ALTES POSTAMT

CRIMMITSCHAU

ANNO 1866

INHALT

EDITORIAL

INVESTITION IN EINE DENKMALIMMOBILIE: SETZEN SIE DABEI AUF DEN RICHTIGEN PARTNER!

Die Investition in eine Immobilie ist heute eine der sichersten und renditestärksten Anlageformen. Ob Sie in vermietetes Wohneigentum investieren oder eine Immobilie zur Eigennutzung erwerben – mit beiden Varianten schaffen Sie nachhaltige Vermögenswerte, ein dauerhaft verlässliches Einkommen durch Mieteinnahmen und zusätzliche finanzielle Spielräume gerade im Alter. Eine besonders lohnende Kapitalanlage können Sie mit einer hochwertigen denkmalgeschützten Immobilie wie dem Alten Postamt tätigen. Einwandfreie Bauqualität sowie professionelle Beratung und Begleitung vorausgesetzt, sichert Ihnen ein solcher Besitz nicht nur stabilen Werterhalt und gute Renditen, sondern auch besonders attraktive Steuervorteile.

Wir sind Experten für die Entwicklung, den gewinnbringenden Verkauf und die Verwaltung von denkmalgeschützten Immobilien. Mit unserer Fachkenntnis und langjähriger Erfahrung an der Seite investieren Sie in eine außergewöhnliche, historisch bedeutsame Immobilie in gefragter Lage, die durch moderne Sanierungsmaßnahmen zusätzliche, zukunftsfähige Qualitäten erhält.

Bei der Entscheidung über eine Immobilieninvestition können Sie sich auf die Fachleute von Senator Real Estate verlassen – von der Erstberatung über die Objekt- und Standortauswahl bis hin zur Schlüsselübergabe und gerne auch darüber hinaus. Wir erstellen mit Ihnen gemeinsam ein tragfähiges, umfassendes Anlagekonzept und unterstützen Sie bei allen Schritten des Immobilienerwerbs. Dabei richten wir unseren Fokus immer auf Ihre ganz persönlichen Wünsche, Vorstellungen und Ziele. So schaffen wir in vertrauensvoller Zusammenarbeit die Grundlage für ein Investment, das Ihnen gute Erträge, Zufriedenheit und Sicherheit bietet.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Trende

Florian Scholze

FÜR SICHERE KAPITALANLAGEN NACH MASS

SENATOR DENKMAL – ERFAHRUNG, TRANSPARENZ & VERLÄSSLICHKEIT

Die Senator Denkmal ist der erfahrene Partner für private und institutionelle Immobilienanleger. Unser Leistungsangebot – bei Verkauf, Ankauf oder Vermietung – umfasst die Bereiche Wohnungsprivatisierung, Investment- und Transaktionsmanagement, Vermietungskoordination und Immobilienverwaltung. Mit umfassender Sachkompetenz und überdurchschnittlichem Engagement sind wir – exzellent vernetzt – auf den Immobilienmärkten in ganz Deutschland tätig. Attraktive Investment-Objekte, starke und verlässliche Partner aller beteiligten Branchen sowie ausschließlich solvente Kaufinteressenten bilden die Basis unserer Arbeit.

Eines unserer Fachgebiete ist die Entwicklung, der Verkauf und die Verwaltung von denkmalgeschützten Immobilien in exzellenten Lagen. Diese besonders erhaltenswerten Kulturschätze, die auf dem deutschen Markt in nur geringer Anzahl zur Verfügung stehen, sichern Anlegern nicht nur einen außergewöhnlichen Besitz, sondern auch hohe Renditen und Steuerersparnisse. Mit großem Respekt für die historische Bedeutung dieser Gebäude setzen wir hier unser ganzes Know-how ein – damit durch moderne und zugleich behutsame Sanierungsmaßnahmen neue, nachhaltige Werte geschaffen werden.

