnügen ein und unterstreicht den Anspruch Theklas als Wohnviertel für die ganze Familie.

Linke Seite und oben: Naturbad Nordost («Bagger»); unten: Impressionen aus dem Park



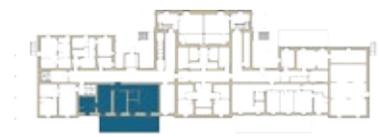


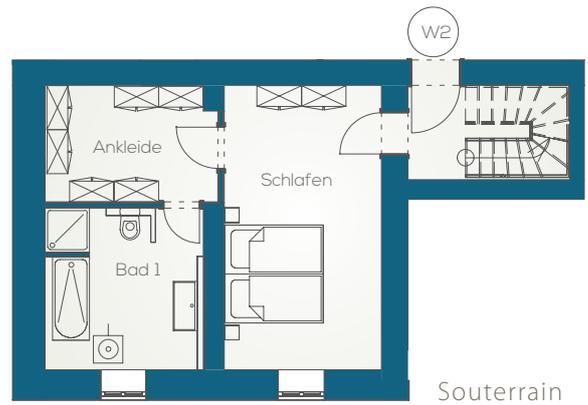
WOHNUNG 1

3 ZIMMER-WOHNUNG
>SOUTERRAIN<

Flur	5,62 m ²
Wohnen/Kochen	25,49 m ²
Kind	10,32 m ²
Schlafen	14,72 m ²
Bad 1	9,36 m ²
Bad 2	3,20 m ²
Terrasse 50 %	6,00 m ²

Gesamt **74,71 m²**





WOHNUNG 2

4 ZIMMER-WOHNUNG
>SOUTERRAIN<

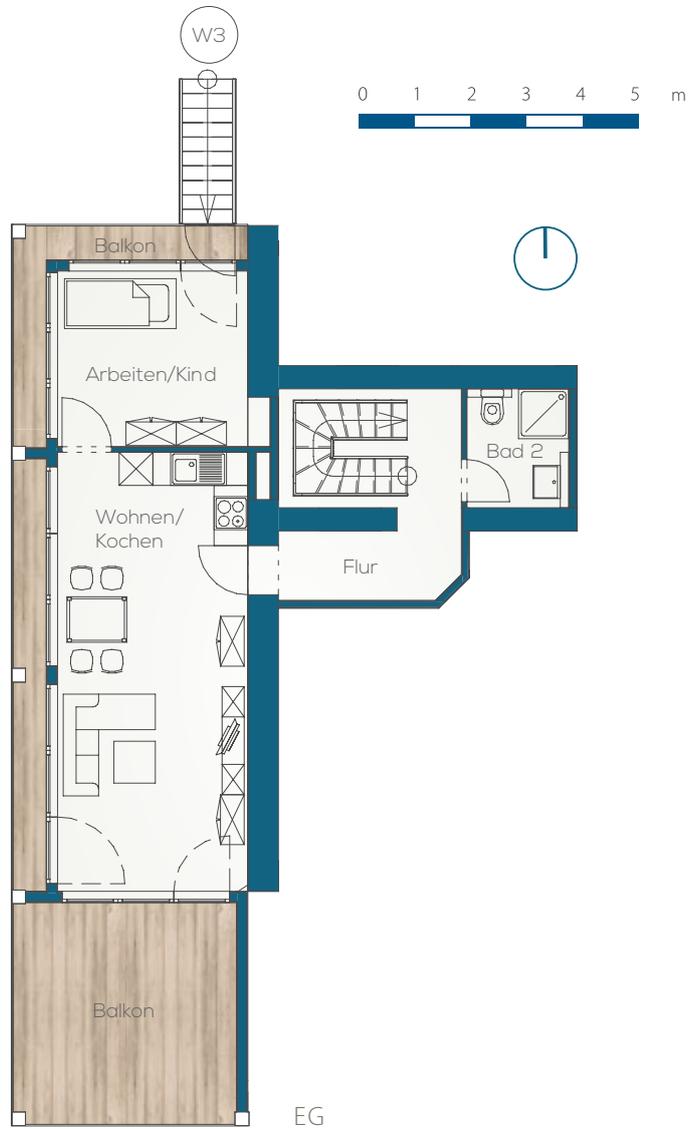
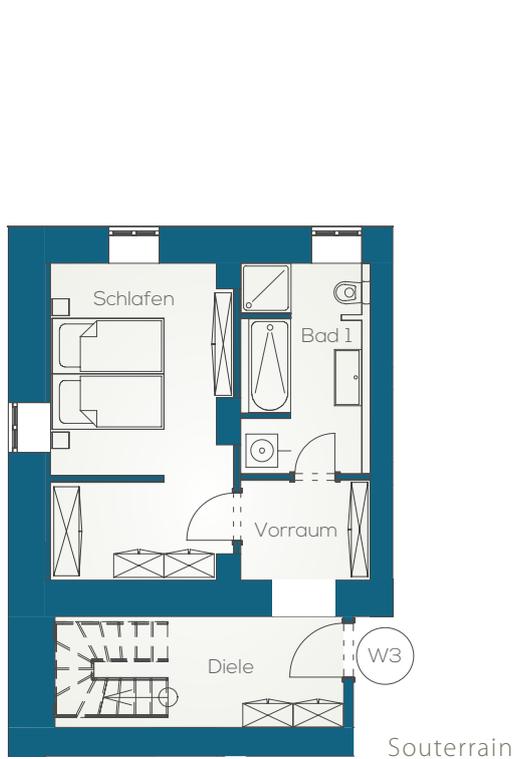
Diele	2,26 m ²
Schlafen	18,53 m ²
Ankleide	8,20 m ²
Bad 1	10,50 m ²

>ERDGESCHOSS<

Abst.	2,52 m ²
Flur	13,88 m ²
Bad 2	3,91 m ²
Kind 1	12,74 m ²
Kind 2	11,24 m ²
Wohnen	20,32 m ²
Kochen	12,98 m ²
Balkon 50 %	9,57 m ²

Gesamt 126,65 m²





WOHNUNG 3

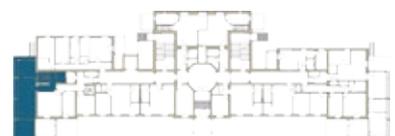
3 ZIMMER-WOHNUNG
>SOUTERRAIN<

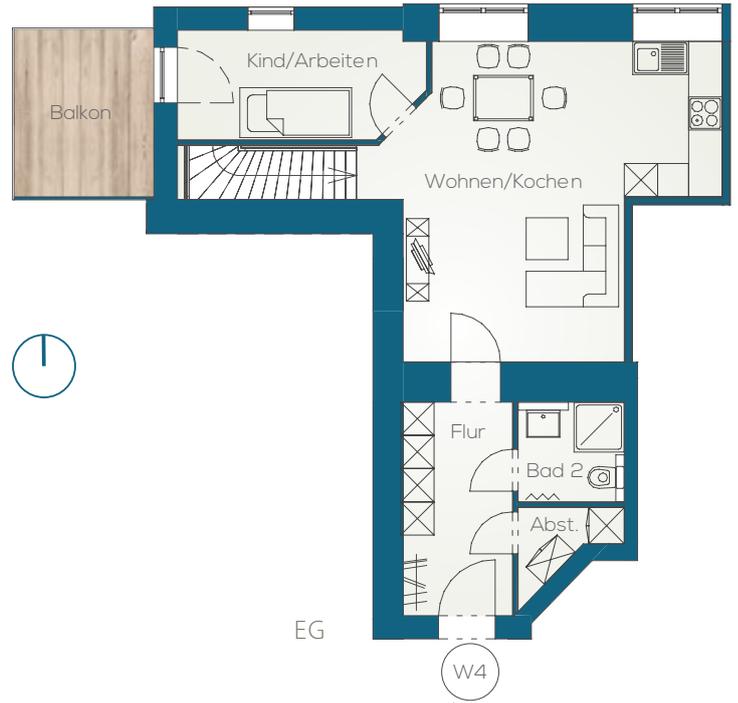
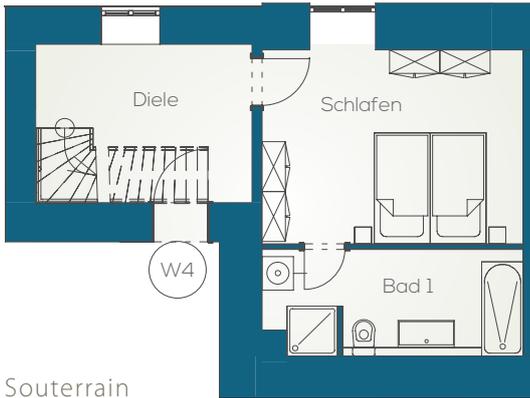
Diele	6,44 m ²
Vorraum	4,18 m ²
Bad 1	8,64 m ²
Schlafen	17,98 m ²

>ERDGESCHOSS<

Flur	6,92 m ²
Bad 2	3,89 m ²
Wohnen/Kochen	26,93 m ²
Arbeiten/Kind	11,13 m ²
1. Balkon 50 %	2,28 m ²
2. Balkon 50 %	2,34 m ²
3. Balkon 50 %	8,00 m ²

Gesamt 98,73 m²





WOHNUNG 4

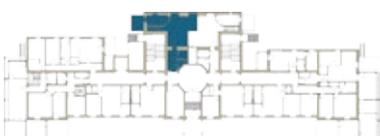
3 ZIMMER-WOHNUNG
>SOUTERRAIN<

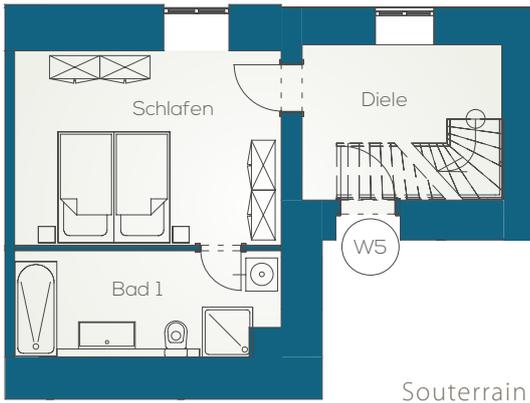
Diele	11,38 m ²
Schlafen	16,45 m ²
Bad 1	8,74 m ²

>ERDGESCHOSS<

Flur	7,57 m ²
Abst.	1,96 m ²
Bad 2	3,42 m ²
Kind/Arbeiten	8,34 m ²
Wohnen/Kochen	27,82 m ²
Balkon 50 %	3,77 m ²

Gesamt 89,45 m²





Souterrain



EG

WOHNUNG 5

3 ZIMMER-WOHNUNG

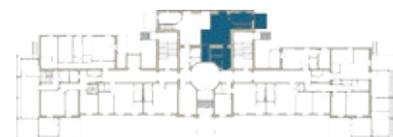
>SOUTERRAIN<

Diele	8,25 m ²
Schlafen	16,70 m ²
Bad 1	8,86 m ²

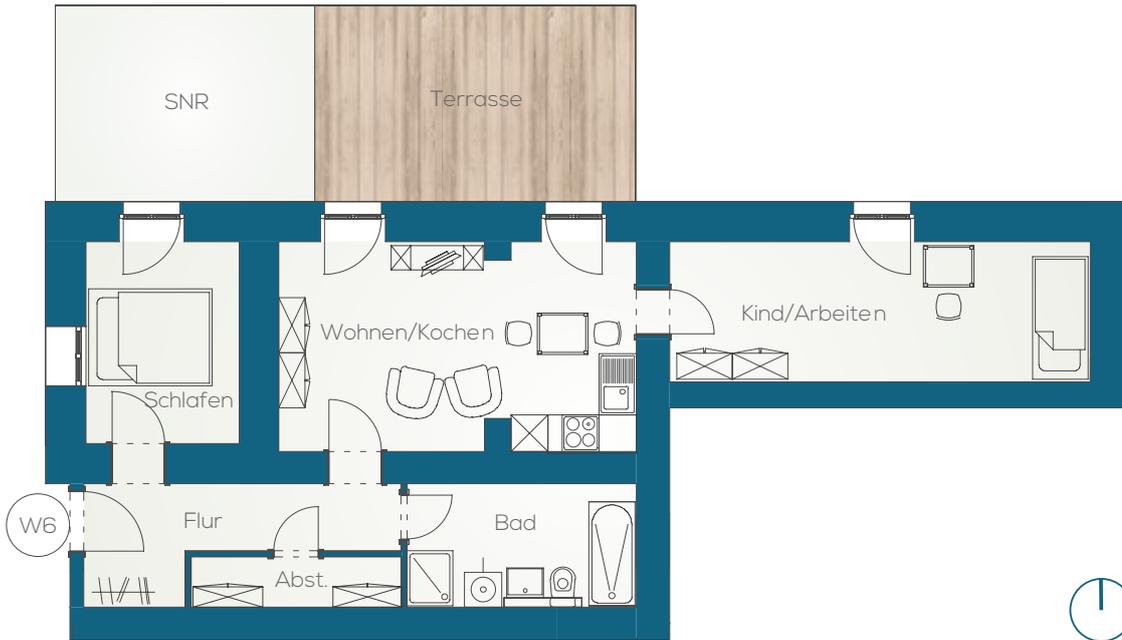
>ERDGESCHOSS<

Flur	6,57 m ²
Abst.	2,99 m ²
Bad 2	3,08 m ²
HWR	4,48 m ²
Wohnen/Kochen	28,11 m ²
Kind/Arbeiten	8,38 m ²
Balkon 50 %	3,77 m ²

Gesamt 91,19 m²



0 1 2 3 4 5 m



WOHNUNG 6

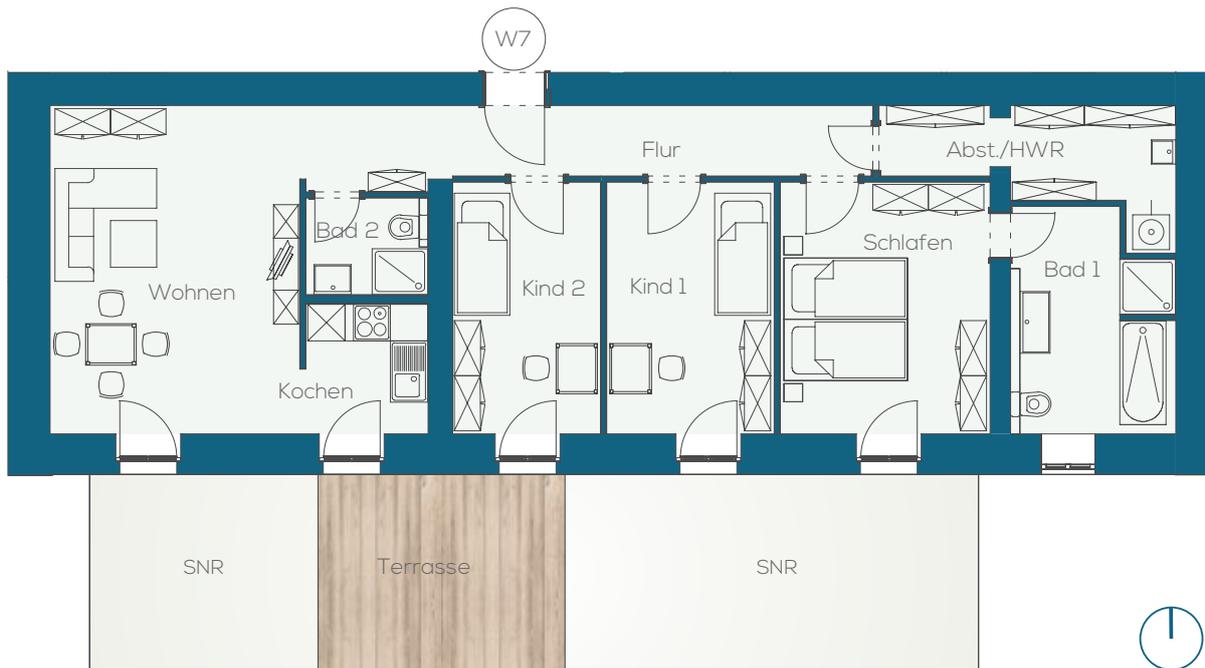
3 ZIMMER-WOHNUNG
>SOUTERRAIN<

Flur	7,16 m ²
Abst.	2,79 m ²
Bad	7,49 m ²
Schlafen	8,18 m ²
Wohnen/Kochen	19,51 m ²
Kind/Arbeiten	15,62 m ²
Terrasse 50 %	7,50 m ²

Gesamt 68,25 m²



0 1 2 3 4 5 m



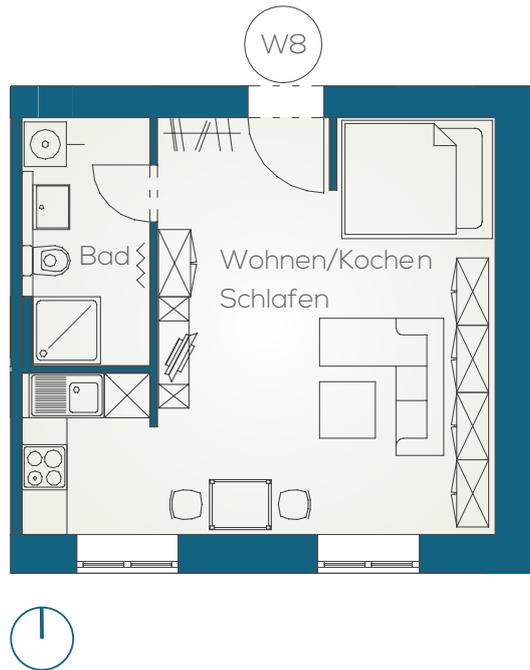
WOHNUNG 7

4 ZIMMER-WOHNUNG
>SOUTERRAIN<

Flur	7,83 m ²
HWR/Abst.	7,18 m ²
Bad 1	9,07 m ²
Bad 2	3,13 m ²
Schlafen	13,97 m ²
Kind 1	11,14 m ²
Kind 2	9,86 m ²
Kochen	4,20 m ²
Wohnen	25,17 m ²
Terrasse 50 %	6,00 m ²

Gesamt **97,55 m²**





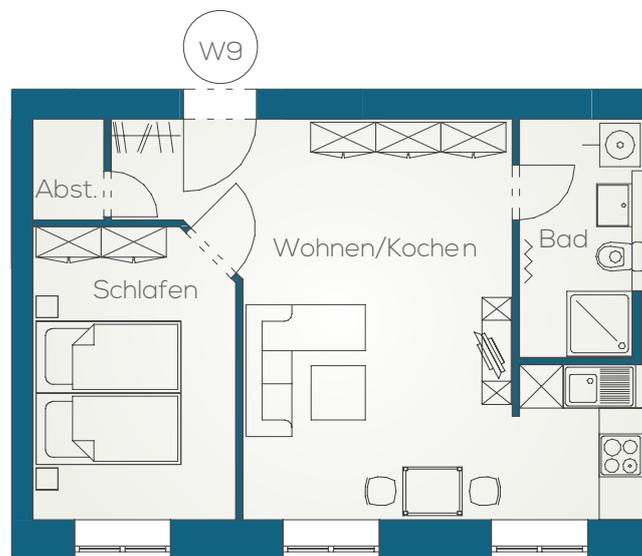
WOHNUNG 8

1 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Wohnen/Kochen/ Schlafen	28,24 m ²
Bad	5,01 m ²

Gesamt 33,25 m²





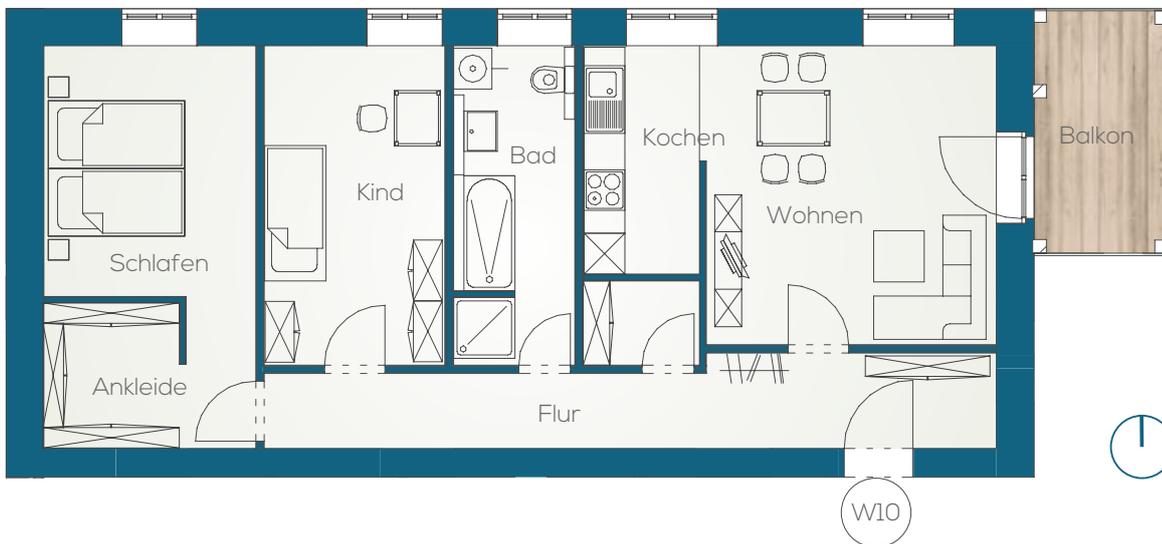
WOHNUNG 9

2 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Flur	2,55 m ²
Wohnen/Kochen	25,83 m ²
Schlafen	11,13 m ²
Abst.	1,37 m ²
Bad	4,29 m ²