Schnell, immer transparent und mit maximalem Qualitätsanspruch – so arbeiten wir. Das beginnt schon bei der Auswahl unserer Investitionsobjekte, die wir nach strengsten Standards tätigen. Bevor ein Mehrfamilienhaus oder eine Wohnanlage in unser Portfolio aufgenommen wird, prüfen unsere Fachleute gründlich, ausgewogen und vorausschauend, welche Erträge mittel- bis langfristig zu erwarten sind. Dabei berücksichtigen wir auch stets die individuellen Risiken des Investments und sichern die Investition unserer Kunden bestmöglich ab. Bei uns gilt der Grundsatz: Solide Werterkennung und stabile Werterhöhung gehen vor eine kurzfristig hohe Rendite!

Im Zentrum unserer Arbeit steht immer der Anleger mit seiner ganz persönlichen Situation. So entwickeln wir individuelle Lösungen und ganzheitliche Anlagekonzepte, die das Wert- und Renditepotenzial attraktiver Objekte nicht nur ausschöpfen, sondern auch noch steigern können – so dass unsere Kunden am Ende sicher sein können, die richtigen Entscheidungen für ihre Zukunft zu treffen. Unsere Expertise dient vor allem einem Ziel: Ihrer Zufriedenheit!

PROSPEKTHAFTUNG

PROSPEKTHERAUSGEBER

Prospektherausgeber, Vertragspartner und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist SENATOR Denkmal GmbH & Co. KG mit Sitz in 69190 Walldorf (Baden), Altrottstr. 31. Die Hafteinlage deren Komplementärin, die SENATOR Real Estate Holding GmbH, beläuft sich auf 25.000 €. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information über die Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch den Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. 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. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und der Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und die Bauausführung können hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung.

HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen. Nur der Prospektherausgeber darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. 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 Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos und sonstige Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Dezember 2022 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen des Projektes fest. Die weitergehende Planung und die baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer. Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch den Prospektherausgeber verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

SORGFALTSPFLICHT

Der Prospektherausgeber versichert, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

ANGEBOT IM ÜBERBLICK

WOHNEN IM KÖNIGLICH-SÄCHSISCHEN POSTAMT

Zum Angebot steht ein repräsentatives, denkmalgeschütztes historisches Objekt: das ehemalige Postamtsgebäude in zentraler Ortslage nahe dem Crimmitschauer Bahnhof. Anbieter und Eigentümer des Objekts sowie Initiator und Herausgeber dieses Prospekts ist die Firma Senator Denkmal.

Das eindrucksvolle, zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit integriertem Treppenhausturm gehört zu den Kulturdenkmälern des Landes Sachsen. Es wurde Mitte der 1860er-Jahre erbaut und im Jahr 1866 als königlich-sächsisches Postamt in Betrieb genommen. In den Folgejahren fanden etliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen statt; zuletzt wurden um 1990 Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Seit 2006 steht das Gebäude leer. Die Wohnadresse lautet Poststraße 7, 08451 Crimmitschau.

Der unter Denkmalschutz stehende, im zeittypischen Historismus-Stil errichtete Klinkerbau wird zu einem repräsentativen Wohnhaus umgebaut. An dem Objekt werden umfassende Sanierungs-, Rekonstruktions-, Aus- und Umbauarbeiten durchgeführt, sämtlich gemäß allen Vorgaben des Denkmal-, Natur- und Umweltschutzes sowie unter Beachtung aller weiterer geltenden Vorschriften, Normen und Regelungen. Das Sanierungskonzept wird in enger Zusammenarbeit mit dem zuständigen Amt für Denkmalschutz und den Baubehörden umgesetzt.

Nach Abschluss der Maßnahmen stehen insgesamt 21 hochwertige Wohnungen in unterschiedlichsten Aufteilungen zur Verfügung. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 49,50 m^2 und 136,50 m^2. Zum Gebäude werden acht Pkw-Stellplätze gehören, die erworben werden können.