Gesamt 45,17 m²





WOHNUNG 10

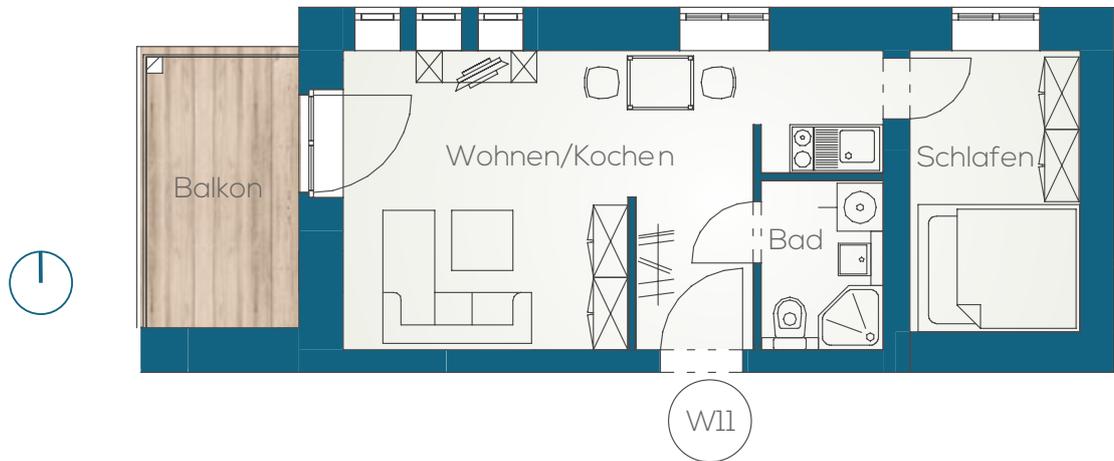
3 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Flur	13,20 m ²
Schlafen/Ankleide	18,57 m ²
Kind	12,51 m ²
Bad	8,31 m ²
Abst.	2,13 m ²
Kochen	5,73 m ²
Wohnen	19,00 m ²
Balkon 50 %	3,61 m ²

Gesamt 83,06 m²



0 1 2 3 4 5 m



WOHNUNG 11

2 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Flur	2,76 m ²
Bad	3,15 m ²
Schlafen	7,35 m ²
Wohnen/Kochen	18,25 m ²
Balkon 50 %	3,17 m ²

Gesamt **34,68 m²**





WOHNUNG 12

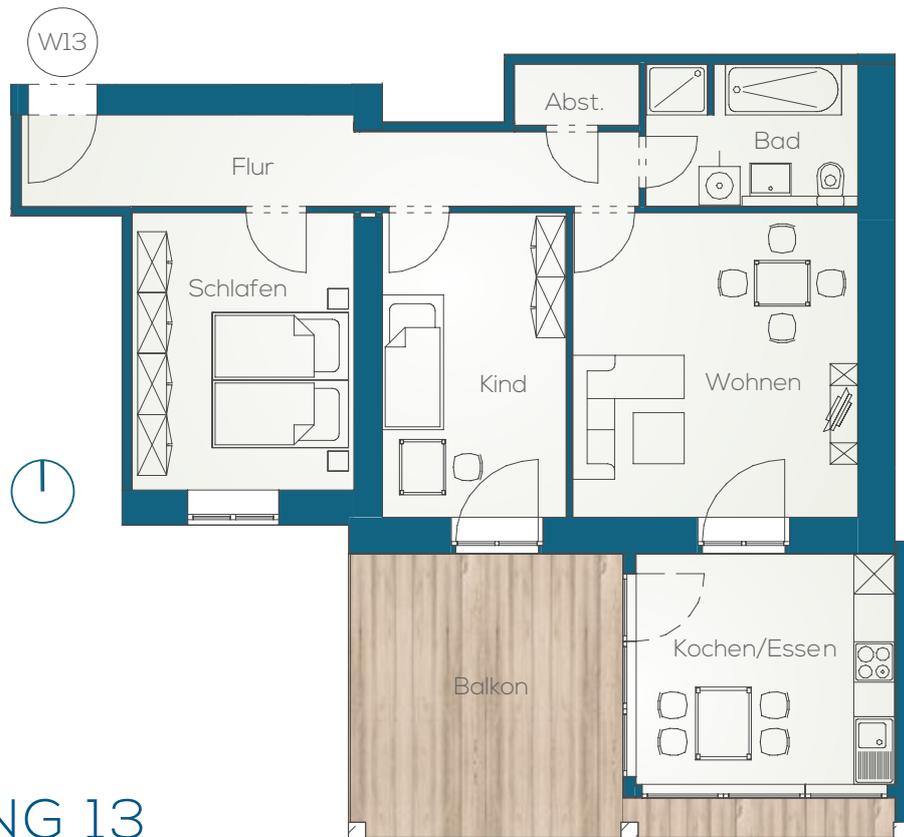
3 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Flur	7,63 m ²
Abst.	1,85 m ²
Wohnen	23,57 m ²
Kochen/Essen	17,20 m ²
Bad 1	8,43 m ²
Bad 2	2,51 m ²
Schlafen	14,84 m ²
Kind	10,58 m ²
WC	1,61 m ²
1. Balkon 50 %	7,33 m ²
2. Balkon 50 %	1,14 m ²
3. Balkon 50 %	2,21 m ²

Gesamt 98,90 m²



0 1 2 3 4 5 m



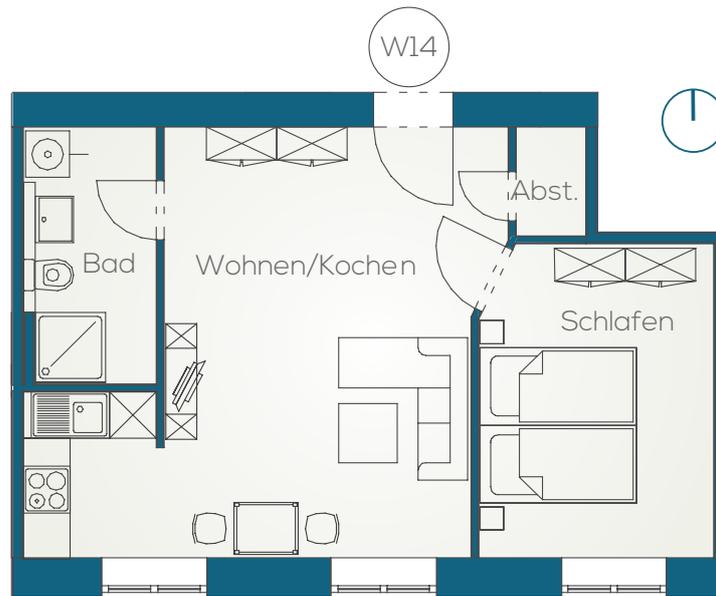
WOHNUNG 13

3 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Flur	11,20 m ²
Abst.	1,65 m ²
Bad	6,44 m ²
Schlafen	13,65 m ²
Kochen/Essen	12,96 m ²
Wohnen	18,81 m ²
Kind	12,15 m ²
Balkon 50 %	9,58 m ²

Gesamt **86,44 m²**





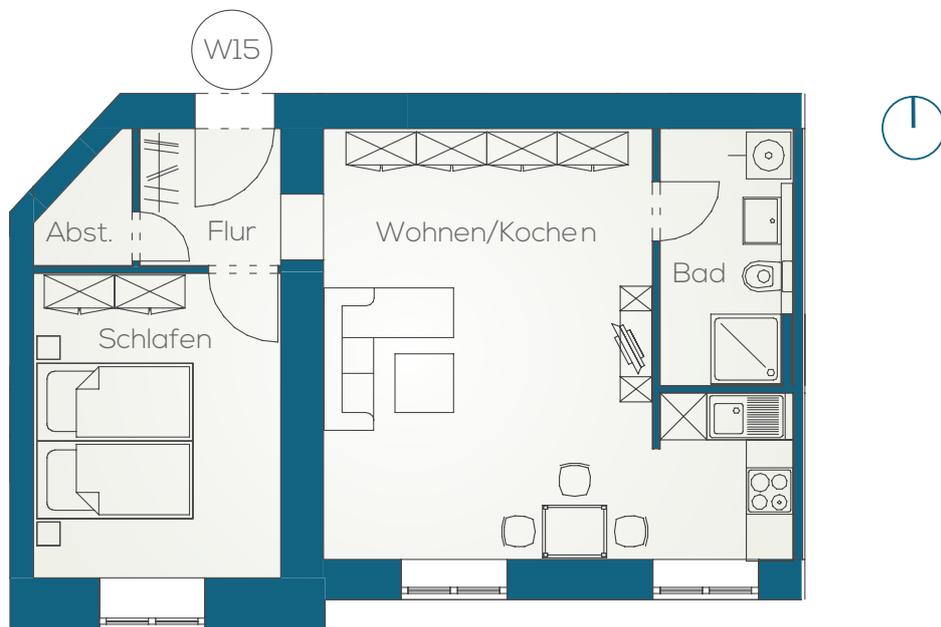
WOHNUNG 14

2 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Wohnen/Kochen	26,21 m ²
Abst.	1,25 m ²
Schlafen	11,90 m ²
Bad	5,54 m ²

Gesamt 44,90 m²





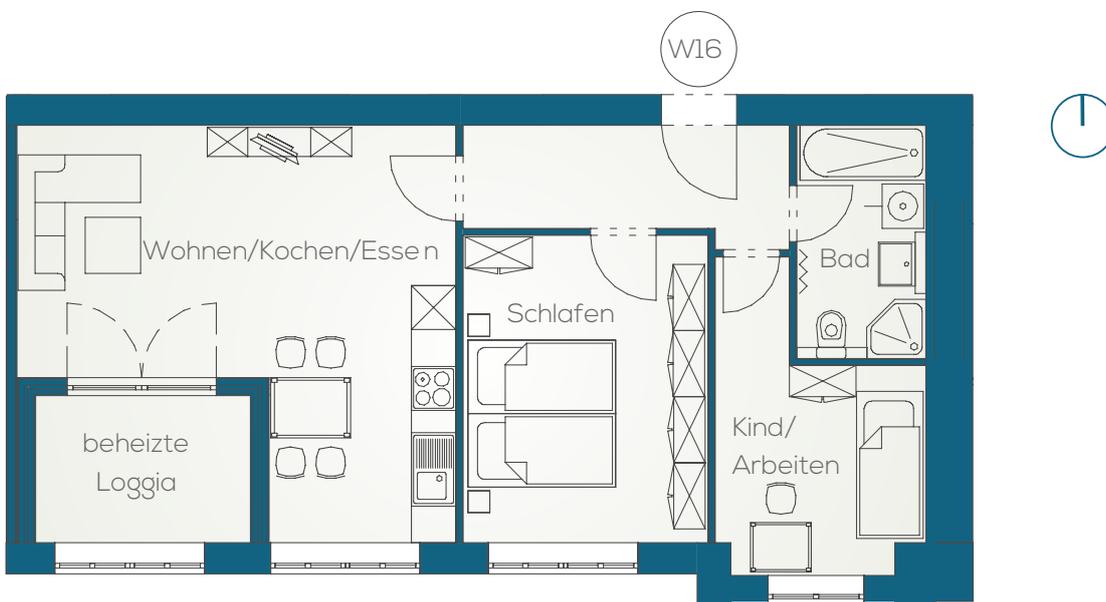
WOHNUNG 15

2 ZIMMER-WOHNUNG
>ERDGESCHOSS<

Flur	3,19 m ²
Abst.	2,74 m ²
Schlafen	12,39 m ²
Wohnen/Kochen	27,09 m ²
Bad	5,49 m ²

Gesamt 50,90 m²





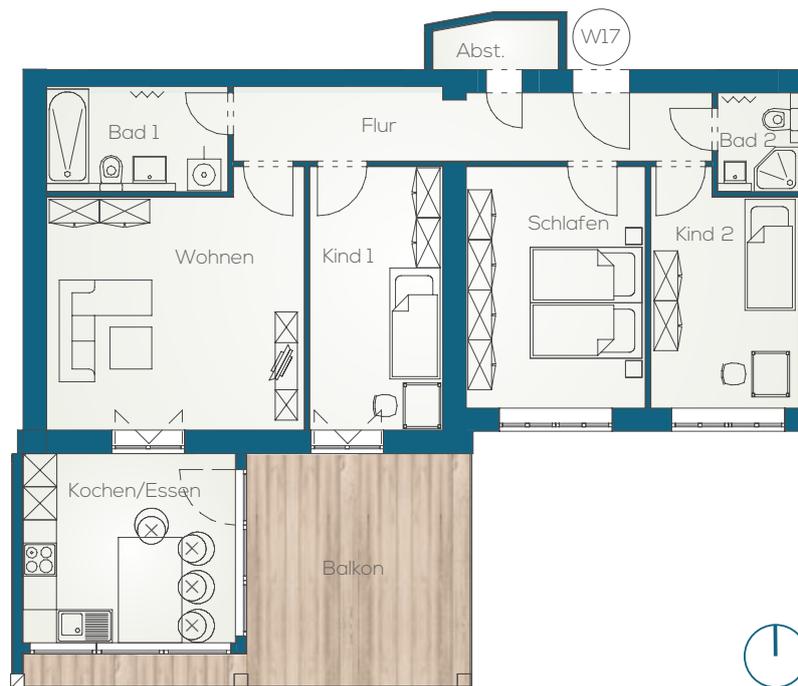
WOHNUNG 16

3 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	6,45 m ²
Bad	5,55 m ²
Kind/Arbeiten	9,33 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Wohnen/Kochen/ Essen	25,98 m ²
beheizte Loggia	5,80 m ²

Gesamt 66,90 m²





WOHNUNG 17

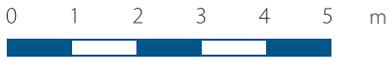
4 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	10,92 m ²
Bad 1	6,17 m ²
Bad 2	2,58 m ²
Wohnen	20,06 m ²
Schlafen	13,92 m ²
Kochen/Essen	12,96 m ²
Kind 1	11,31 m ²
Kind 2	10,67 m ²
Abst.	1,89 m ²
Balkon 50 %	10,22 m ²

Gesamt

100,70 m²





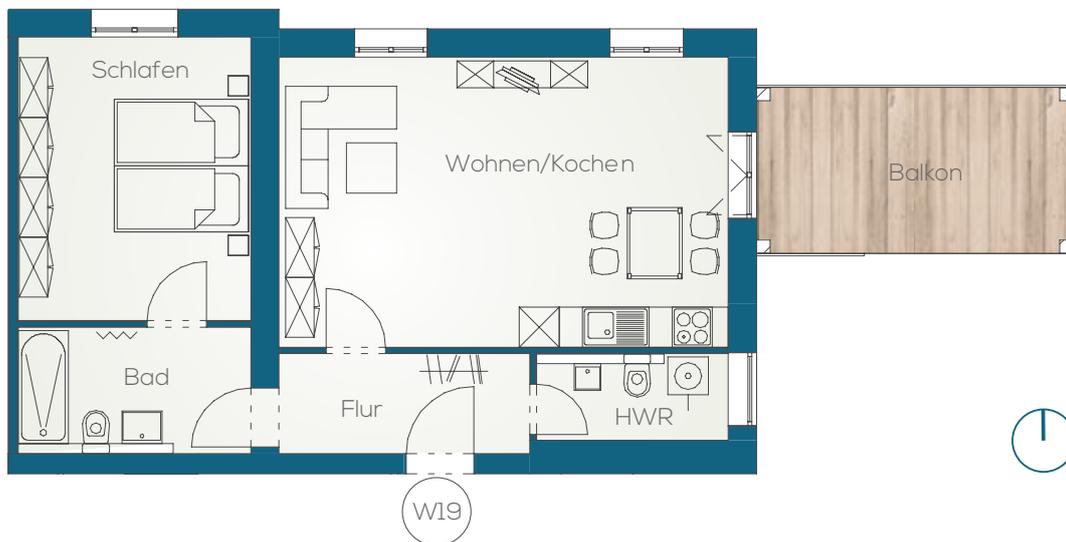
WOHNUNG 18

3 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	4,44 m ²
Schlafen	16,85 m ²
Bad 1	4,44 m ²
Bad 2	2,09 m ²
Diele	6,56 m ²
Kind	10,78 m ²
Wohnen/Kochen	26,93 m ²
Einbauschränk	1,60 m ²
1. Balkon 50 %	2,18 m ²
2. Balkon 50 %	2,22 m ²
3. Balkon 50 %	7,94 m ²

Gesamt 86,03 m²



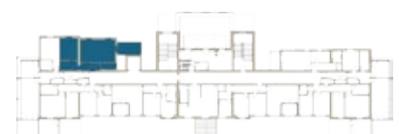


WOHNUNG 19

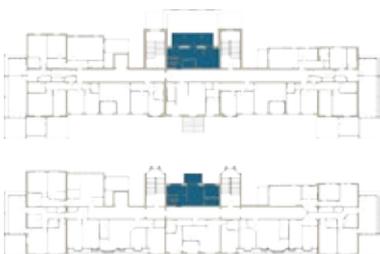
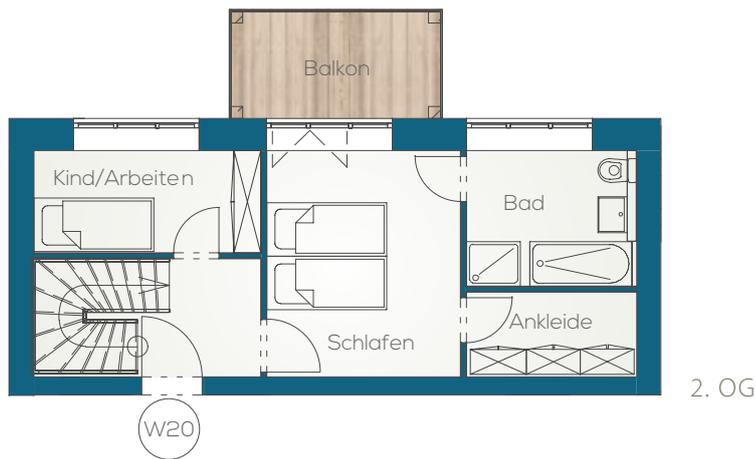
2 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	5,61 m ²
Bad	6,59 m ²
Schlafen	14,78 m ²
Wohnen/Kochen	29,21 m ²
HWR	3,69 m ²
Balkon 50 %	5,73 m ²

Gesamt 65,61 m²



0 1 2 3 4 5 m



WOHNUNG 20

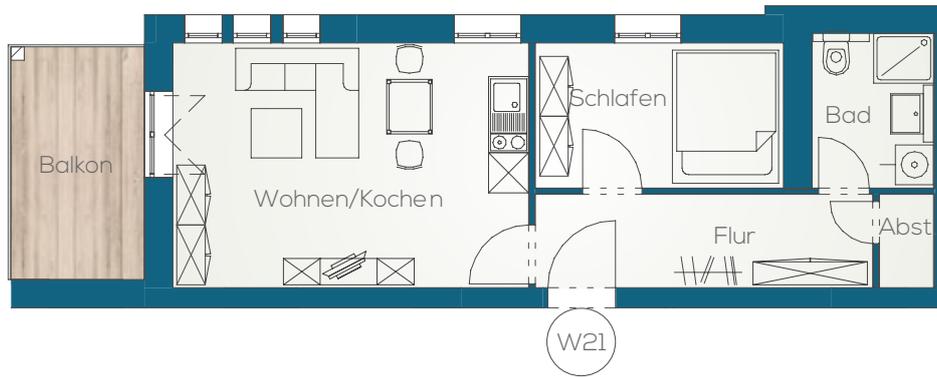
3 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	2,39 m ²
Abst.	1,51 m ²
Kochen	5,30 m ²
Wohnen	21,84 m ²
HWR	4,20 m ²
Terrasse 50 %	9,98 m ²

>2. OBERGESCHOSS<

Kind/Arbeiten	6,52 m ²
Diele	3,81 m ²
Schlafen	12,31 m ²
Bad	6,48 m ²
Ankleide	4,05 m ²
Balkon 50 %	3,15 m ²

Gesamt 81,54 m²



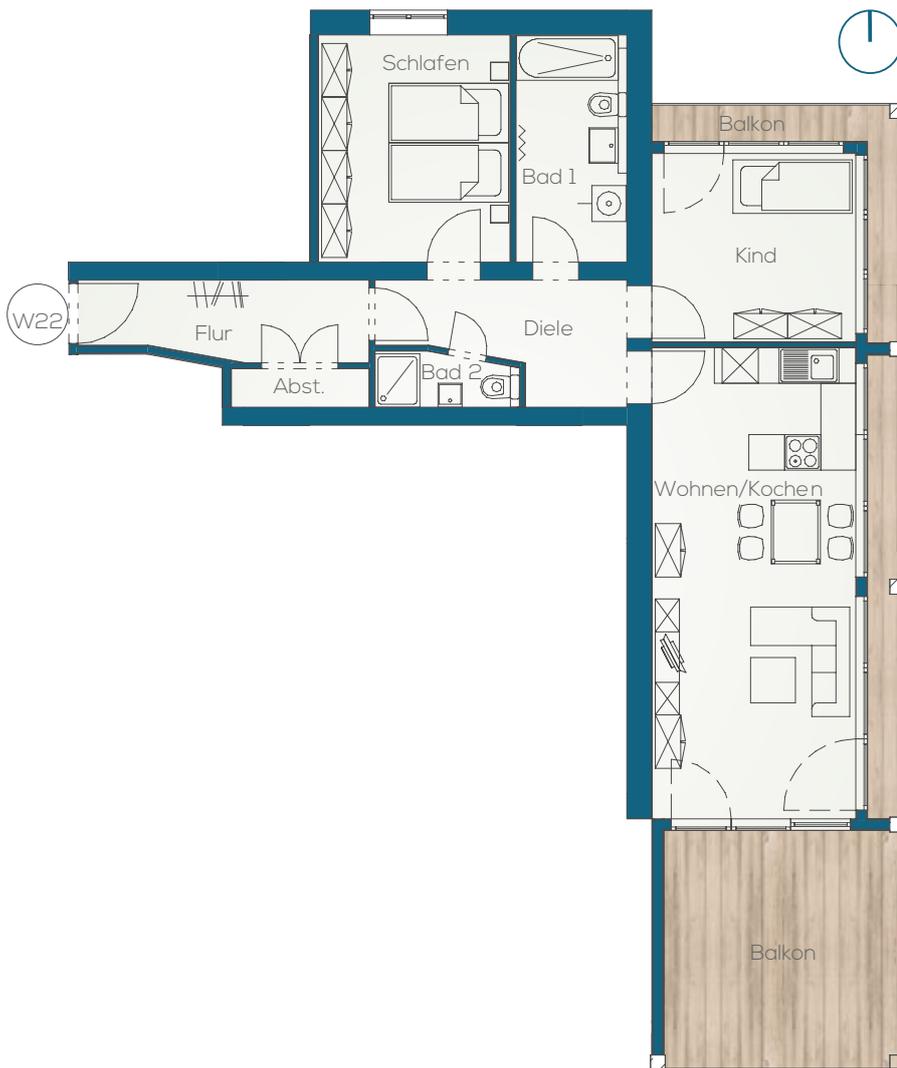
WOHNUNG 21

2 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	7,04 m ²
Abst.	1,13 m ²
Bad	4,21 m ²
Schlafen	8,07 m ²
Wohnen/Kochen	19,54 m ²
Balkon 50 %	3,50 m ²

Gesamt **43,49 m²**





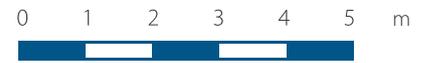
WOHNUNG 22

3 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	6,46 m ²
Abst.	1,50 m ²
Diele	6,62 m ²
Schlafen	12,22 m ²
Bad 1	7,05 m ²
Bad 2	2,05 m ²
Kind	10,68 m ²
Wohnen/Kochen	26,93 m ²
1. Balkon 50 %	2,37 m ²
2. Balkon 50 %	2,34 m ²
3. Balkon 50 %	8,00 m ²

Gesamt 86,22 m²



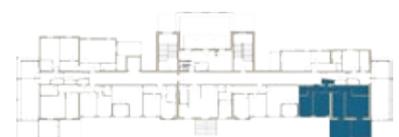


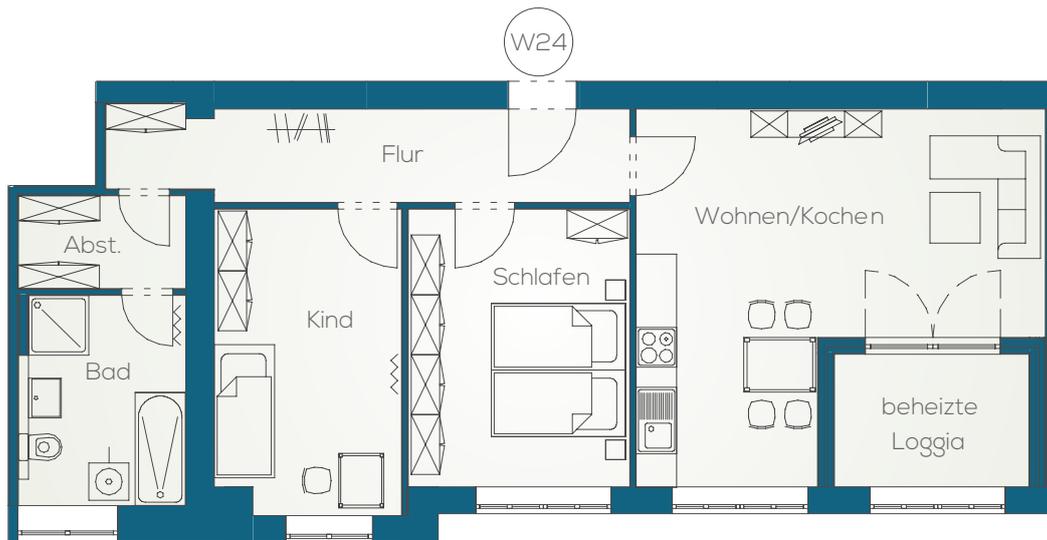
WOHNUNG 23

4 ZIMMER-WOHNUNG
1. OBERGESCHOSS<

Flur	10,82 m ²
Abst.	1,99 m ²
Bad 1	6,18 m ²
Bad 2	2,65 m ²
Wohnen	20,06 m ²
Kochen/essen	12,96 m ²
Kind 1	10,39 m ²
Kind 2	11,40 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Balkon 50 %	9,57 m ²

Gesamt 99,81 m²





WOHNUNG 24

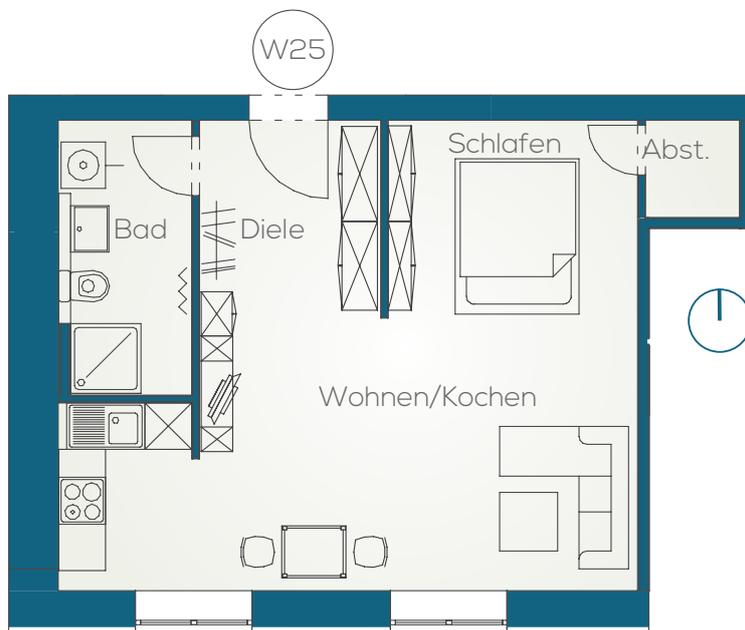
3 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Flur	10,88 m ²
Abst.	3,49 m ²
Bad	7,78 m ²
Kind	12,66 m ²
Schlafen	13,79 m ²
Wohnen/Kochen	27,05 m ²
beheizte Loggia	5,80 m ²

Gesamt 81,45 m²



0 1 2 3 4 5 m

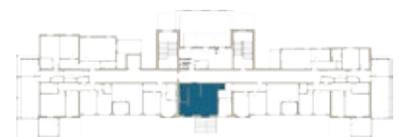


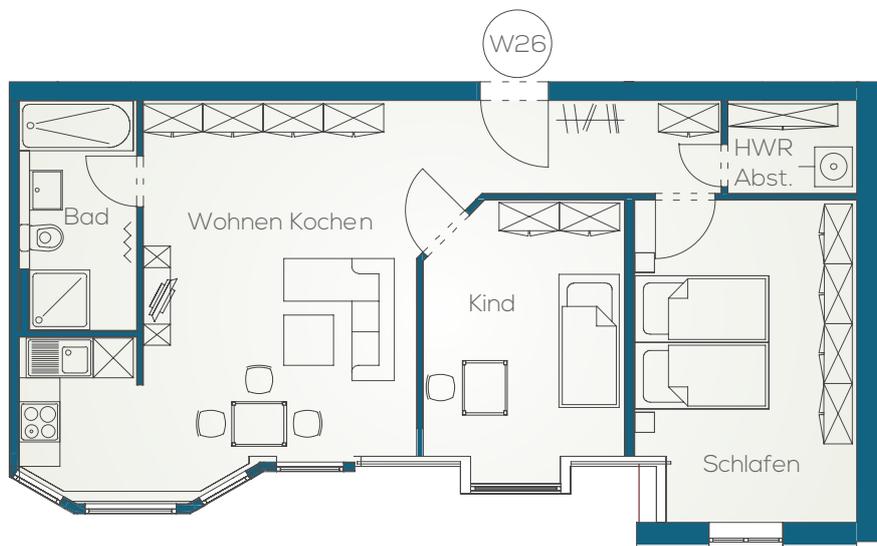
WOHNUNG 25

1 ZIMMER-WOHNUNG
>1. OBERGESCHOSS<

Diele	5,89 m ²
Bad	5,96 m ²
Schlafen	8,13 m ²
Wohnen/Kochen	23,96 m ²
Abst.	1,50 m ²

Gesamt 45,44 m²





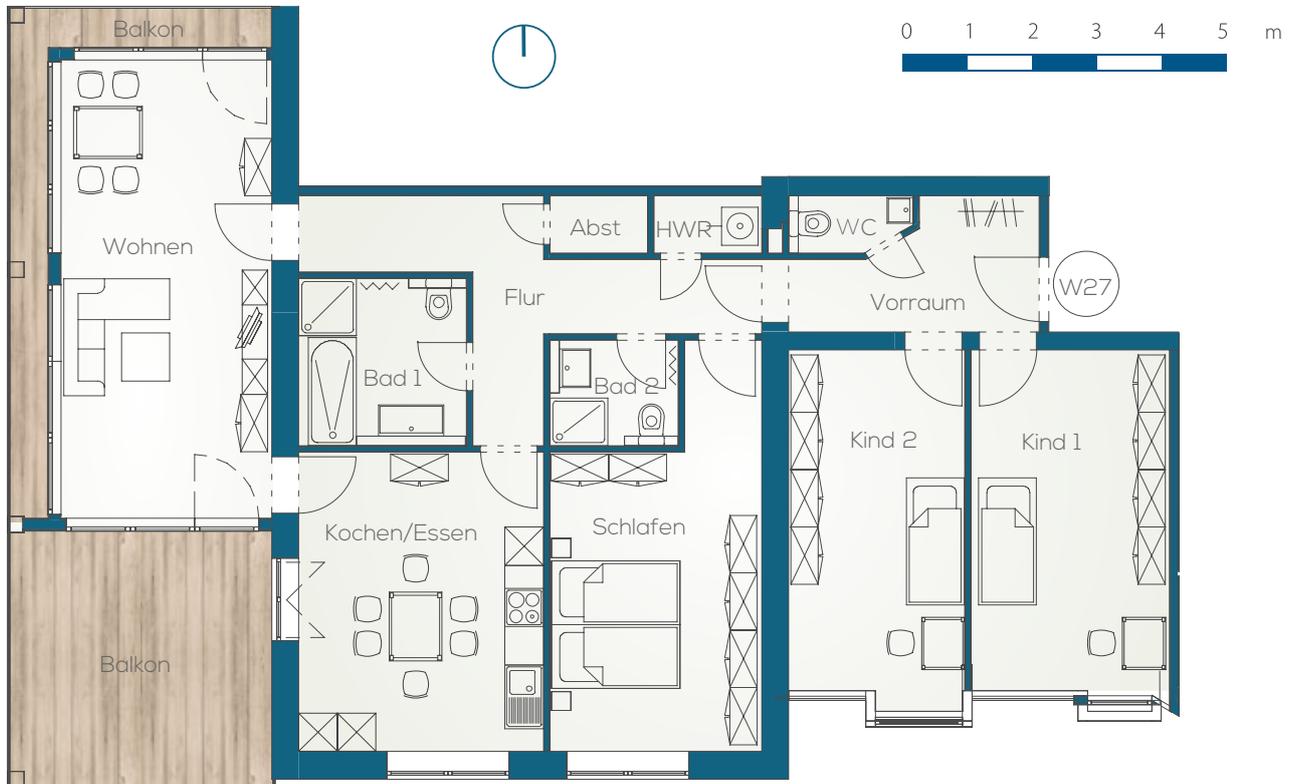
WOHNUNG 26

3 ZIMMER-WOHNUNG
>2. OBERGESCHOSS<

Wohnen/Kochen	33,00 m ²
Bad	5,95 m ²
Kind	10,93 m ²
Schlafen	15,08 m ²
HWR/Abstl.	2,69 m ²

Gesamt 67,65 m²





WOHNUNG 27

4 ZIMMER-WOHNUNG

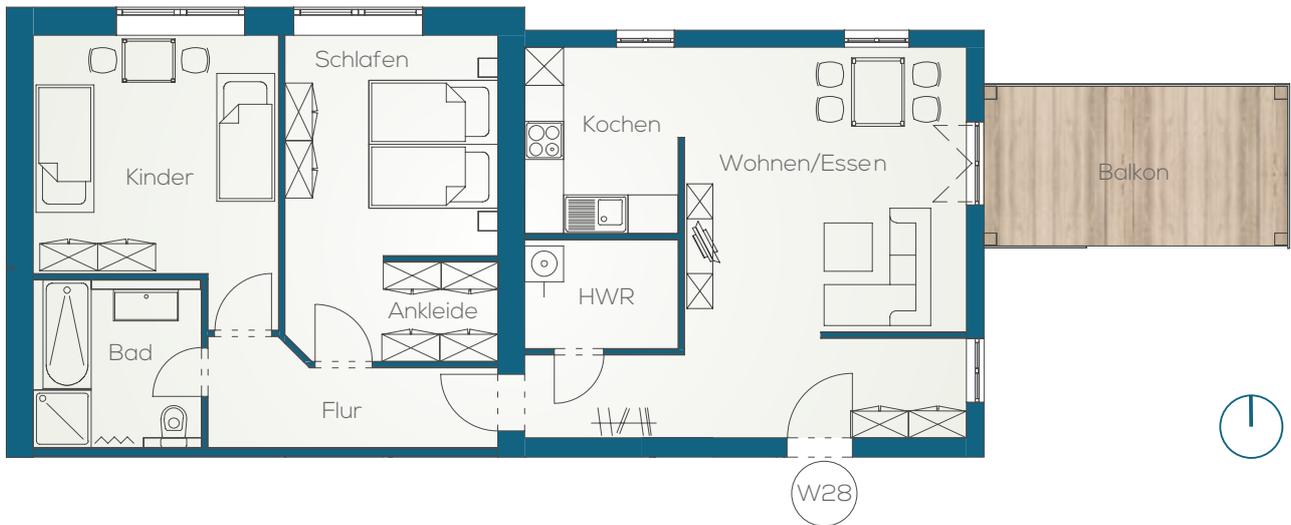
>2. OBERGESCHOSS<

Vorraum	6,50 m ²
WC	1,57 m ²
Kind 1	15,60 m ²
Kind 2	14,65 m ²
Schlafen	17,62 m ²
Kochen/Essen	17,91 m ²
Flur	11,54 m ²
Bad 1	6,84 m ²
Bad 2	3,32 m ²
Abst.	1,37 m ²
HWR	1,51 m ²
Wohnen	23,58 m ²
1. Balkon 50 %	3,45 m ²
2. Balkon 50 %	8,16 m ²

Gesamt

133,62 m²





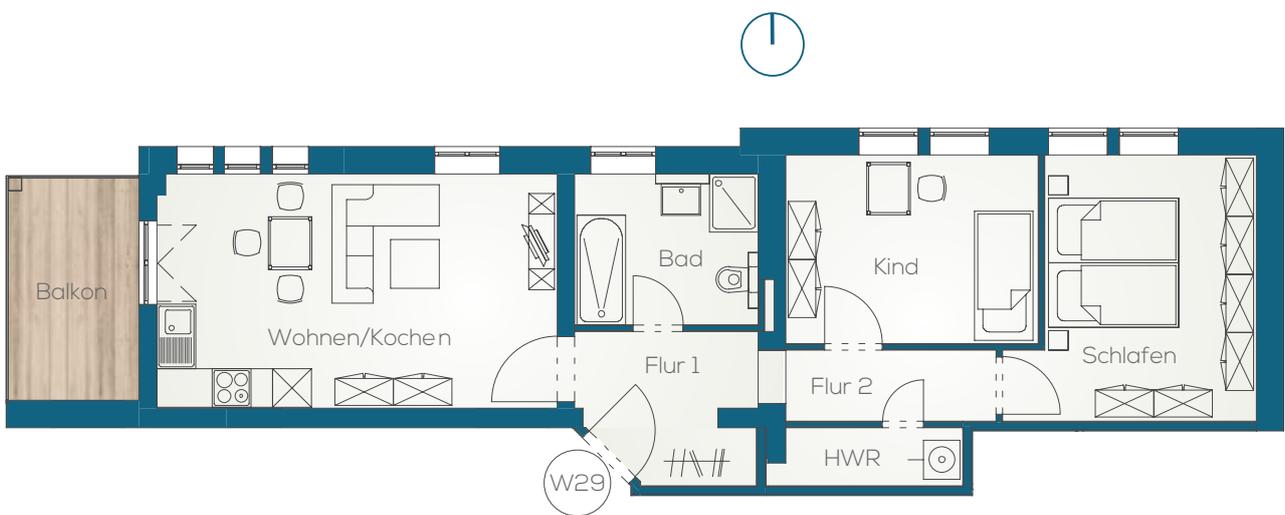
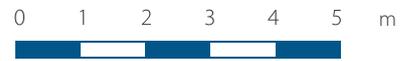
WOHNUNG 28

3 ZIMMER-WOHNUNG
>2. OBERGESCHOSS<

Wohnen	19,49 m ²
Kochen	7,07 m ²
Kind	15,19 m ²
Schlafen	11,52 m ²
Ankleide	5,01 m ²
Bad	6,84 m ²
HWR	4,05 m ²
Flur	16,44 m ²
Balkon 50 %	5,65 m ²

Gesamt 91,26 m²





WOHNUNG 29

3 ZIMMER-WOHNUNG
>2. OBERGESCHOSS<

Wohnen/Kochen	22,27 m ²
Bad	6,60 m ²
HWR	2,57 m ²
Schlafen	14,11 m ²
Kind	11,33 m ²
Flur 1	5,98 m ²
Flur 2	3,55 m ²
Balkon 50 %	3,50 m ²

Gesamt 69,91 m²





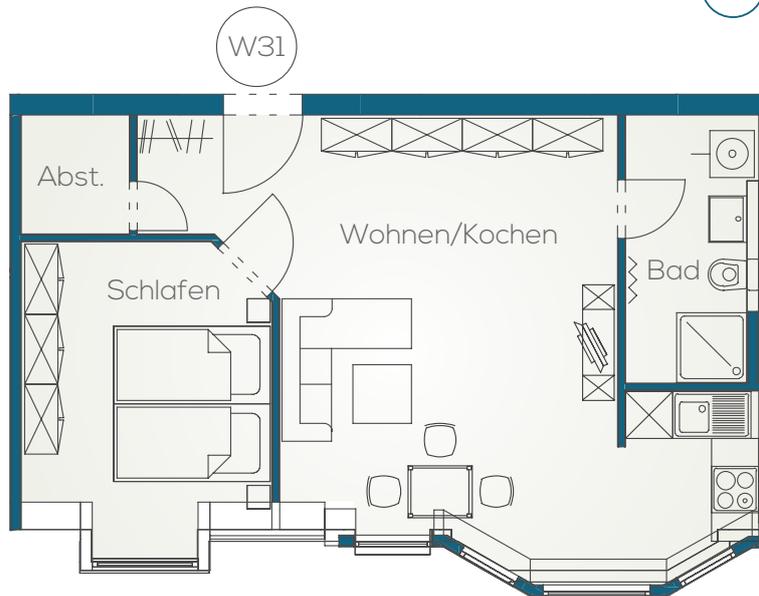
WOHNUNG 30

4 ZIMMER-WOHNUNG
>2. OBERGESCHOSS<

Kind 1	12,40 m ²
Kind 2	11,74 m ²
Schlafen	18,17 m ²
Kochen/Essen	17,59 m ²
Bad 1	6,37 m ²
Bad 2	3,32 m ²
Wohnen	24,43 m ²
HWR	1,44 m ²
Flur	17,33 m ²
1. Balkon 50 %	8,16 m ²
2. Balkon 50 %	3,00 m ²