Anlagentyp	Immobilie
Angebotenes Gebäude	„Altes Postamt“ Poststraße 7, 08451 Crimmitschau
Anzahl Wohnungen	21 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	von ca. 49,50 m^2 bis 136,50 m^2
Kaufpreis	4.890,00 €/m^2
Stellplätze, Garage, Gärten	8 Außenstellplätze
Kaufpreis Stellplatz	12.500,00 €
Erwerbsnebenkosten	ca. 6,0 % des Kaufpreises, davon 3,5 % Grunderwerbsteuer (Stand 01.06.2022), ab 01.01.2023 8,00 %, davon Grunderwerbsteuer 5,50 %; ca. 2,0 % Notar- und Gerichtskosten, ggf. ca. 0,5 % Grundschuldkosten (Kosten für Finanzierungsgrundschuld). Nicht enthalten sind mögliche Kosten für Zinsabschläge (Disagio), Zinsen und Bereitstellungszinsen, Gebühren des finanzierenden Bankinstituts, Gutachter- und Schätzkosten, Kreditbearbeitungskosten, Maklercourtage.
Mieterwartung	7,50 Euro/m^2 für die Wohnflächen und 20 Euro je Stellplatz
Verwaltungskosten	Die Gebühr für die WEG-Verwaltung beträgt 20 € zzgl. MwSt. (das entspricht zzt. 23,80 € inkl. MwSt.)/Wohneinheit/Monat. Die Gebühr für die SE-Verwaltung beträgt 20 € zzgl. MwSt. (das entspricht zzt. 23,80 € inkl. MwSt.)/Wohneinheit/Monat.
Instandhaltungsrücklage	nach Entscheidung der Eigentümergemeinschaft ggf. 0,5 €/m^2/Monat
Abschreibung bei Vermietung	Vermietungsfall: Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 7i EStG über 8 Jahre zu 9 % sowie über 4 Jahre zu 7 % der endgültig festgestellten Sanierungskosten abgesetzt werden. Die Gebäudesubstanz ist nach § 7.4 EStG mit 2,5 % p. a. abzusetzen.
Abschreibung bei Eigennutzung	Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung § 10f EStG über 10 Jahre zu 9 % der endgültig festgestellten Sanierungskosten abgesetzt werden. Angestrebte Fertigstellung 30.06.2024, garantierte Fertigstellung 31.12.2024.
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

Ein altehrwürdiges Gebäude aus dem 19. Jahrhundert: Wo einst königlich-sächsische Postbeamte Dienst taten, entsteht moderner Wohnraum in geschichts-trächtigem Ambiente.

ALTES POSTAMT

ALTES POSTAMT

DAS OBJEKT

Das einstige königliche Postamt am Crimmitschauer Bahnhof ist ein Kulturdenkmal des Landes Sachsen. Das repräsentative Gründerzeitgebäude mit Turm und roter Klinkerfassade prägt das gesamte Entrée der Stadt Crimmitschau. Es wurde in dem zur Bauzeit typischen Rundbögen- bzw. Historismus-Stil errichtet, der unterschiedliche Stilrichtungen vergangener Epochen zu einem harmonischen Ganzen verbindet. So gehört auch das historische Postamt in Crimmitschau zu den zahlreichen beeindruckenden, künstlerisch wertvollen Baudenkmälern, an denen wir uns bis heute erfreuen können.

Das Objekt wurde 1866 als neu erbautes Postamt in Betrieb genommen; bis heute sind Reste der posttypischen Ausstattung im Inneren erhalten. Später, mit dem zur damaligen Zeit stetig anwachsenden Post- und Fernsprechverkehr, wurde es nach und nach erweitert und im Zuge dessen u. a. auch mit einzelnen Jugendstilelementen angereichert. Angesichts seiner Vergangenheit und der insgesamt soliden alten Bausubstanz ist das Gebäude zweifellos von hoher orts- und baugeschichtlicher Bedeutung.

Seit dem Jahr 2006 steht das denkmalgeschützte Haus leer; die Stadt Crimmitschau ist gegenüber der bevorstehenden umfassenden Sanierung und dem nachhaltigen Umbau zu einem attraktiven, modernen Wohngebäude sehr positiv eingestellt. So wird im ehemaligen königlich-sächsischen Postamt rund 150 Jahre nach seiner Entstehung ein ganz neues, spannendes Zeitkapitel aufgeschlagen.