Gesamt 123,95 m²





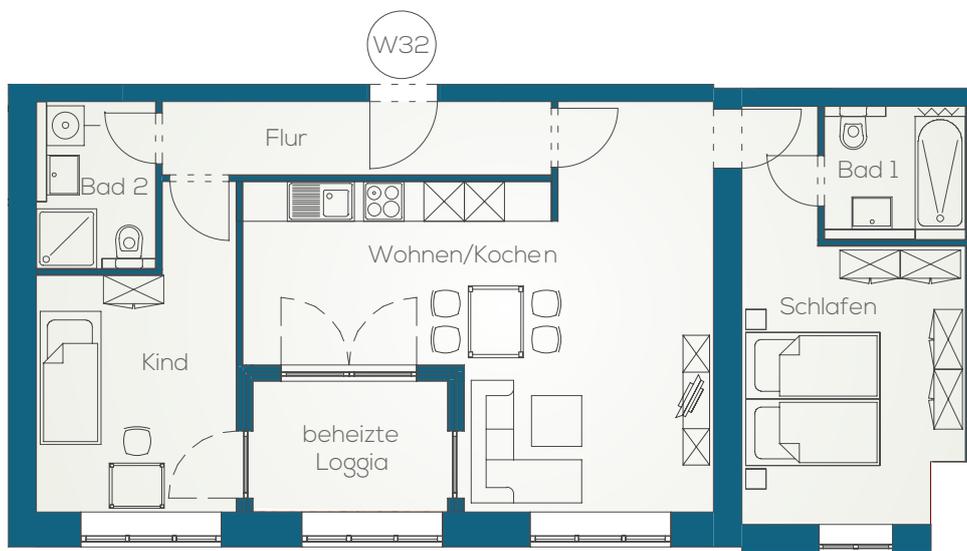
WOHNUNG 31

2 ZIMMER-WOHNUNG
>2. OBERGESCHOSS<

Wohnen/Kochen	29,99 m ²
Schlafen	10,76 m ²
Abst.	2,11 m ²
Bad	5,87 m ²

Gesamt 48,73 m²





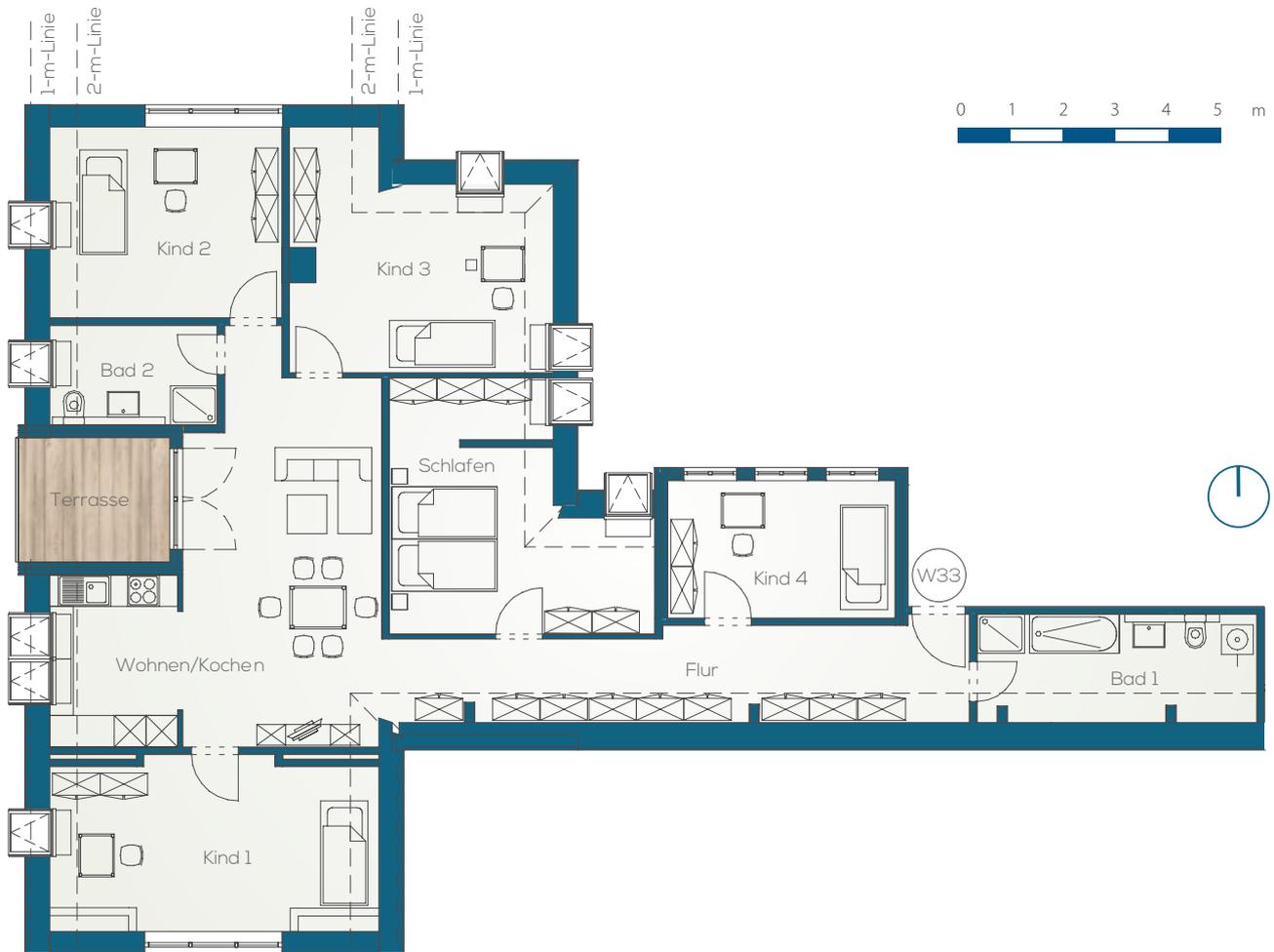
WOHNUNG 32

3 ZIMMER-WOHNUNG
>2. OBERGESCHOSS<

Flur	6,38 m ²
Wohnen/Kochen	30,30 m ²
Schlafen	15,62 m ²
Bad 1	4,20 m ²
Bad 2	4,47 m ²
Kind	12,02 m ²
beheizte Loggia	5,70 m ²

Gesamt 78,69 m²





WOHNUNG 33

6 ZIMMER-WOHNUNG
>1. DACHGESCHOSS<

Flur	18,03 m ²
Bad 1	10,22 m ²
Bad 2	5,87 m ²
Schlafen/Ankleide	18,26 m ²
Wohnen/Kochen	33,78 m ²
Kind 1	18,33 m ²
Kind 2	15,76 m ²
Kind 3	18,86 m ²
Kind 4	11,31 m ²
Terrasse 50 %	3,40 m ²

Gesamt 153,82 m²





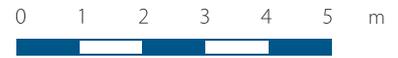
WOHNUNG 34

6 ZIMMER-WOHNUNG
>1. DACHGESCHOSS<

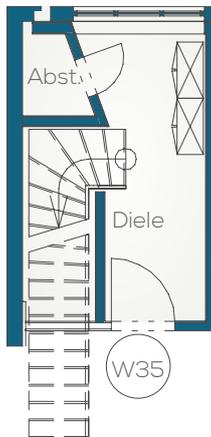
Flur	23,99 m ²
Bad 1	7,54 m ²
Bad 2	5,34 m ²
Schlafen	21,85 m ²
Wohnen/Kochen	38,64 m ²
Kind 1	11,52 m ²
Kind 2	13,78 m ²
Kind 3	11,10 m ²
Arbeiten	11,86 m ²
Terrasse 50 %	4,26 m ²

Gesamt 149,88 m²

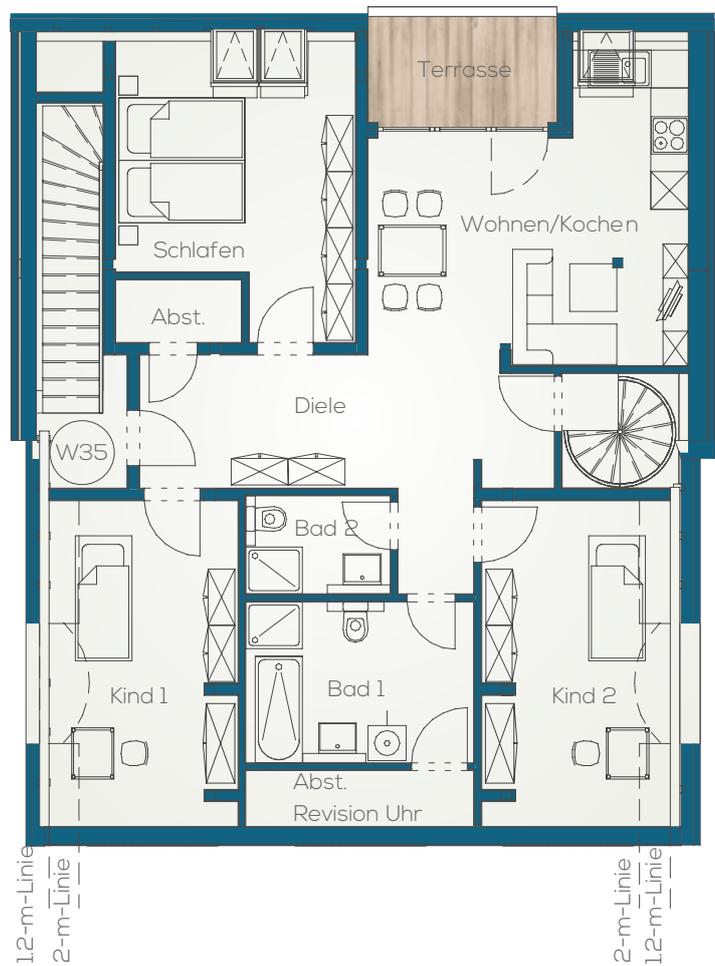




1. DG



2. DG



WOHNUNG 35

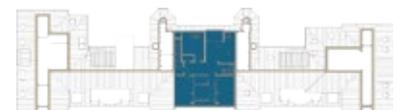
4 ZIMMER-WOHNUNG
>1. DACHGESCHOSS<

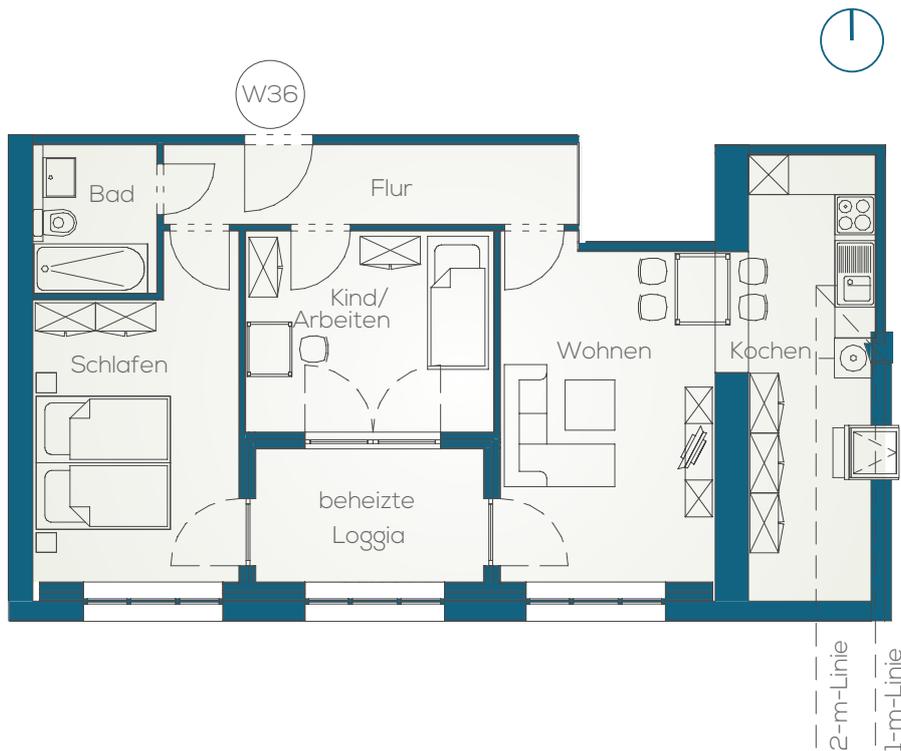
Diele	7,73 m ²
Abst.	1,19 m ²

>2. DACHGESCHOSS<

Diele	15,78 m ²
Schlafen	14,29 m ²
Wohnen	17,87 m ²
Kochen	1,77 m ²
Kind 1	13,67 m ²
Kind 2	13,67 m ²
Bad 1	9,32 m ²
Bad 2	3,60 m ²
Abst./Rev./Uhr	3,71 m ²
Abst.	2,00 m ²
Terrasse 50 %	2,55 m ²

Gesamt 107,15 m²





WOHNUNG 36

3 ZIMMER-WOHNUNG
>1. DACHGESCHOSS<

Flur	8,15 m ²
Wohnen	17,16 m ²
Kochen	5,61 m ²
Abst./HWR	4,98 m ²
Kind/Arbeiten	11,17 m ²
Schlafen	14,17 m ²
Bad	4,13 m ²
beheizte Loggia	6,80 m ²

Gesamt 72,17 m²



0 1 2 3 4 5 m



WOHNUNG 37

1 ZIMMER-WOHNUNG
>1. DACHGESCHOSS<

Wohnen/Kochen	17,18 m ²
Schlafen	8,50 m ²
Bad	4,78 m ²
Abst.	1,53 m ²
Balkon 50 %	3,25 m ²

Gesamt 35,24 m²



Visualisierung Z9



WE-NR.	LAGE	ZIMMER	AUSSTATTUNG	ABST. AUßERHALB WE	WFL. IN QM	TERRASSE/ BALKON FLÄCHE IN QM	GESAMT FLÄCHE IN QM
WE 01	Souterrain	3-Raum	Terrasse, Sondernutzungsrecht		68,71 m ²	6,00 m ²	74,71 m²
WE 02	Souterrain & EG	4-Raum	Maisonette, Balkon, 2 SP	x	117,08 m ²	9,57 m ²	126,65 m²
WE 03	Souterrain & EG	3-Raum	Maisonette, Balkon	x	86,11 m ²	12,62 m ²	98,73 m²
WE 04	Souterrain & EG	3-Raum	Maisonette, Balkon	x	85,68 m ²	3,77 m ²	89,45 m²
WE 05	Souterrain & EG	3-Raum	Maisonette, Balkon	x	87,42 m ²	3,77 m ²	91,19 m²
WE 06	Souterrain	3-Raum	Terrasse, Sondernutzungsrecht		60,75 m ²	7,50 m ²	68,25 m²
WE 07	Souterrain	4-Raum	Terrasse, Sondernutzungsrecht	x	91,55 m ²	6,00 m ²	97,55 m²
WE 08	EG	1-Raum			33,25 m ²		33,25 m²
WE 09	EG	2-Raum			45,17 m ²		45,17 m²
WE 10	EG	3-Raum	Balkon		79,45 m ²	3,61 m ²	83,06 m²
WE 11	EG	2-Raum	Balkon		31,51 m ²	3,17 m ²	34,68 m²
WE 12	EG	3-Raum	Balkon	x	88,22 m ²	10,68 m ²	98,90 m²
WE 13	EG	3-Raum	Balkon	x	76,86 m ²	9,58 m ²	86,44 m²
WE 14	EG	2-Raum			44,90 m ²		44,90 m²
WE 15	EG	2-Raum			50,90 m ²		50,90 m²
WE 16	1.OG	3-Raum	beheizte Loggia		66,90 m ²		66,90 m²
WE 17	1.OG	4-Raum	Balkon	x	90,48 m ²	10,22 m ²	100,70 m²
WE 18	1.OG	3-Raum	Balkon		73,69 m ²	12,34 m ²	86,03 m²
WE 19	1.OG	2-Raum	Balkon		59,88 m ²	5,73 m ²	65,61 m²
WE 20	1.OG & 2.OG	3-Raum	Maisonette, Balkon, Terrasse, Sondernutzungsrecht		68,41 m ²	13,13 m ²	81,54 m²
WE 21	1.OG	2-Raum	Balkon		39,99 m ²	3,50 m ²	43,49 m²
WE 22	1.OG	3-Raum	Balkon	x	73,51 m ²	12,71 m ²	86,22 m²
WE 23	1.OG	4-Raum	Balkon	x	90,24 m ²	9,57 m ²	99,81 m²
WE 24	1.OG	3-Raum	beheizte Loggia		81,45 m ²		81,45 m²
WE 25	1.OG	1-Raum			45,44 m ²		45,44 m²
WE 26	2.OG	3-Raum			67,65 m ²		67,65 m²
WE 27	2.OG	4-Raum	Balkon, 2 SP	x	122,01 m ²	11,61 m ²	133,62 m²
WE 28	2.OG	3-Raum	Balkon	x	85,61 m ²	5,65 m ²	91,26 m²
WE 29	2.OG	3-Raum	Balkon		66,41 m ²	3,50 m ²	69,91 m²
WE 30	2.OG	4-Raum	Balkon	x	112,79 m ²	11,16 m ²	123,95 m²
WE 31	2.OG	2-Raum			48,73 m ²		48,73 m²
WE 32	2.OG	3-Raum	beheizte Loggia		78,69 m ²		78,69 m²
WE 33	DG 1	6-Raum	Dachterrasse, 2 SP	x	150,42 m ²	3,40 m ²	153,82 m²
WE 34	DG 1	6-Raum	Dachterrasse, 2 SP	x	145,62 m ²	4,26 m ²	149,88 m²
WE 35	DG 1 & DG 2	4-Raum	Dachterrasse, 2 SP	x	104,60 m ²	2,55 m ²	107,15 m²
WE 36	DG 1	3-Raum	beheizte Loggia	x	72,17 m ²		72,17 m²
WE 37	DG 1	1-Raum	Balkon		31,99 m ²	3,25 m ²	35,24 m²

MIETER- WARTUNG PRO MONAT	MEA (1/1.000)	KAUFPREIS WOHN- EINHEIT	GRUND- STÜCK (ca. 11 %)	ALTBAU- SUBSTANZ (ca. 28 %)	SAN.-ANTEIL §71 EstG (ca. 61 %)	KfW- FÖRDERUNG* JE EINHEIT	KAUFPREIS STELLPLATZ	KAUFPREIS GESAMT
672 €	25	335.448 €	36.899 €	93.925 €	204.623 €	50.803 €	17.500 €	352.948 €
1.140 €	42	568.659 €	62.552 €	159.224 €	346.882 €	86.122 €	35.000 €	603.659 €
889 €	33	443.298 €	48.763 €	124.123 €	270.412 €	67.136 €	17.500 €	460.798 €
805 €	30	401.631 €	44.179 €	112.457 €	244.995 €	60.826 €	17.500 €	419.131 €
821 €	30	409.443 €	45.039 €	114.644 €	249.760 €	62.009 €	17.500 €	426.943 €
614 €	23	306.443 €	33.709 €	85.804 €	186.930 €	46.410 €	17.500 €	323.943 €
878 €	32	438.000 €	48.180 €	122.640 €	267.180 €	66.334 €	17.500 €	455.500 €
299 €	11	149.293 €	16.422 €	41.802 €	91.068 €	22.610 €	17.500 €	166.793 €
407 €	15	202.813 €	22.309 €	56.788 €	123.716 €	30.716 €	17.500 €	220.313 €
748 €	28	372.939 €	41.023 €	104.423 €	227.493 €	56.481 €	17.500 €	390.439 €
312 €	11	155.713 €	17.128 €	43.600 €	94.985 €	23.582 €	17.500 €	173.213 €
890 €	33	444.061 €	48.847 €	124.337 €	270.877 €	67.252 €	17.500 €	461.561 €
778 €	29	388.116 €	42.693 €	108.672 €	236.751 €	58.779 €	17.500 €	405.616 €
404 €	15	201.601 €	22.176 €	56.448 €	122.977 €	30.532 €	17.500 €	219.101 €
458 €	17	228.541 €	25.140 €	63.991 €	139.410 €	34.612 €	17.500 €	246.041 €
602 €	22	300.381 €	33.042 €	84.107 €	183.232 €	45.492 €	17.500 €	317.881 €
906 €	33	452.143 €	49.736 €	126.600 €	275.807 €	68.476 €	17.500 €	469.643 €
774 €	29	386.275 €	42.490 €	108.157 €	235.628 €	58.500 €	17.500 €	403.775 €
590 €	22	294.589 €	32.405 €	82.485 €	179.699 €	44.615 €	17.500 €	312.089 €
734 €	27	366.115 €	40.273 €	102.512 €	223.330 €	55.447 €	17.500 €	383.615 €
391 €	14	195.270 €	21.480 €	54.676 €	119.115 €	29.573 €	17.500 €	212.770 €
776 €	29	387.128 €	42.584 €	108.396 €	236.148 €	58.630 €	17.500 €	404.628 €
898 €	33	448.147 €	49.296 €	125.481 €	273.370 €	67.871 €	17.500 €	465.647 €
733 €	27	365.711 €	40.228 €	102.399 €	223.083 €	55.386 €	17.500 €	383.211 €
409 €	15	204.026 €	22.443 €	57.127 €	124.456 €	30.899 €	17.500 €	221.526 €
609 €	22	303.749 €	33.412 €	85.050 €	185.287 €	46.002 €	17.500 €	321.249 €
1.203 €	44	599.954 €	65.995 €	167.987 €	365.972 €	90.862 €	35.000 €	634.954 €
821 €	30	409.757 €	45.073 €	114.732 €	249.952 €	62.057 €	17.500 €	427.257 €
629 €	23	313.896 €	34.529 €	87.891 €	191.476 €	47.539 €	17.500 €	331.396 €
1.116 €	41	556.536 €	61.219 €	155.830 €	339.487 €	84.286 €	17.500 €	574.036 €
439 €	16	218.798 €	24.068 €	61.263 €	133.467 €	33.136 €	17.500 €	236.298 €
708 €	26	353.318 €	38.865 €	98.929 €	215.524 €	53.509 €	17.500 €	370.818 €
1.384 €	51	690.652 €	75.972 €	193.383 €	421.298 €	100.000 €	35.000 €	725.652 €
1.349 €	50	672.961 €	74.026 €	188.429 €	410.506 €	100.000 €	35.000 €	707.961 €
964 €	36	481.104 €	52.921 €	134.709 €	293.473 €	72.862 €	35.000 €	516.104 €
650 €	24	324.043 €	35.645 €	90.732 €	197.666 €	49.076 €	17.500 €	341.543 €
317 €	12	158.228 €	17.405 €	44.304 €	96.519 €	23.963 €	17.500 €	175.728 €

*Kosten der KfW-Beantragung für den Erwerber 294,17 € netto.

Bau- und Leistungsbeschreibung zur umfassenden Rekonstruktion und Sanierung des Baudenkmals Zschopauer Straße 9 in Leipzig

1 Bau- und Leistungsbeschreibung

1.1 Bauvorhaben

Bauort

Zschopauer Straße 9 in 04349 Leipzig-Thekla

Bauvorhaben

Sanierung Baudenkmal zu Wohnungen
Rückbau Denkmalfremder Ein- und Umbauten
Wiedererrichtung Laubengänge
Errichtung von Balkonen und PKW-Stellplätzen
Energetische Sanierung zu einem KfW-Effizienzhaus Denkmal

Bauträger

B&B Capital GmbH
Friedrichshafnerstraße 72 in 04357 Leipzig

Planung, Statik, Bauleitung

zangemeister ingenieurbüro
Ferdinand-Lassalle-Straße 6 in 04109 Leipzig

Vorgarten
2018



Grundstückssituation

Flurstück 146/3b, Gemarkung Leipzig-Thekla,
Fläche des Grundstücks 5.940 qm

Gebäude

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit Keller, welches um 1900 errichtet wurde. Das Gebäude ist Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 03.03.1993 und unterliegt dessen Bestimmungen.

Das Gebäude blieb in seinem äußeren Erscheinungsbild, in der inneren Raumstruktur sowie der bauzeitlichen Ausstattung weitgehend unverändert und in einem sanierbaren Zustand erhalten. Damit besitzt das Haus einen hohen Zeugniswert für die Leipziger Architektur seiner Entstehungszeit.

Erschließung

Das Gebäude ist über die Zschopauer Straße verkehrstechnisch erschlossen. Alle Medienanschlüsse werden ab dem Übergabepunkt an das öffentliche Netz grundlegend erneuert.

Kontaminationsfreiheit

Bezüglich einer Kontamination des Grundstücks liegen keine Hinweise vor.

1.2 Planungs- und Ausführungsgrundlagen

Der Bauträger führt die nach seinen Erfahrungen notwendigen und sinnvollen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durch, die eine langfristige, nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes gewährleisten. Maßgebend für die Bauausführung sind:

- Planung zangemeister ingenieurbüro:
- Baueingabepläne im Maßstab 1:100 mit den im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen

Seiten-
ansicht
2018



- Statische Berechnungen
- Brandschutzkonzept
- Schallschutznachweis
- Holzschutztechnisches Gutachten
- Energetische Sanierungsplanung mit Wärmeschutznachweis und Energiepass
- diese Bau- und Leistungsbeschreibung
- die Baugenehmigung einschließlich aller Auflagen und Bedingungen
- Denkmalschutzrechtliche Stellungnahme des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege
- Gesetze, Verordnungen und Be-



Detail
2018

- stimmungen, insbesondere relevante Bau- normen, Vergabe- u. Vertragsordnung für Bauleistungen VOB, anerkannte Regeln der Bautechnik
- Bürgerliches Gesetzbuch
- Sächsische Bauordnung und Durchführungsverordnung
- Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016
- Wohnflächenverordnung

Alle zu berücksichtigenden Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen gelten in der am Tage der Baueingabe gültigen Fassung.

1.3 Ausführungsdetails, Ausführungsvorbehalte

Von der Altbausubstanz bleiben folgende Bauteile unverändert:

- Gründung des Bauwerks,
- Mauerwerk,
- Holzbalkendecken, Betondecken, Treppenanlagen

Im Vergleich zu Neubauten gelten für Altbausanie- rung teilweise andere bauphysikalische Anforderungen, z.B. beim Schallschutz. Alt- baubedingte Einschränkungen sind daher zu- lässig. Dies gilt z.B. auch für die lot- und flucht- gerechte Ausrichtung bestehender Bauteile. Das Gebäude hat nach Abschluss der Sanie- rungsarbeiten nicht den baulichen Standard eines Neubaus.

Ausführungsvorbehalte

- Es bleiben architektonische und technische Änderungen insoweit vorbehalten, als sie den Bauwert nicht beeinträchtigen, ihn gegebenenfalls verbessern oder als solche Änderungen durch Auflagen der Baubehörde notwendig werden und zumutbar sind. Dies gilt insbesondere für die Bauleistungen, die zur Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Stellungnahme erforderlich sind. Farbgebung, Materialauswahl und andere Ausführungsdetails bleiben der Abstimmung mit dem Denkmalpfleger vorbehalten.

Hofansicht
2018



- Weiterhin bleiben erforderliche Änderungen bei Materialien und Baustoffen, soweit sie gleichwertig sind, vorbehalten. Bereits festgelegte Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Die Verwendung gleichwertiger Fabrikate und Produkte ist ausdrücklich gestattet.

- Maßliche Differenzen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes sowie des Sondereigentums haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

- Die Lage der einzelnen Sanitär-Einrichtungsgegenstände in Bädern / WCs kann ebenfalls von der Planung abweichen. Deren letztend-

liche Positionierung bleibt aufgrund örtlicher Gegebenheiten bzw. technischer Erfordernisse vorbehalten.

- Veränderungen, die in Bauteilen aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe entstehen (Risse im Putz, Kriechen, Schwinden usw.), sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Baubeschreibung bestimmt mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen. Ausführungsdetails, die nicht durch die Baubeschreibung im Einzelnen beschrieben sind, werden während des Bauablaufs rechtzeitig festgelegt. Der Käufer hat keinen Anspruch auf Durchführung von Sonderwünschen. Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Stellmöglichkeit.

1.4 Nutzungskonzept

Das Objekt Zschopauer Straße 9 in Leipzig-Thekla umfasst 37 Wohnungen mit jeweils 1 - 6 Räumen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 33,25 qm und 153,82 qm.

1.5 Energetische Sanierung

Das Objekt wird umfassend energetisch saniert und erreicht das Niveau eines Effizienzhauses Denkmal nach den Richtlinien der KfW. Zur Beheizung wird eine Zentralheizung über einen Fernwärmeanschluss errichtet.

Die Bauteile des Gebäudes werden nach Wärmeschutznachweis vorbehaltlich der Ausführungsplanung, energetisch verbessert.

1.6 Qualitätskontrolle

Qualifizierte Architekten und Fachingenieure

Die denkmalgerechte Sanierung des Wohnhauses Zschopauer Straße 9 wird von einem Team aus Fach- und Prüfsingenieuren sowie Gutachtern begleitet. Alle Beteiligten verfügen über reichhaltige Erfahrungen aus dem Bauen im denkmalgeschützten Bestand. Unter Wahrung des gründerzeitlichen Charakters des Hauses wurden von dem Architekten durch Grundrissänderungen moderne, nutzerfreundliche Wohnungen und der Anbau großzügiger Balkone geplant. Die Fach- und Prüfsingenieure für Statik und Brandschutz überwachen das Bauvorhaben von der Planung bis zur Fertigstellung durch Konzepte, Berechnungen, Bauuntersuchungen und Prüfberichte. Qualifizierte Holzschutzuntersuchungen werden durch einen Sachverständigen für Holz- und Bautenschutz ausgeführt. Historische Wandmalereien, Fenster-, Tür- und Wandfarben werden durch Untersuchungen eines Restaurators dokumentiert und bilden die Grundlage für die Festlegung der Farbgebung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Detailansicht
2018



Erfahrene Bauleitung

Die fach- und termingerechte Realisierung der Bauarbeiten erfolgt unter der Regie eines erfahrenen Bauleiters. Der Bauleiter koordiniert die Arbeiten der beteiligten Fachhandwerker, überwacht die Einhaltung der Bauzeitvorgaben und die Ausführungsqualität.

Kontrolle durch Sachverständigen

Zur Überwachung der Ausführungsqualität werden die Bauarbeiten von Beginn an durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begleitet und ggf. stichpunktartig überprüft. Die Kosten der Ausführungsüberwachung trägt der Verkäufer. Der Sachverständige begleitet die Käufer auch bei der Wohnungsabnahme, wobei diese Kosten der Käufer trägt.

1.6 Denkmalgerechte Sanierung Baubeschreibung nach Gewerken

Die Abstimmung der äußeren und inneren Gestaltung des Gebäudes erfolgt in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Amt für Bauordnung und Denkmalpflege. Sämtliche Maßnahmen werden nach dem Grundsatz der möglichst weitgehenden Bewahrung der originalen Substanz durchgeführt.

Das Gebäude wird nach den vorliegenden umfangreichen Gutachten und Fachplanungen grundlegend saniert. Dazu gehören beispielsweise eine umfassende Gebäudetrockenlegung, der komplette Neuverputz der Innenwände und der Einbau von Trockenbau-Unterhangdecken mit Schallschutzverbesserung.

1.6.0 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

Die Erneuerung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Anschlüsse wird koordiniert vorgenommen (Trink- und Abwasserleitungen, Elektrokabel, Telefonkabel). Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Planungsunterlagen und den behördlichen Auflagen. Die Entwässer-

Entkernungs-
arbeiten

ungsleitungen werden bis an den Übergabepunkt an das öffentliche Kanalnetz neu errichtet.

Zur Verwendung kommen SML-Gussrohre, Kunststoffrohre und soweit erforderlich, Steinzeugrohre in jeweils erforderlichem Gefälle und mit den nötigen Abmessungen einschließlich aller Bögen, Abzweigungen und Formstücke sowie entsprechende Revisionsöffnungen und -schächte.

1.6.1 Gerüstarbeiten

Für Putz-, Zimmermanns- und Dachdeckungsarbeiten wird ein Fassadengerüst errichtet und bis zur Fertigstellung der Arbeiten vorgehalten.

1.6.2 Abbruch- und Entkernungsarbeiten

Sämtliche nicht mehr verwertbare Bauteile und Materialien werden komplett entfernt, der anfallende Bauschutt wird abtransportiert. Hierunter fallen insbesondere alle Entwässerungs- und Elektroleitungen, Türzargen und sämtliche Einbauten. Der Innenputz der Wohngeschosse wird abgeschlagen. In den Nebenräumen des Souterrains werden die Decken- und Wandflächen gesäubert und noch

vorhandene Putzflächen entfernt. Denkmalfremde Ein- und Anbauten werden abgebrochen und entsorgt.

1.6.3 Maurerarbeiten

Die erforderlichen Maurerarbeiten werden nach der vorliegenden Planung ausgeführt. Vorhandene Mauer- und Deckendurchbrüche sowie Fensternischen werden geschlossen. Laibungen werden ausgemauert, Wohnraumtüren auf Standard-Rohbaumaße gebracht. Balkonfundamente werden nach Handschachtung betoniert, Schornsteinzüge fachgerecht vermauert. Im Gebäude werden Türen gemäß Brandschutzkonzept eingebaut. An Fassade, Traufen und Sockel werden Ausbesserungen bzw. Mauerwerksersatz vorgenommen.

Boden- und
Fundament-
arbeiten

1.6.4 Abdichtung

Das erdberührte Mauerwerk wird umlaufend aufgeschachtet. Dieses Mauerwerk wird vertikal abgedichtet (bituminöse Dickbeschichtung auf Zementgrundputz). Das feuchte Außen- und Innenwandmauerwerk wird im Sägeverfahren über den Fundamenten horizontal durchtrennt und mit geeigneten Kunststoffolien abgedichtet.

Keller-
abdichtungen

Die Bodenflächen des Souterrains werden durch bituminöse Schweißbahnen abgedichtet (schwarze Wanne). Falls eine Aufschichtung unmöglich ist, wird eine Negativabdichtung der erdberührten Wände von innen eingebaut.

1.6.5 Deckensanierung

Deckensanierung



Grundlage der Arbeiten an Holzbalkendecken ist das Holzschutzgutachten. Es werden folgende Arbeiten durchgeführt: Sämtliche Holzteile werden entsprechend den einschlägigen Vorschriften behandelt. Beschädigte Holzteile werden durch neue ersetzt. Alle Öffnungen der Geschosdecken, die während der Sanierungsarbeiten entstehen, werden nach Brandschutzanforderungen geschlossen.

1.6.6 Zimmerer- und Holzbauarbeiten

Die vorhandenen Holzkonstruktionen werden vom Gutachter auf Standfestigkeit geprüft. Geschädigte und nichttragfähige Bauteile sind auszutauschen. Gauben werden denkmalgerecht neu errichtet. Der Traufkasten wird überarbeitet.

1.6.7 Dachdeckungs- und Dachklempnerarbeiten

Die vorhandene Dacheindeckung aus der Sanierungszeit von ca. 2000 wird geprüft und

ggf. ergänzt. Die ausreichende Belüftung der Dachflächen wird sichergestellt. Die erforderlichen Entlüftungsaufsätze werden als Formsteine oder in Titanzink eingebaut. Sämtliche vorhandenen Regenrinnen und Fallrohre werden geprüft und ggf. ergänzt. Fledermausgauben werden denkmalgerecht errichtet. Die Flachdach-Gauben und Dachterrassen er-



Dacharbeiten

halten eine Flachdachabdichtung. Die Balkone und Dachterrassen erhalten eine Regenentwässerung. Sämtliche Fensterbänke, Simse werden geprüft und ggf. ergänzt. Es werden Schneefanggitter vorgesehen. Dachflächenfenster werden nach Plan bzw. Brandschutzkonzept mit Kunststoffoberfläche erneuert.

1.6.8 Fenster, Türen und Natursteinarbeiten

Die vorhandenen Fensterelemente werden geprüft und ggf. ergänzt. Entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes werden Holzfenster in alter Teilung mit Wärmeschutzisoliertglas eingebaut, $U_g=1,1 \text{ W/qmK}$ mit warmer Kante, Holzfarbe nach Bestand eingebaut. Sämtliche Innenfensterbänke der Wohnräume werden in Naturstein 3 cm dick ausgeführt (Juramarmor). Die Hauseingangstüren werden denkmalgerecht nachgebaut und erhalten Edelstahlürgarnituren. Die neuen Balkon- und Terrassentüren erhalten eine Rahmenverbreiterung für den erforderlichen Platz für Bo-

denbelags-Sockelleisten. Der Bodeneinstand ist wärmegeklämt und winddicht einzubauen. Die Fensterelemente im Bereich der Laubengänge erhalten außenliegende, elektrisch betriebene Jalousien für eine Verschattung sowie für den sommerlichen Wärmeschutz. Planung und Ausführung in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

1.6.9 Tischlerarbeiten, Aufarbeiten Türen, Treppen, Fenster

Erhaltenswertes Holzwerk wird gründlich überarbeitet und instand gesetzt oder gemäß Bestand nachgebaut. Diese Bauteile (Hauseingangstüren, Pendeltür und Blindtüren im Foyer, Trittstufen und Handläufe der Treppenanlagen), verbleiben als Zeugnis des Gründerzeithauses und werden gemäß den Auflagen des Denkmalschutzes und des Brandschutzkonzepts erhalten und aufgearbeitet.

Holzarbeiten
Treppenhaus



Nicht mehr aufzuarbeitende Teile werden entfernt bzw. ersetzt. Die Farbgebung erfolgt nach Befund. Hier gehen die Anforderungen zum Erhalt des Baudenkmals vor Einhaltung von Schall- und Wärmeschutz. Die Türen erhalten neue Schlösser. Schadhafte Treppenstufen und Podeste werden fachmännisch ausgebessert, ggf. ersetzt, geschliffen und versiegelt.

1.6.10 Fassadenarbeiten

Unmittelbar nach Gerüststellung wird ein erster gemeinsamer Ortstermin mit dem Denkmalpfleger vereinbart, um die Fassade genauestens zu untersuchen. Die mit dem Denkmalpfleger vereinbarten Erhaltungsmaßnahmen werden umgesetzt. Der Farbanstrich erfolgt gemäß Festlegung des Denkmalschutzes. Das Klinkermauerwerk wird gereinigt, ausgebessert und neu verfugt.

1.6.11 Innendämmung



Innendämmung
Aufbau

Da auf der Außenseite der Außenwände aus Denkmalschutzgründen keine Wärmedämmung möglich ist, wird diese auf der Innenseite nach Erfordernis aufgebracht. Dazu wird ein Wärmedämmputz mit einer Dicke von $d = \text{ca. } 6 \text{ cm}$ oder bei Bedarf Kalzium-Silikat-Platten eingebaut. Die Oberfläche wird mit einem armierten Spachtel und anschließendem Glattputz hergestellt.

1.6.12 Balkone, Laubengänge, Stahlbau

Hofseitig werden vorgeständerte Balkonanlagen aus verzinkten Stahlprofilen und Beton- oder Kunstbeton-Platten hergestellt. Die Entwässerung erfolgt über ein Gefälle der Platte nach vorn in eine Entwässerungs-Kastenrinne mit Anschluss an das Regenfallrohr. Die

Balkonbrüstung wird mit Nut- und Feder-Brettern, ähnlich Bestand der Fassaden-Holzverschalung am Gebäude errichtet und lasierend oder deckend gestrichen. Die Laubengänge werden nach den Archivplänen in Abstimmung mit der Denkmalpflege wiederhergestellt. Dazu werden Massivdecken auf Stahlbeton- oder Stahlstützen errichtet. Die Laubengänge erhalten eine Brüstung mit Nut- und Feder-Brettern, lasierend oder deckend gestrichen.

Erforderliche Verstärkungen von Baukonstruktionen werden gemäß Statik ausgeführt. Die Fenster der höher liegenden Geschosse und ggf. die der Dachterrassen erhalten erforderlichenfalls Absturzicherungen.

1.6.13 Trockenbauarbeiten

Die erforderlichen Trockenbauwände, Vorsatzschalen und der Trockenputz werden nach Wärmeschutz-, Schallschutz- und Brandschutznachweis errichtet und für einen Anstrich verspachtelt. Sämtliche gemauerte Wandflächen der Bäder werden direkt mit

Ausbau mit
Trockenbau



Trockenputz versehen. Die Geschossdecken werden mit einer freitragenden Gipskarton-Unterhangdecke sowie ca. 40 mm Mineralwolle-Schalldämmung versehen und für einen Anstrich verspachtelt.

1.6.14 Heizungsinstallation

Heizung

Es wird eine Zentralheizung, versorgt über eine Fernwärmestation, installiert. Die Steuerung erfolgt außentemperaturabhängig und



Fußboden-
Heizung

wird mit einer Nachtabsenkung versehen. Die Nutzer der Wohnungen regeln die gewünschte Temperatur über Raumthermostate, welche elektrische Stellantriebe im Heizkreisverteiler ansteuern.