Im Rahmen der Sanierungs-, Rekonstruktions- und Restaurierungsarbeiten wird nicht nur bei einzelnen Baudetails Wert auf Erhaltung gelegt, sondern insbesondere auch bei der Fassade, dem Dach und dem 25 Meter hohen Turm, der einen unverbauten Blick auf die Stadt und die gesamte Umgebung bietet. Im Fokus steht selbstverständlich auch die bestmögliche Erhaltung der Bausubstanz. Insgesamt geht es bei der Sanierung des Gebäudes um die Optimierung des Gesamtzustandes im Sinne einer zeitgemäßen Wohnqualität.

Quellen:
Plettner & Brecht, Objektbeschreibungen zur Versteigerung (PDF)
Freie Presse Zwickau, Artikel vom 6.4.2022
„Wohnen im Königlichen Postamt zu Crimmitschau“,
online Wohnen im Königlichen Postamt zu Crimmitschau | Freie Presse – Werdau, und vom 7.3.2022 „Ehemalige Post bei Auktion verkauft“,
online Ehemalige Post bei Auktion verkauft | Freie Presse – Zwickau,
beide abgerufen am 6.12.2022

Das ehemalige Postamt in Crimmitschau beeindruckt trotz seiner umfassenden Sanierungsbedürftigkeit mit architektonischer Schönheit und einer insgesamt soliden Bausubstanz. Die Abbildungen zeigen das Bauwerk vor der Sanierung.

Fassadenansicht Südseite – Unverbindliche Visualisierung

Fassadenansicht Nordostseite – Unverbindliche Visualisierung

Wohnbeispiel – Unverbindliche Visualisierung

Die Region Westliches Erzgebirge: voller historischer Sehens-würdigkeiten wie das ehemalige Rittergut Blankenhain, heute Sitz des Deutschen Landwirtschaftsmuseums.

UMGEBUNGSKARTE

SCHÖNE LANDSCHAFTEN – UND VIEL LEBEN RUNDHERUM

Crimmitschau liegt am östlichen Rand des Landkreises Zwickau, dem kleinsten und gleichzeitig am dichtesten besiedelten sächsischen Landkreis. Dieser liegt inmitten einer Region voller kultureller und historischer Sehenswürdigkeiten und vor allem in einer herrlichen Natur: von der eindrucksvollen Schönheit des westlichen Erzgebirges und den idyllischen Uferlandschaften der Zwickauer Mulde schwärmen nicht nur die Bewohner, sondern auch die unzähligen Besucher, die es in diese wunderbare Gegend zieht.

So lässt es sich also in und um Crimmitschau ruhig und entspannt leben – wer zwischendurch jedoch ein wenig mehr Trubel und urbanes Flair sucht, muss von hier aus nicht weit fahren. Keine 20 Kilometer sind es nach Zwickau mit seinem quirligen Stadtleben und seinem attraktiven Kultur- und Einkaufsangebot. Über die sehr guten Straßen- und Zugverbindungen ist man auch schnell an anderen interessanten Orten, z. B. in Chemnitz, der Kulturhauptstadt Europas 2025, oder im hübschen Gera im Nachbarland Thüringen. Und auch die sächsischen Metropolen Dresden und Leipzig sind mit PKW oder Bahn problemlos und schnell erreichbar.

Quellen:
Wikipedia, Google Maps, crimmitschau.de, landkreis-zwickau.de

01 Schloss Wildenfels, Wildenfels
⟶ 30 min

02 Burg Schönfels, Lichtentanne
⟶ 30 min

03 Rittergut Blankenhain, Crimmitschau
⟶ 15 min

04 Burg Stein, Hartenstein
⟶ 40 min

05 Hauboldfelsen & Schloss Wolkenburg, Limbach-Oberfrohna
⟶ 31 min

06 Miniwelt Sachsen, Lichtenstein
⟶ 31 min

07 Göltzschtalbrücke, Netzschkau
⟶ 36 min