Die senkrechten Rohrleitungen werden in Installationsschächten zu den jeweiligen Wohnungen getrennt geführt. Sämtliche Wohnräume erhalten Fußbodenheizungen aus Kunststoffrohr. Der Fußbodenaufbau besteht aus einem Zementestrich. In den Bädern und Duscbädern kommen zusätzlich formschöne, weiße Handtuchheizkörper zum Einsatz, welche über eine elektrische Heizpatrone verfügen.

Kosten, die durch die Beheizung und Warmwasserbereitung entstehen, werden mit Wärmemengenzählern für den jeweiligen Mietbereich berechnet.

Sanitär-
ausbau

Warmwasserversorgung

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.

1.6.15 Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation des Gebäudes und der Anschluss an die Kanalisation werden komplett ersetzt. Alle Wohnungsanschlüsse sind separat abzusperrern und jeweils mit Verbrauchszählern für Warm- und Kaltwasser ausgestattet. Für die Trinkwasserleitungen kommt ein Pressfitting-System aus Edelstahl oder Aluminium-Mehrschicht-Verbundrohr zum Einsatz. Die Anordnung der Installations-Bauteile erfolgt gemäß den Planungsunterlagen oder wird nach örtlichen Möglichkeiten festgelegt. Es werden nachfolgend aufgeführte Sanitär-einrichtungen eingebaut:

Duschen-
beispiel

Duschen

Bodengleicher Duschplatz oder flacher Duschplatz oder zu fließendes Kunststoffbauteil weiß, Aufputz-Brausethermostat, verchromt, Hansgrohe Ecostat mit Brausestange Hans Grohe Unica C und Handbrause Croma, Duschabtrennung aus Einscheibensicherheitsglas, klar, Kerma Raya.

Badewannen

Einbaubadewanne, Stahl emailliert, Fabrikat Kaldewei Saniform, weiß mit Aufputz-Einhebelwannenfüllbatterie, verchromt, Fabrikat Hans Grohe, Multiplex-Exenter-Ablaufgarnitur, Wandstange Unica C, Brauseschlauch Metaflex C, verstellbarem Brausekopf Croma 2jet und Wannengriff Serie Clivia.

WC-Becken

Formschöne Kristallporzellan-Tiefspültoilette wandhängend, weiß, Keramikserie Ideal Standard Cube, Länge ca. 50 cm, WC-Sitz weiß, mit Edelstahlscharnieren, Vorwand-Montageelement mit Zwei-Mengen-Spültechnik und Abdeckplatte weiß, Toilettenpapierhalter, WC-Bürste, verchromt, Serie Clivia.

Waschtische

Beispiel-
waschtisch
mit Armatur

Formschöner Kristallporzellan-Waschtisch weiß, Breite ca. 60 cm, Tiefe ca. 45 cm, (große Bäder je nach Situation geg. mit breitem Waschtisch), in WC's kleines Handwaschbecken nach Raumgröße, Einhebel-Mischbatterie mit schwenkbarem Auslauf, verchromt, Exenterablaufgarnitur, Unterputz- oder Flachsifon, doppelter Handtuchhalter verchromt, Kristallspiegel (kein Feuchtraumspiegel), im Leistungsumfang Fliesenleger.

Waschmaschinenanschluss

Herstellen eines Waschmaschinenanschlusses

Küchenspüle

Anschlussmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventilen für Spülanschluss.

Badentlüftung

Entlüftung innenliegender Bäder über das Dach.

1.6.16 Elektroinstallation

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE- und EVU-Vorschriften. Die Elektroinstallation ist ab Zähler neu zu errichten. Jede Wohneinheit erhält die erforderliche Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen. Die Wohnungen erhalten ein sternförmiges Kabelnetzwerk mit zentralem Medienverteiler für TV, Telefon und Daten. Der Hausanschluss und die Zählereinrichtungen befinden sich im Souterrain. Alle Leitungen werden innerhalb der Wohngeschosse unter Putz verlegt. Gemäß VDE-Vorschrift werden

Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet. Die Einbauhöhe der Steckdosen und Multimedia-Dosen, Schalter, Raumthermostate richtet sich nach dem Standard für Wohnungsbau. Als Schalterprogramm kommt „GIRA System 55 reinweiss glänzend“ zur Ausführung. Zur komfortablen Einzelraumregelung der Fußbodenheizung werden in den jeweiligen Räumen elektronische Raumthermostate, passend zum Schalterprogramm in Unterputzausführung installiert. Alle Einbauspots werden mit energiesparenden LED Leuchtmitteln mind. 4,8W/ warmweiss (< 3300K) ausgestattet.

Folgende Ausstattung kommt zur Ausführung:

Wohnzimmer

2 Ausschaltungen, 2 Deckenauslässe, 7 Steckdosen (1× dreifach, 2× doppelt)
1 Anschluss für Telefon und Kabelfernsehen
1 Raumthermostat

Schlafzimmer

1 Ausschaltung,
1 Deckenauslass,
5 Steckdosen (2× doppelt, 1× einfach)
1 Anschluss für Telefon und Kabelfernsehen
1 Raumthermostat

Küche / Essen

1 Ausschaltung mit 2-4 Decken-Einbauleuchten je nach Raumgröße
4 Steckdosen im Arbeitsbereich
1 Herdanschluss
1 Anschluss für Dunsthaube
1 Spülmaschinenanschluss
1 Anschluss für Kühlschrank
3 Doppelsteckdosen im Essbereich
1 Raumthermostat, falls separater Raum

Bad

- 1 Ausschaltung mit 2 - 4 Decken-Einbauleuchten je nach Raumgröße
- 1 Wandauslass
- 1 Steckdose
- je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner, getrennte Absicherung
- 1 Ventilatorenanschluss mit Nachlaufrelais, geschaltet auf Deckenbrennstelle
- 1 Raumthermostat

Flur / Diele / Vorraum

- 2 - 5 Decken-Einbauleuchten je nach Raumgröße, geschaltet über Bewegungsmelder
- 1 Steckdose

Balkon / Dachterrasse

- 1 Steckdose, schaltbar
- 1 Außenleuchte mit Schalter

Räume an Laubengängen

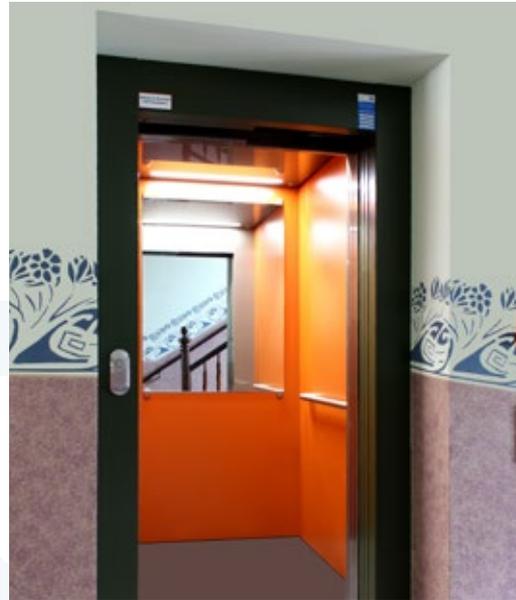
Zuleitung für elektrische Außenjalousien, Kippschalter auf/ab

Abstellkeller / Abstellraum zur Wohnung

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle als Iso-Ovalleuchte
- 1 Steckdose, auf Wohnungszähler geschaltet

Treppenhaus, Aufzug und Kommunikation

Auf den Geschosspodesten wird eine denkmalgerechte Beleuchtung in Form von Deckenbrennstellen mit schönen Glasleuchten angebracht, geschaltet über Taster mit Zeitschaltautomat bzw. über Bewegungsmelder.



Beispiel eines modernen Aufzuges

Komplettsanierung des Personenaufzugs nach Projekt des Herstellers, Einhaltung der erforderlichen Beleuchtung vor den Türen.

Im Hauseingangsbereich der Südseite wird eine Unterputz-Kompakt Video-Außenstation mit Klingeltableau Typ: TCS – AVU Aluminium eloxiert, sowie ein elektrischer Türöffner installiert.

Video-Sprechanlage

Jede Wohnung erhält in der Diele eine Video-Sprechstelle Typ: TCS „eccos“ Freisprechen, weiss.

Allgemeine Flure

Beleuchtung nach Bemusterung mit Zeitrelais oder Schaltung über Bewegungsmelder, Zuleitungen für Brandschutztüren mit Offenhaltung.

Heizungsraum / Fernwärme

- 1 Ausschaltung mit Deckenleuchte

1 Steckdose
1 Kraftstromsteckdose 16A
Installation für Fernwärmestation

Außenanlage

Außenleuchten, geschaltet mit Bewegungsmeldern, Zuleitungen für Stellplatznutzung sowie Terrassen- und Gartennutzung nach Freiflächenplan.

1.6.17 Innenputzarbeiten

Sämtliche Fensterelemente erhalten eine Laiung mit Wärmedämmputz mit Eckschutzwinkeln und Einspachtelung in den Wandputz. Wandflächen der Wohnungen werden mit Gipsputz MP75 neu verputzt und geglättet. Im Souterraingeschoss werden die Wände zum Schutz gegen Ausblühen und Schimmelbildung mit Kalk-Zementputz einschließlich Glattspachtel verputzt.

1.6.18 Estricharbeiten

Estrich verteilen



Estrich glätten



In allen Geschossen wird für die Einbettung der Fußbodenheizung auf die Trittschalldämmung ein Zementheizestrich aufgebracht. Dieser dient zudem der Aufnahme der neu zu verlegenden Oberflächenbeläge (Parkett / Fliesen). Die Nebenräume im Souterrain erhalten einen Zementestrich.

1.6.19 Fliesenarbeiten

Bäder

Es werden Bodenfliesen, ca. 45 x 45 cm verlegt. Im dazu passenden Format werden großformatige Wandfliesen bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m und im Duschbereich bis auf ca. 2,30 m verlegt. Sie sind farblich auf die Bodenfliesen abgestimmt. Im Duschbereich kommen Mosaikfliesen zum Einbau. Die Fliesen werden hell verfugt. Alle Fliesenkanten erhalten eine Edelstahl-Viertelkreis-Eckschutz-



verschiedene Fliesen als Beispiel

schiene, Eck- und Anschlussfugen werden mit Dichtmasse auf Silikonbasis dauerelastisch abgedichtet.

Fliesen: Brutto-Materialpreis max. 30,00 EUR / qm
Soweit möglich werden oberhalb der Waschtische und ggf. der WCs auf den Fliesenbelag abgestimmte Ablagen angebracht. Im Bereich der Waschbecken werden verdeckt hängende Kristallspiegel (keine Feuchtraumspiegel) ein-

gebaut, Abmessungen der Raumgröße angepasst.

Küchen

Es werden Bodenfliesen, ca. 45 × 45 cm verlegt, sofern die Küche ein geschlossener Raum ist. Fliesen: Brutto-Materialpreis max. 30,00 EUR / m².

1.6.20 Malerarbeiten Wohnungen

Sämtliche Wand- und Deckenflächen der Wohnungen, soweit nicht gefliest, werden gespachtelt und geschliffen (Q3) und mit atmungsaktiver Silikatfarbe (NA2) gestrichen. Bäder erhalten oberhalb der Fliesen eine Glasfaser-Tapete mit Muster mit Anstrich Farbton weiß.

1.6.21 Denkmalgerechte Malerarbeiten Treppenhaus

*Beispiel
Malerarbeiten*



Die Gestaltung des Treppenhauses sowie der allgemeinen Flure und des Eingangsbereiches erfolgt nach denkmalschutzrechtlicher Stellungnahme und Zielstellung und dem Befundbericht des Restaurators. Die Bestands-Türen werden nach historischen Vorbildern aufgearbeitet. Die mehrlagigen alten Farbanstriche werden entfernt. Nach aufwändigen Vor- und Zwischenanstrichen wird eine Lasur nach altem Befund in handwerklicher Fachar-

beit wieder hergestellt. Aufzugstüren werden nach Absprache lackiert.

1.6.22 Tischlerarbeiten, Innentüren liefern

Als Wohnungseingangstüren und Wohnungsinnentüren werden neue zeitlose Türen, weiß,



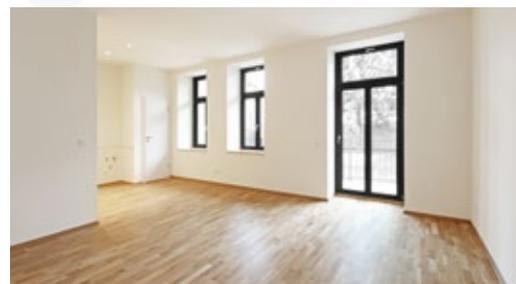
*Innentüren
aufarbeiten*

lackiert geliefert. Die Türen erhalten passende Zargen und Beschläge aus gebürstetem Edelstahl und haben ein ansprechendes Aussehen. Die Wohnzimmertüren erhalten Lichtauschnitte aus mattiertem Glas zur natürlichen Belichtung der Flure. Bei Wandstärken ab ca. 50 cm werden schmale Zargen bei gleichzeitigem Wandverputz der Öffnung verwendet. Brandschutztüren nach Brandschutzkonzept.

1.6.23 Tischlerarbeiten, Innentüren montieren

Die gelieferten Innentüren werden fachgerecht montiert und umlaufend mit Acryl oder Silikon an Wände bzw. Fliesen angeschlossen.

1.6.24 Bodenbelagsarbeiten



*Echtholz-
Parkettboden*

Die Wohnräume erhalten Eiche-Echtholz-Parkettboden (Brutto-Materialpreis 35,00 EUR / qm). Umlaufend wird eine zum Bodenbelag passende Sockelleiste angebracht. Es werden erforderliche Übergangsschienen aus natur-sichtigem Aluminium eingebaut. Die Gemeinschaftsflure werden in Bereichen von Massivdecken (Sout.-2. OG) und ohne denkmalgeschützten Terrazzoboden gefliest, in den Bereichen von Holzbalkendecken (1.+2. DG) wird Dielenbelag zur Ausführung kommen.

1.6.25 Rauchabzug- und Sicherheitseinrichtungen

Gemäß gültiger Bauordnung wird zur Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes über den letzten Treppenpodesten im Dachgeschoss eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage installiert.

1.6.26 Trennwände Abstellräume

Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt mit Trennwänden und Türen aus einer Lattenkonstruktion aus Holz.

1.6.27 Schlosserarbeiten

Im Treppenhaus wird für jede Wohnung ein Briefkasten montiert, Größe ca. DIN A4. Für die Hausverwaltung wird ein Schaukasten, Größe ca. DIN A3, für allgemeine Informationen angebracht. Jede Wohnungstür erhält einen Schließzylinder mit Schließung auch für Haustür, Hoftüren und Fahrradabstellplatz.

1.6.28 Außenanlagen

Der Außenbereich wird gemäß Planung als Ruhe- und Erholungsbereich sowie Kom-

munikationsbereich gestaltet. Gehwege werden mit einer Betonsteinpflasterung angelegt. Die Gebäudeumfassungswände erhalten einen umlaufenden Kiesstreifen. Terrassen werden mit großformatigen Betonplatten hergestellt. Die Freifläche wird mit Rasen, Büschen und Rabatten gestaltet. Es ist eine Hofentwässerung vorzusehen. Das Grundstück wird begrünt. Es wird ein überdachter Müll- und Fahrradplatz errichtet.



Außenanlage

1.6.29 Betonwerkstein- und Terrazzoarbeiten

Die historischen und erhaltenswerten Blockstufen und der Terrazzobelag des Hauseingangsbereiches werden fachgerecht abgeschliffen, gereinigt und versiegelt. Bei Erfordernis sind Blockstufen gemäß Bestand nachzubauen.

1.6.30 Baufeinreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe des Gebäudes wird eine umfassende Grundreinigung aller Hausbereiche durchgeführt.

1.6.31 Aufzug

Der vorhandene Aufzug wird nach dem Stand der Technik überprüft und ggf. gewartet. Haltestellen sind im Eingangsbereich Hof Norden, Souterrain, Erdgeschoss den Obergeschossen und 1. Dachgeschoss.

1.6.32 Stellplätze

Es werden Pkw-Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Der Aufbau besteht aus versickerungsfähigem Betonsteinpflaster, auf wasserdurchlässigen, frostsicheren Unterbau, in offener Bauweise, ohne Überdachung. Es werden in ausreichender Zahl für die Bewohner Fahrradstellplätze im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Dazu wird ein Gebäude in Holzkonstruktion mit Flachdach, Sichtschutzwänden, abschließbare Türen errichtet. Schließung über Schließanlage. Es werden Fahrradständer für eine optimale Raumausnutzung auf einem Betonverbundpflasterboden eingebaut. Das Fahrradhaus wird beleuchtet.



*Stellplatz-
Vorschlag*

1.6.33 Klimatisierung

Für die Räume der Laubengänge im Osten und Westen sowie die Dachgeschosswohnungen wird der Einbau einer Klimatisierung geplant. Die Planungsphase ist noch im Gang.

1.6.34 Steuerung der Jalousien

Die Steuerung der Jalousien gem. Pkt. 1.6.8 erfolgt jeweils an der Zimmertür durch einen zentralen Schalter und Schalter für Jalousiegruppen nach Zimmerseiten. Eine Windwächteranlage wird nach Erfordernis geplant und installiert in Absprache mit der Denkmalpflege.

Leipzig, 05.09.2018



Das rechtliche Konzept

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu bis auf den WEG-Verwaltervertrag für Wohnungseigentum nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich insbesondere um einen individuell für den Käufer auszufertigenden Bauträgerkaufvertrag und eine Grundlagenerkünde nebst fünf Anlagen, jeweils des Notars Torsten Zapf mit dem Amtssitz in Leipzig. Im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft tritt jeder Erwerber in den WEG-Verwaltervertrag für Wohnungseigentum ein. Zudem nimmt der Käufer einen von der Verkäuferin mit dem Kaufvertrag angebotenen Erstvermietungs garantiert an und schließt für die Dauer der Erstvermietung mit der eingesetzten WEG-Verwaltung einen Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohn- und Teileigentum ab. Die Verträge selbst sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen unter Berücksichtigung des am 01.01.2018 in Kraft getretenen neuen Bauvertrags- und speziell Bauträgervertragsrechts gemäß § 650u BGB im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die nachfolgende Beschreibung des rechtlichen Konzepts auf der Grundlage des Wissenstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen auch noch Veränderungen eintreten können. Gültigkeit haben deshalb ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die einem

Kaufinteressenten von dem Abwicklungsnotar Torsten Zapf im Regelfall mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. Überblick

Die B & B Capital GmbH – im Folgenden Verkäuferin genannt – wird mit Vollzug des Ankaufsvertrages Eigentümerin des nachfolgend konkret bezeichneten Grundbesitzes in der Zschopauer Straße 9 in Leipzig – Thekla. Das auf dem Grundstück stehende, denkmalgeschützte Gebäude ist derzeit vermietet und wird voraussichtlich bis Februar 2019 als Altenwohn- und Pflegeheim genutzt. Anschließend wird der Grundbesitz von der Verkäuferin saniert und modernisiert. Gemäß der Grundlagenerkünde wird am Grundbesitz zur Bildung von Wohnungs- und Teileigentum die Teilung nach § 8 WEG unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne bewilligt und beantragt werden. Dieser Grundlagenerkünde ist als Anlage 1 die Aufteilung der Wohnungseigentumseinheiten, als Anlage 2 die Gemeinschaftsordnung nebst dem WEG-Verwaltervertragsentwurf (Anlage 2.1), als Anlage 3 die Baubeschreibung nebst Plänen, als Anlage 4 die Dienstbarkeiten und als Anlage 5 der Stellplatzplan beigefügt.

Der Erwerber schließt mit der Verkäuferin einen Bauträgerkaufvertrag über Wohnungseigentum ab, in dem sich die Verkäuferin zur Sanierung und Modernisierung der Wohnung und des Gebäudes nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet.

Der Vertrag kommt durch die gleichzeitige Beurkundung aller Vertragsparteien oder ein separat vom Käufer abzugebendes Angebot zustande, wenn es von der Verkäuferin im Nachgang angenommen wird. Das Angebot ist für den Zeitraum von vier Wochen ab notarieller Beurkundung des Kaufvertragsangebotes unwiderruflich. Danach erlischt das Angebot. Zur rechtzeitigen Angebotsannahme genügt die Erklärung durch die Verkäuferin vor einem deutschen Notar, ohne dass es des Zugangs beim Erwerber bedarf.

Mit dem Erwerb der Wohnung tritt der Erwerber in die Wohnungseigentümergeinschaft ein, die aus den Miteigentümern des Objekts gebildet wird. Die Gemeinschaft wird durch den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – im Folgenden WEG genannt – vertreten. Die Verkäuferin hat für das Objekt zunächst für die Dauer von drei Jahren vom Tage der Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft an, also mit Eintragung der Auflassungsvormerkung des ersten Käufers und dessen Inbesitznahme des Wohnungseigentums die SWA Immobilien GmbH, Ferdinand-Lassalle-Straße 6 in 04109 Leipzig als Verwalter bestellt. Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft sind die der Grundlagenurkunde beigefügte Gemeinschaftsordnung, der WEG-Verwaltervertrag und die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Der Käufer, der die Wohneinheit unmittelbar nach Fertigstellung nicht selbst nutzen will, sondern diese vermieten möchte, schließt mit der Verkäuferin einen Erstvermietungsgarantievertrag ab, der als

Anlage dem Bauträgerkaufvertrag beigefügt ist. Gleichzeitig verpflichtet sich der Käufer für die Dauer der Erstvermietungsgarantie den als Anlage zum Erstvermietungsgarantievertrag beigefügten Mietverwaltungsvertrag (Sondereigentum/Wohnung) mit der Hausverwaltungsfirma SWA Immobilien GmbH abzuschließen.

2. Bauträgerkaufvertrag

a. Grundstück

Die Verkäuferin wird mit Vollzug des Ankaufsvertrages vom 05.09.2017, UR-Nr.: 2268/2017 des Notars Torsten Zapf in Leipzig, Eigentümerin des im Grundbuch von Thekla (Grundbuchamt Leipzig), Blatt 91, noch abzuschreibenden Grundbesitzes der Gemarkung Thekla, Flurstück 146/2, gelegen in der Zschopauer Straße 9, Leipzig-Thekla, mit einer grundbuchlich angegebenen Gebäude- und Freifläche von 7.068 m².

Das Grundstück, Flurstück 146/2, ist gemäß dem amtlichen Fortführungsnachweis des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung Leipzig (Städtisches Vermessungsamt) Nr.0437 – 00776.1 für die Gemarkung Thekla zwischenzeitlich vermessen und fortgeschrieben worden, u.a. in das neu gebildete Flurstück 146/3 zu 5.940 m² der Gemarkung Thekla.

Der vorgenannte Grundbesitz war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in Abteilung II wie folgt belastet:

Abt. II:

lfd. Nr. 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht und Bebauungs- und Anpflanzungsverbot) für die Stadtwerke Leipzig GmbH (SWL)

lfd. Nr. 7: Auflassungsvormerkung für die B & B Capital GmbH

In Abteilung II kommen die im Ankaufsvertrag (UR-Nr.: 2268/2017) bereits bestellten und in einer weiteren Urkunde noch zu bestellenden Dienstbarkeiten zur Eintragung, die im Zusammenhang mit Fragen des Nachbarrechts, der Erschließung und Nutzung des vertragsgegenständlichen Grundstücks oder benachbarter Grundstücke stehen. Der Käufer wird auf den Inhalt dieser Urkunden hingewiesen und erklärt im Kaufvertrag, dass ihm diese bekannt sind. Die Dienstbarkeiten werden vom Käufer geduldet und übernommen. Die Verkäuferin behält sich zudem das Recht vor, das Kaufobjekt mit Baulasten und weiteren Dienstbarkeiten zu belasten, insbesondere wenn sie behördlich auferlegt sind. Hierzu gehören z. B. Rechte zur Sicherung der Ver- und Entsorgung (u.a. Wasser, Energie, Strom, Telekom), Durchfahr-, Geh-, Fahrt- und Feuerwehrrechte). Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin im Kaufvertrag zur Bestellung entsprechender Baulasten und Dienstbarkeiten, übernimmt diese und tritt erforderlichenfalls mit der zu seinen Gunsten zur Eintragung gelangenden Vormerkung im Rang hinter diese Rechte zurück.

In Abteilung III kommt noch eine brieflose Grundsschuld über € 2.800.000,00 für die Volksbank Mittweida eG, Mittweida, nebst Zinsen und Nebenleistungen zur Eintragung, die mit Vollzug des Ankaufsvertrages bestehen bleibt. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung bleibt davon unberührt.

Konkrete Einzelheiten zu den Belastungen sowie aktuelle Vollzugsstände sind dem Kaufvertrag zu entnehmen und können bei der Verkäuferin erfragt werden.

b) WEG-Teilung und Kaufgegenstand

Gemäß dem Entwurf der Grundlagenurkunde des Notars Torsten Zapf in Leipzig, welchem auch die Baubeschreibung nebst Plänen als Anlage 3 beigelegt ist, wird der vorbezeichnete Grundbesitz samt dem zu sanierenden und modernisierenden Gebäude unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Aufteilungspläne der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege vom 20.04.2018, Az: 63-2018-002489-AB-63.40-SGR, nach § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt, mit Ausnahme der Verwalterbestellung. Maßgeblich sind insbesondere die Pläne, die als Anlage zur Grundlagenurkunde genommen sind. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war die Teilungserklärung im Grundbuch noch nicht vollzogen. Die Baugenehmigung wurde am 14.06.2018 von der Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege unter dem Aktenzeichen 63-2018-001063-VV-63.40-SGR erteilt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den angebotenen Grundbesitz und insbesondere das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum gemäß der in der Grundlagenurkunde niedergelegten Baubeschreibung und den dort beigelegten Bauplänen herzustellen und auszustatten. Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am vorbezeichneten Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung ggf. nebst Terrasse und/oder Balkon, bzw. nebst Loggia oder Dachterrasse zum Inhalt. Den Käufern werden zudem

Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätzen zugeordnet. Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

Eine steuerliche Abschreibung wird für den Vertragsgegenstand von der Verkäuferin nicht in Anspruch genommen. Sie steht im vollen Umfang dem Käufer zu. Die Verkäuferin übernimmt jedoch keinerlei Garantie oder Haftung für die vom Käufer mit dem Erwerb verfolgten steuerlichen Ziele.

c) Kaufpreis und Wohnfläche

Die Immobilie einschließlich Sanierung wird mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung und einer Ausgleichsregelung zur vereinbarten Mindestgröße zum Festpreis verkauft. Erhöht sich die Mehrwertsteuer, erhöhen sich die noch nicht fälligen Kaufpreisraten entsprechend. Dies gilt nicht für die im Kaufpreis enthaltenen Grundstücks- und Erschließungskosten und nicht für Kaufpreisraten, die innerhalb von vier Monaten seit dem Vertragsschluss fällig werden (§ 309 Ziffer 1 BGB). Der Kaufpreis ist auf Grund und Boden, die Altbausubstanz, die Sanierungsleistungen und den Stellplatz nach Erfahrungswerten ohne Übernahme einer Haftung und vorbehaltlich der Zustimmung der Behörden aufgeteilt. Diese Aufteilung ist lediglich eine Schätzung und das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig oder das Finanzamt kann nach entsprechender Prüfung eine andere Aufteilung festlegen. Bei der Bewertung des Dachgeschosses ist zu beachten, dass durch die Behörde/Verwaltung ein anderer Bewertungsansatz möglich ist. Dabei können andere Abschreibungsgrundsätze gelten, wenn die Bauleistungen nicht als anerkannte Sanierungsleistungen gewürdigt werden (siehe auch „Steuerliche Auswirkungen“, Punkt 5.4). Soweit die Behörde/Verwaltung

eine andere Aufteilung vornimmt, stellt dies keinen Sachmangel im Sinne von § 434 Absatz 1 BGB dar. Bei dem ausgewiesenen Anteil der Sanierungskosten ist zu berücksichtigen, dass dieser auch Kosten für Ausstattungsmerkmale beinhaltet, die vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig ggf. als nicht förderfähig im Sinne der erhöhten Abschreibung gemäß §§ 7i, 10f EStG angesehen werden. Gemäß Bescheinigungsrichtlinie des Landes Sachsen zu §§ 7i, 10f EStG in der Fassung vom 01.03.2016 sind Aufwendungen für An- und Umbauten zur Erweiterung der Nutzfläche grundsätzlich nicht begünstigt. Dies betrifft vor allem Aufwendungen für Dachgeschossausbauten (Sondereigentum). Gleiches gilt auch für den Anbau von Balkonen und Terrassen. Zudem können Kosten für nicht erforderliche bzw. nicht übliche Ausstattungsmerkmale wie bspw. Personenaufzug, Fußbodenheizung, Kaminöfen, erweiterte Badausstattung etc. als nicht förderfähig im Sinne der §§ 7i, 10f EStG angesehen werden. Es besteht daher die Gefahr, dass die hierfür anfallenden Kosten nicht in der Bemessungsgrundlage für die erhöhte AfA berücksichtigt werden, so dass der steuerlich begünstigte Sanierungsanteil ggf. geringer ausfallen wird. Die Verkäuferin geht vorbehaltlich einer anderen Auffassung der Behörden davon aus, dass voraussichtlich ca. 80 – 90 % der im Kaufvertrag bezifferten Sanierungskosten nach §§ 7i oder 10f EStG abgeschrieben werden können. Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass dieser Anteil für Dachgeschossausbauten nochmals signifikant geringer ausfallen kann. Die nicht begünstigten Sanierungskosten sind zusammen mit dem Altgebäudeanteil mit dem normalen Abschreibungssatz von 2,5 % p.a. abzuschreiben. Die Verkäuferin übernimmt keine Garantie oder Haftung für das Erreichen der angegebenen Abschreibungsätze und insbesondere den vom Käufer mit dem Erwerb

verfolgten steuerlichen Ziele.

Die im Kaufvertrag angegebene voraussichtliche Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei Balkone, Terrassen, Dachterrassen und Loggien je mit 50% der Grundfläche berücksichtigt sind. Als Beschaffenheit wird jedoch nur eine Mindestgröße der Wohnung vereinbart, die dieses Maß um bis zu 3 % unterschreitet. Die Verkäuferin haftet demnach nur dann, wenn und soweit die als Beschaffenheit vereinbarte Größe der Wohnung unterschritten wird, und nur insoweit, als das Maß von der vereinbarten Mindestbeschaffenheit abweicht und eine Abweichung nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist. Die Haftung ist demnach auf die Quadratmeterfläche begrenzt, die die dreiprozentige Abweichung überschreitet. Abweichungen von der als Beschaffenheit vereinbarten Mindestgröße zum Nachteil des Käufers sind mit dem im Kaufvertrag angegebenen Betrag in Euro/m² auszugleichen.

Im Kaufpreis enthalten sind u.a. die Kosten der Erstvermietung, die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, welche die Verkäuferin an den Kapitalanlagenvertrieb bezahlt und die über dem marktüblichen Niveau liegen kann. Die Höhe kann je nach Wohnung und Vertriebsstand unterschiedlich sein und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden. Des Weiteren sind die Erschließungskosten bereits im Kaufpreis enthalten, so dass etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen der Verkäuferin zustehen. Die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notar- und Gerichtsgebühren, die beim Grundbuchamt und Behörden anfallenden Kosten für den Kaufvertrag und die Grunderwerbssteuer sowie die Kosten der Angebotsurkunde bei

Nichtzustandekommen des Kaufvertrags trägt der Käufer. Hingegen trägt die Kosten der vertragsgemäßen Lastenfreistellung hinsichtlich des Kaufgegenstandes die Verkäuferin. Die Finanzierungskosten (z.B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.) sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung stehen, trägt der Käufer gesondert. Gleiches gilt für vereinbarte Sonderwünsche, die den Aufwand erhöhen.

In Hinblick auf die Finanzierung der energetischen Sanierung beabsichtigt die Verkäuferin, dem Käufer im Kaufvertrag zu bestätigen, dass der Kostenanteil der energetischen Sanierung gemäß KfW-Programm 151 („Energieeffizienzhaus Denkmal“) für diese Wohneinheit max. 1.000,00 € pro m² Wohnfläche, je Wohneinheit jedoch max. 100.000,00 € beträgt. Die Verkäuferin bestätigt zudem, bei Anforderung der KfW sämtliche Unterlagen gemäß den „Auskunfts- und Sorgfaltspflichten des Kreditnehmers“ aus dem jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen KfW-Merkblatt zu übergeben. Aussagen und Bestätigungen zur KfW-Förderfähigkeit stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit kurzfristigen möglichen Änderung.

d) Kaufpreisfälligkeit

Zur Sicherung der Ansprüche des Erwerbers orientiert sich die Fälligkeit seiner Zahlungen nach der Verordnung über Abschlagszahlungen bei Baurägerverträgen vom 23.05.2001 und der MaBV. Vor der Baufertigstellung können danach Zahlungen nur bei entsprechendem Baufortschritt vereinnahmt werden.

Der Kaufpreis ist unabhängig davon erst zu bezahlen, wenn der Notar bestätigt, dass der Kaufvertrag rechtswirksam ist, die für seinen

Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse zum Vorkaufsrecht nach dem Sächsischen Denkmalschutz vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Weiter wird vorausgesetzt, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer in Abt. II rangrichtig eingetragen ist und die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundpfandrechten, die der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und die nicht übernommen werden, durch Freistellungsverpflichtung gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Weiter wird vorausgesetzt, dass die Baugenehmigung erteilt worden ist, was dem Käufer durch die Verkäuferin nachzuweisen ist. Geht der Kaufpreis zu den vereinbarten Zahlungsfristen nicht vollständig bei der Verkäuferin bzw. ihren abzulösenden Gläubigern ein, so gerät der Käufer ohne Mahnung in Verzug und der fällige Betrag ist nach den gesetzlichen Regelungen zu verzinsen. Weitere Einzelheiten können dem Bauträgerkaufvertragsentwurf entnommen werden.

Der an der MaBV orientierte Ratenzahlungsplan nach Baufortschritt ist im Einzelnen dem Bauträgerkaufvertragsentwurf zu entnehmen. Der Baufortschritt ist von einem Bauleiter zu bescheinigen. Die Verkäuferin ist verpflichtet, dem Käufer bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge Änderungen des Vertrages um mehr als 10%, ist dem Käufer bei der, der Veränderung folgenden nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5% des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten, anderenfalls die Fälligkeit jeder weiteren Rate nicht eintritt.

Die Verkäuferin kann dabei wählen, ob sie dem Käufer die Sicherheit in Form einer Bürgschaft leistet, die dem Käufer zugegangen ist, oder dem Käufer gestattet, den Sicherheitsbetrag von der (ersten) Kaufpreisrate einzubehalten. Der als Sicherheitsleistung gestellte bzw. einbehaltene Betrag ist nach rechtzeitiger Fertigstellung des Bauvorhabens ohne wesentliche Mängel zur Zahlung an die Verkäuferin fällig bzw. die gestellte Sicherheit zurückzugeben. Die Verkäuferin ist befugt, die sofortige Auszahlung des zurückbehaltenen Betrages zu verlangen, wenn sie dem Käufer eine entsprechende Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers aushändigt (§ 632a Absatz 2 BGB).

e) Kaufpreisfinanzierungsnachweis und Grundstücksbelastungen

Die Verkäuferin behält sich vor, vom Käufer eine Finanzierungsbestätigung seines Kreditinstituts zu verlangen. Aus dieser muss ersichtlich sein, dass die Eigenmittel zur Verfügung stehen und etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Die Verkäuferin bevollmächtigt im Kaufvertrag den Käufer, zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen die erforderlichen Grundpfandrechte zu bestellen. Entsprechende Belastungsvollmachten werden auch dem Notariat erteilt. Die mit der Finanzierung sowie der Grundpfandrechtsbestellung verbundenen Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers.

f) Sanierungsverpflichtung und Fertigstellung

Die Sanierungs-, Modernisierungs- und Herstellungsverpflichtung ergibt sich aus der im Grundlagenurkundenentwurf enthaltenen Baubeschreibung für das Gebäude und den dort beigefügten Bauplänen. Dabei wird auf die weitgehende Erhaltung der Bausubstanz Wert gelegt. Die Baubeschreibung und die Baupläne werden damit zum Gegenstand des Bauträgerkaufvertrages gemacht. Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Zum Umfang der geschuldeten Arbeiten ist klarzustellen, dass sich die zu erbringenden Bauleistungen auf diejenigen beschränken, die in der Baubeschreibung aufgeführt sind.

Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen oder sonst rechtlich oder technisch, insbesondere aus statischen Gründen (z.B. tragende Säulen) erforderlich werden oder gleichwertig und dem Käufer zumutbar sind bzw. so geringfügig sind, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt werden. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt. Kaufpreisminderungen erfolgen nur, sofern sie nicht durch Sonderwünsche verursacht sind und nur hinsichtlich der eine Minderfläche von 3 % übersteigenden Flächenabweichungen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die bis zur steuerlichen Bezugsfertigkeit von ihr geschuldeten Lieferungen und Leistungen bis zum 31.12.2020 und alle darüber hinaus geschuldeten Lieferungen und Leistungen (ausgenommen die Auflassung) bis zum 30.04.2021 zu erbringen. Die Fertigstellungsfrist für das angebotene Wohneigentum verlängert sich ferner um den Zeitraum, in dem sich der

Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises in Verzug befunden hat, und zwar um den Zeitraum der zwischen der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreistraten bei der Verkäuferin gelegen hat. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie die Verkäuferin zu geeigneter Zeit zu erbringen. Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsgegenstands aus Umständen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, z. B. durch höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen des Käufers, Zahlungsverzug des Käufers, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Sonderwünsche sind nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin möglich. Vereinbart der Käufer Sonderwünsche nicht mit der Verkäuferin, hat er dieser gegenüber hieraus entstehende Schäden und Verzögerungen auch ohne Verschulden zu vertreten. Soweit die Verkäuferin selbst Ausstattungsvarianten anbietet, hat der Käufer die Wahl zwischen den angebotenen Varianten innerhalb angemessener Frist nach Aufforderung durch die Verkäuferin zu treffen, anderenfalls die Verkäuferin selbst die Wahl treffen darf, sofern sie den Käufer auf diese Rechtsfolge bei der Aufforderung hingewiesen hat.

g) Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums, sobald die Verkäuferin alle von ihr bis zur Bezugsfertigkeit geschuldeten Lieferungen und Leistungen erbracht hat. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt, soweit es bereits bei Bezugsfertigkeit des Sondereigentums fertiggestellt ist, zusammen

mit der Abnahme des Sondereigentums und im Übrigen nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes. Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach Bezugsfertigkeit zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung abgenommen.

Der Abnahmetermin wird dem Käufer von der Verkäuferin schriftlich im Voraus mit einer Frist von mindestens 14 Tagen mitgeteilt. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt, deren Ergebnisse in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Der Käufer kann sich bei der Abnahme durch einen schriftlich Bevollmächtigten vertreten lassen. Es kann der Abnahme gleichstehen, wenn der Käufer nicht innerhalb einer von der Verkäuferin bestimmten, angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist bzw. wenn er seinerseits innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels die Abnahme explizit verweigert. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

h) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Der Besitz, die Nutzen und Lasten sowie die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Kaufobjekt benutzt oder aufgrund Übergabe benutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe und Bezugsfreigabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen, insbesondere der Bezugsfertigkeitsrate, geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Mit Besitzübergang tritt der Käufer unter Weitergabeverpflichtung an seinen Rechtsnachfolger in alle

Rechte und Pflichten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft ein, die sich nach der in der Grundlagenurkunde enthaltenen Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und dem WEG-Verwaltungsvertrag bestimmen. Ab dem Monat des Übergangs von Gefahren und Lasten ist das Hausgeld vom Erwerber zu zahlen.

i) Gewährleistung

Eine Haftung der Verkäuferin wegen Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden des Grundstücks wird ausgeschlossen, mit Ausnahme der gesetzlichen Grundstücksängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Im Kaufvertrag erklärt die Verkäuferin, dass ihr keine verborgenen Sachmängel des Grundstücks oder der Altbausubstanz bekannt sind, insbesondere keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten. Hinsichtlich der unberührt gebliebenen Altbausubstanz sind nicht erkennbare Mängel am Gebäude nicht bekannt. Für die erbrachten Sanierungs- und Modernisierungsleistungen gilt das Werkvertragsrecht des BGB (§§ 650u Absatz 1 Satz 2, 633 ff. BGB) und zwar unabhängig davon, ob es sich bei der fehlerhaften Leistung um eine Bau- oder Planungsleistung handelt. Mängel sind unverzüglich der Verkäuferin anzuzeigen. Normale Abnutzung oder normaler Verschleiß, insbesondere auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen und soweit deswegen Reparaturbedürftigkeit eintritt, stellen keinen Mangel dar, auch wenn diese innerhalb der Verjährungsfrist auftreten. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen, die jeweils mit der Abnahme des Vertragsgegenstandes beginnen. Es wird vom Käufer bewusst akzeptiert, dass durch die vorgesehene Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile nicht alle für einen Neubau

geltenden Bauvorschriften eingehalten werden können und insoweit nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus erreicht werden. Insoweit werden auch Abweichungen von den DIN-Normen zwingend und ausdrücklich vom Käufer akzeptiert. Darüber hinaus werden dem Erwerber Ansprüche gegenüber den am Bauvorhaben beteiligten Handwerkern und Unternehmen sicherungshalber abgetreten, die Verkäuferin kann diese jedoch weiterhin selbst geltend machen.

j) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst werden die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Auch der Notar erhält weitreichende Ermächtigungen, um seinen Vollzugsauftrag zu erfüllen. Der Erwerber erhält eine Belastungsvollmacht für das Vertragsobjekt zur Darlehensbeschaffung. Die Verkäuferin ist wiederum bevollmächtigt, u.a. zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks Dienstbarkeiten und Baulasten eintragen zu lassen, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung zu ändern und zu ergänzen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Privaten abzugeben und entgegenzunehmen. Sofern die im Kaufvertrag abgegebenen Vollmachten nicht für sämtliche Rechtsgeschäfte ausreichend sind, z.B. Notarmitarbeitervollmacht zur Grundschuldbestellung etc., muss der Käufer hierzu ggf. einen weiteren Notartermin persönlich wahrnehmen.

k) Rücktritt

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vorwiegend bei

Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt. Ein Rücktrittsrecht besteht insbesondere in der Regel nicht, wenn in der Person einer Partei Leistungsschwernisse eintreten, die die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen bspw. Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können. Generell gilt die Rechtsregel, dass einmal geschlossene Verträge von beiden Parteien eingehalten werden müssen.

Mit der Reform des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 kann der Erwerber aufgrund der Regelung in § 650u Absatz 2 BGB den Bauträgervertrag entgegen bisheriger höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht mehr nach § 648a BGB bezüglich des Bauerrichtungsteils kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Kommt es zu erheblichen Vertragsstörungen aus der Sphäre der Verkäuferin ist nach dem neuen Recht nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen des Rücktritts möglich. Tritt der Erwerber damit vom Bauträgervertrag zurück, so erlischt auch sein Anspruch auf Eigentumsverschaffung. Die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung geht damit ins Leere und der Anspruch des Erwerbers auf Rückzahlung ggf. bereits geleisteter Abschläge wäre in der Insolvenz oder im Falle sonstiger Zahlungsprobleme des Bauträgers ungesichert.

Die Verkäuferin ist berechtigt, im Falle des Zahlungsverzuges des Käufers nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

l) Voraussetzungen und Folgen der Eigentumsübertragung

Eigentum erwirbt der Käufer erst mit seiner Eintragung im Grundbuch, und nach

vollständiger Zahlung der Grunderwerbssteuer und des geschuldeten Kaufpreises. Vor vollständiger Fertigstellung kann der Käufer die Auflassung nur verlangen, wenn das Unvermögen der Verkäuferin zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung der dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisrate. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit Eintragung als Eigentümer gelöscht wird. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand kann jedoch erst erfolgen, nachdem die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und somit die Grundbücher für das Wohnungseigentum angelegt sind.

3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft

Mit dem Erwerb einer Wohnung ist der Eintritt in die Gemeinschaft der Eigentümer des Objektes nach dem WEG verbunden. Daraus ergeben sich i.d.R. mit dem Besitzübergang Rechte und Pflichten des Erwerbers. Die Gemeinschaft beschließt in regelmäßig wiederkehrenden Versammlungen über Bewirtschaftungsmaßnahmen. Im Rahmen der laufenden Verwaltung und bei der Ausführung von Beschlüssen wird die Gemeinschaft vom Verwalter vertreten. Die Gemeinschaft hat die Kosten zu tragen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

a) Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Der Käufer erhält Sondereigentum an den in der Teilungserklärung bezeichneten Räumen und an bestimmten Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können. Andere Gegenstände sind, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung

und dem Gesetz nicht ausnahmsweise etwas anderes ergibt, dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Die Nutzung des Sondereigentums ist zu Wohnzwecken zulässig. Erlaubt sind die Vermietung und die Überlassung der Räume an Dritte. Darüber hinaus ist die Nutzung des Sondereigentums als Büro oder Praxis zulässig, sofern nicht gesetzliche Bestimmungen oder verwaltungsrechtliche Vorschriften einer solchen Nutzung entgegenstehen. Die Nutzung zur Ausübung eines sonstigen Gewerbes oder einer sonstigen, in dauerhafter Weise auf Gewinnerzielung ausgerichteten, Tätigkeit bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung.

Die Eigentümergemeinschaft hat die Kosten der Gebäudeinstandhaltung und der Gebäudeinstandsetzung ihres Objektes zu tragen. Bei Gegenständen, die dem Sondereigentum oder einem Sondernutzungsrecht des Eigentümers unterliegen oder die dem räumlichen Bereich des Sondereigentums zuzuordnen sind, sind etwaige Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen, auch wenn diese Gegenstände dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung werden Instandhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum gebildet, über deren Höhe unter anderem die Eigentümerversammlung entscheidet. Neben den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entstehen insbesondere Kosten der Verwaltung und Betriebskosten. Als Beitrag zu den laufenden Kosten sind von den Eigentümern Vorauszahlungen zu leisten. Jährlich wird über die Kosten abgerechnet. Durch den jährlichen Wirtschaftsplan werden Festlegungen zu den Ausgaben der Gemeinschaft und den Beiträgen der Eigentümer getroffen.

Bei Übertragung des Wohneigentums durch den Erwerber ist dieser verpflichtet, die Veräußerung dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Dies gilt nicht für den Erstverkauf durch den teilenden Grundstückseigentümer. Die sich für den Käufer aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen sind dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

b) Rechte und Pflichten des Verwalters nach dem WEG

Als erster Verwalter nach dem WEG wird die SWA Immobilien GmbH bestellt. Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnungen. Er beruft die Eigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Die konkreten vom Verwalter zu übernehmenden Aufgaben ergeben sich aus dem im WEG-Verwaltervertrag für Wohnungseigentums enthaltenen Leistungskatalog. Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt, Mängelansprüche geltend zu machen und sonstige Ansprüche der Gemeinschaft. Dem Verwalter sind die hierfür erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Der Verwalter erhält für seine Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € 22,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 26,18 je Wohneinheit. Die ggf. für einen Pkw-Stellplatz anfallenden Gebühren der WEG-Verwaltung können bei der Verkäuferin erfragt werden. Besondere Leistungen sind entsprechend der Regelung im Verwaltervertrag gesondert zu vergüten. Der Verwalter kann während der Laufzeit seiner Bestellung - zunächst für drei Jahre ab Datum der Übergabe an die Eigentümer - nur aus wichtigem Grund abberufen bzw. gekündigt werden. Einzelheiten zu den Rechten und Pflichten aus dem WEG-Verwaltervertrag nebst Leistungskatalog sind

dem WEG-Verwaltervertrag zu entnehmen.

4. Erstvermietungsgarantie und Sondereigentumsverwaltung

Der zur Vermietung erwerbende Käufer schließt mit der Verkäuferin einen Erstvermietungsgarantievertrag ab. Danach garantiert die Verkäuferin dem Käufer eine monatliche Nettokaltmieteinnahme in der im Vertrag angegebenen Höhe je m² Wohnfläche für die Dauer eines Jahres. Die Garantiezeit beginnt mit Ablauf des Tages, bis zu dem alle nach dem Kaufvertrag geschuldeten Lieferungen und Leistungen (ausgenommen die Auflassung) zu erbringen sind. Diese Frist zur vollständigen Fertigstellung ist zum einen dem Kaufvertrag und zum anderen der Vorbemerkung aus dem Erstvermietungsgarantievertrag zu entnehmen. Die Garantiezeit endet grundsätzlich nach Ablauf von zwölf Monaten nach Beginn. Voraussetzung hierfür ist, dass die Parteien vertragstreu sind und nicht Streitigkeiten begründen, die zu Lasten der Verkäuferin als Garantiegeber gehen. Von der Garantie ausgenommen sind die Betriebskostenvorauszahlungen.

Die Vermietung der Wohnung erfolgt bis zur Eigentumseintragung des Käufers in das Grundbuch durch die Verkäuferin im eigenen Namen, was der Käufer gestattet, und nach Eintragung im Namen des Käufers, wozu der Käufer der Verkäuferin Vollmacht erteilt. Die Ansprüche auf Mietzahlung, auf Betriebskostennachzahlung und auf Leistung der Mietkaution gegen den Mieter werden dazu an die Verkäuferin abgetreten. Mehr- oder Mindererlöse, die über die Garantieleistung hinausgehen oder diese unterschreiten, werden wechselseitig nicht ausgeglichen und stehen im Ergebnis der Verkäuferin endgültig zu bzw. sind von dieser bis zur Garantiehöhe auszugleichen.

Dabei ist zu beachten, dass die Aufwendungen für die Vermietung (Maklercourtage etc.) von der Garantiegeberin zu erbringen sind, dieser gleichzeitig jedoch die Mieteinnahmen bereits ab der tatsächlichen Vermietung (in der Regel ab Bezugsfertigkeit) zustehen, die Garantie jedoch erst ab dem angebotenen Fertigstellungszeitpunkt zu zahlen ist. Dadurch ist von dem Käufer zu akzeptieren, dass er ggf. bereits ab Bezugsfertigkeit bzw. Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten sowie der Gefahr mit Kosten konfrontiert ist, demgegenüber Mieteinnahmen erst zum angegebenen Fertigstellungszeitpunkt erhält. Dies ist in seiner Kalkulation zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Garantiegeber dadurch einerseits Mehreinnahmen haben kann (bspw. durch eine frühzeitige Vermietung oder eine höhere Vermietung als garantiert), andererseits ungeachtet des Fertigstellungsgrades seiner Garantieverpflichtung nachkommen muss. Zu berücksichtigen ist schließlich auch, dass der Käufer entsprechend den Bedingungen im Erstvermietungsgarantievertrag selbst vertragstreu sein muss, um Garantiezahlungen zu erhalten und die Garantie bspw. endet, wenn ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag in der Garantiezeit aus vom Garantiegeber nicht zu vertretenden Gründen beendet wird. Weitere Einzelheiten zur Erstvermietungsgarantie, insbesondere zu einer ggf. eintretenden vorzeitigen Beendigung der Garantiezeit und zu den Voraussetzungen, die zur Fälligkeit der Garantiezahlungen vorliegen müssen, sind dem Erstvermietungsgarantievertrag zu entnehmen (der als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt ist) oder können bei der Verkäuferin erfragt werden.

Als Voraussetzung für die Durchführung des Erstvermietungsgarantievertrages beauftragt der Käufer die eingesetzte WEG-Verwaltung obligatorisch mit der Verwaltung des Sondereigentums für die

Dauer der Erstvermietungsgarantie. Die Kosten der Verwaltung des Sondereigentums betragen monatlich je Wohnungs-/Teileigentumseinheit € 22,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 26,18 und für einen Pkw-Stellplatz € 2,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 2,38. Ein entsprechendes Muster des Verwaltervertrages für die Sondereigentumsverwaltung von Wohn- und Teileigentum ist dem Erstvermietungsgarantievertrag beigelegt, der als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt ist. Diesem lassen sich u.a. die Einzelheiten zum Leistungsumfang, zum Zahlungsverkehr, den Rechten und Pflichten des Verwalters, den Pflichten des Wohnungseigentümers, der Verwaltergebühr und den zusätzlichen Leistungen entnehmen.

Nach Ablauf der Erstvermietungsgarantie bzw. bei vorzeitiger Beendigung des Erstvermietungsgarantievertrages kann der Käufer grundsätzlich frei entscheiden, ob er seine Sondereigentumseinheit selbst verwaltet oder hiermit weiterhin die Hausverwaltung beauftragt. Sämtlichen Erwerbern wird zur Vermietung und Verwaltung ihrer Einheit auch über den Garantiezeitraum hinaus ein Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohn- und Teileigentum mit der SWA Immobilien GmbH, voraussichtlich zu den vorstehend genannten Konditionen, angeboten.

Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Das ca. 1900 errichtete, unter Denkmalschutz stehende Gebäude soll voraussichtlich bis zum Frühjahr 2021 saniert werden.

A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen.

Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren

angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung).

Darüber hinaus wird nach neuerer Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5.11.2002 und BMF-Schreiben vom 08.10.2004). Nach der Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gilt ab 01.01.2012 folgende Regelung. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete 66% oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. In diesem Fall ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohnung ausgegangen werden.

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15b EStG, der für Verluste aus

Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitrifft oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieser Gesetzesänderung ist eine Regelung, nach der Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen weder mit anderen positiven Einkünften verrechnet noch nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Diese Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach dieser Vorschrift vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Diese Regelung soll jedoch nur Anwendung finden, wenn innerhalb der Verlustphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die

Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z.B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Mietpools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt.

Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis

zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 1b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letztere nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbenden wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerrelevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt.

Eine private Vermögensverwaltung liegt dann vor, wenn der Investor eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermietet und damit die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn hinsichtlich der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden.

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet.

Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt, unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer und zwar unabhängig von der Behaltensdauer.

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz.

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-)Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

4. Verlustverrechnung

Die Verlustverrechnung ist in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt möglich.

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60% des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen.

Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abzugsfähige Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Artverschiedenes eingebaut.

5.2 Disagio und Damnum

Disagio ist die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens.

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darf ein (marktübliches) Disagio – unter weiteren Voraussetzungen – im Zeitpunkt der Zahlung als Werbungskosten abgezogen werden. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Dies gilt nur, solange das vereinbarte

Disagio marktüblichen Vereinbarungen entspricht. Das Bundesfinanzministerium (BMF) legt mit Schreiben vom 20.10.2003 fest, dass von einer Marktüblichkeit des Disagios auszugehen ist, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Diese Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5 %.

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (in der Regel 10 Jahre) abgeschrieben werden.

5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7 i Einkommenssteuergesetz

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG vorgenommen werden. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen betragen diese erhöhten Abschreibungen für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und den folgenden sieben

Jahren jeweils bis zu 9 % und den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7% alternativ zur linearen Abschreibung von 2 % bzw. 2,5 % (§ 7i Einkommenssteuergesetz, sog. Denkmal-AfA).

Erhaltene Zuschüsse mindern die oben genannten Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den elf darauf folgenden Jahren. Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden. Die Baumaßnahmen sind nur begünstigt, soweit sie nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Die erhöhten Abschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn eine entsprechende Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle

über die denkmalrechtlichen Voraussetzungen und die Erforderlichkeit der Aufwendungen vorliegt. Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, bspw. von Gewerbe in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Finanzbehörden in manchen Bundesländern zurzeit restriktive Auffassungen, die ggf. nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die erhöhten Abschreibungen nach § 7i EStG eingeschränkt gewährt bzw. gänzlich versagt werden.

Da das Finanzamt nach Maßgabe der Einkommensteuerrichtlinien (R7i Abs. 3) in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf

die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich ggf. zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den übrigen steuerlich begünstigten Aufwendungen, die der Normal-AfA unterliegen, Abweichungen ergeben.

Zu beachten ist, dass von der Finanzverwaltung die erhöhten Abschreibungen hinsichtlich neu zu errichtender bzw. auszubauender Dachgeschosswohnungen sowie Maisonettewohnungen ggf. versagt werden können. Zwar hat das Finanzgericht Sachsen mit Urteil vom 24.02.2010 nunmehr rechtskräftig entschieden, dass auch im Dachgeschoss neu entstehende Eigentumswohnungen in den Genuss der Steuerbegünstigungen nach den § 7i (für Vermieter) bzw. § 10f EStG (für Eigennutzer) kommen, aber nur soweit die begünstigten Modernisierungskosten anteilig auf das Gemeinschaftseigentum entfallen. Ob die Finanzverwaltung das Urteil auch bundeseinheitlich anwenden wird, ist noch nicht entschieden. Das Urteil steht der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht entgegen, eine höchstrichterliche Klärung zu diesen Fällen liegt allerdings bislang nicht vor. Abweichend entschieden bspw. das Hessische Finanzgericht (12/2011) und das Finanzgericht Baden-Württemberg (07/2012). In der Vergangenheit haben einige Finanzämter mit dem Hinweis, dass die Dachgeschosswohnungen und somit Wirtschaftsgüter neu entstanden sind, jegliche Begünstigungen abgelehnt.

Sofern die Finanzverwaltung erhöhte Abschreibungen nachträglich versagt, sind die betreffenden Aufwendungen jedoch Bemessungsgründe für die Normalabschreibung

(vgl. 5.3). Dies ist vom jeweiligen Erwerber in seiner Renditeberechnung unbedingt zu berücksichtigen.

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte - § 39a Abs. 1 Nr. 5b Einkommensteuergesetz) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 Einkommensteuergesetz).

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer bisher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Anerkennung der steuerlichen Auswirkungen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu

erhalten. Aufgrund aktueller Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

1. Sonderausgaben

Bei einem Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Eigennutzer nach § 10f Einkommensteuergesetz die Aufwendungen für begünstigte Baumaßnahmen im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % wie Sonderausgaben abziehen (§ 10f Abs. 1 Einkommensteuergesetz), wenn alle Voraussetzungen des § 7i Einkommensteuergesetz erfüllt sind (u. a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Behörde, vgl. Ausführungen zu § 7i EStG unter A. 5.4). Diese Regelung ist bei Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden (§ 10f Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Baumaßnahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird. Eine Nachholung von

nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich. Der Sonderausgabenabzug wird nur insoweit gewährt, wie in dem jeweiligen Kalenderjahr die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (§ 10f Abs. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz). Die Steuervergünstigung nach § 10f Einkommensteuergesetz kann nur für ein begünstigtes Objekt gewährt werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

Sonderausgaben wirken sich nur aus, soweit das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug oberhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist nicht möglich.

2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. Sonstige steuerliche Auswirkungen

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Leipzig gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei die Verkäuferin gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet. Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter

umgelegt werden.

D. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie und ggf. auch später anstehende Entscheidungen, wie die Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Veräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. Die Verkäuferin empfiehlt daher jedem Investor sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Prospektherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt

der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospekt-aufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006 unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand: 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten

Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Prospektherausgeber hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Der Prospektherausgeber versichert dazu, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im September 2018 erstellt und herausgegeben.

Visualisierung Z9



Impressum

Prospektherausgeber:

© B&B Capital GmbH
Friedrichshafner Straße 72
04357 Leipzig
Telefon: 0341 60240642
info@capital-bb.de
www.capital-bb.de

Urheberrechtshinweis:

Die Vervielfältigung der gezeigten Bilder, Pläne und Grafiken verlangt die Zustimmung des Herausgebers.

Abbildungsnachweis:

Seite 3 [https://de.wikipedia.org/wiki/Johannes_Minckwitz_\(Schriftsteller\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Johannes_Minckwitz_(Schriftsteller)), Seite 33-39 Werbeagentur Detailliebe, Seite 40 Porsche Werk Leipzig, Seite 41 Deutsche Post AG (2); Amazon Leipzig Archivbild (3);

BMW AG München (4), Seite 44 Fassadenansicht und Seite 45 historische Ansichten: Herr Dr. Müller (st.-peter.mueller@t-online.de), Seite 92-100 zangemeister ingenieurbüro für bauplanung, statik und baubetreuung, alle Visualisierungen Werbeagentur Detailliebe

Initiator, Bauträger und Herausgeber:

B&B Capital GmbH mit Sitz in der Friedrichshafner Straße 72
04357 Leipzig

Bauherr, Initiator, Eigentümer & Verkäufer:

B&B Capital GmbH
Friedrichshafner Straße 72
04357 Leipzig

Planung und Bauleitung

zangemeister ingenieurbüro für bauplanung, statik und baubetreuung
Ferdinand-Lassalle-Straße 6
04109 Leipzig
Telefon: 0341 69769740
Telefax: 0341 69769711
info@zangemeister.eu
www.zangemeister.eu

Umsetzung:

Idee, Konzept, Gestaltung, Visualisierungen, Text und Reinzeichnung
Werbeagentur Detailliebe
Gottfried-Rentzsch-Weg 13
04316 Leipzig
Telefon: 0341 68676801
info@detailliebe.de
www.werbeagentur-detailliebe.de

Vielen Dank



B & B
CAPITAL

www.capital-bb.de

Friedrichshafner Straße 72
04357 Leipzig

Telefon 0341 60240642

info@capital-bb.de
www.capital-bb.de



Empfangsbestätigung

Hiermit bestätige ich / bestätigen wir,

.....
.....
.....

Name, Vorname, Anschrift (bitte in Druckbuchstaben ausfüllen)

den vorliegenden Prospekt der B&B Capital GmbH mit Sitz in der Friedrichshafner Straße 72, 04357 Leipzig bestehend aus Daten, Fakten, Chancen und Risiken, Rechtliche Konzept, steuerliche Auswirkungen und weitergegebenen Informationen zum Standort, dem Objekt («Z9» Zschopauer Straße 9 in 04349 Leipzig) etc. sowie einer Anlage (Vertragsentwürfe) - im Gespräch am:

.....
Datum und Ort des Gesprächs von meinem / unseren Vermittler

.....
Name, Vorname (bitte in Druckbuchstaben ausfüllen) vollständig erhalten zu haben.

.....
Ort, Datum und Unterschrift





B & B CAPITAL

www.capital-bb.de

Initiator

B&B Capital GmbH
Friedrichshafner Straße 72
04129 Leipzig

Telefon 0341 60240642

info@capital-bb.de
www.capital-bb.de



Überreicht durch:

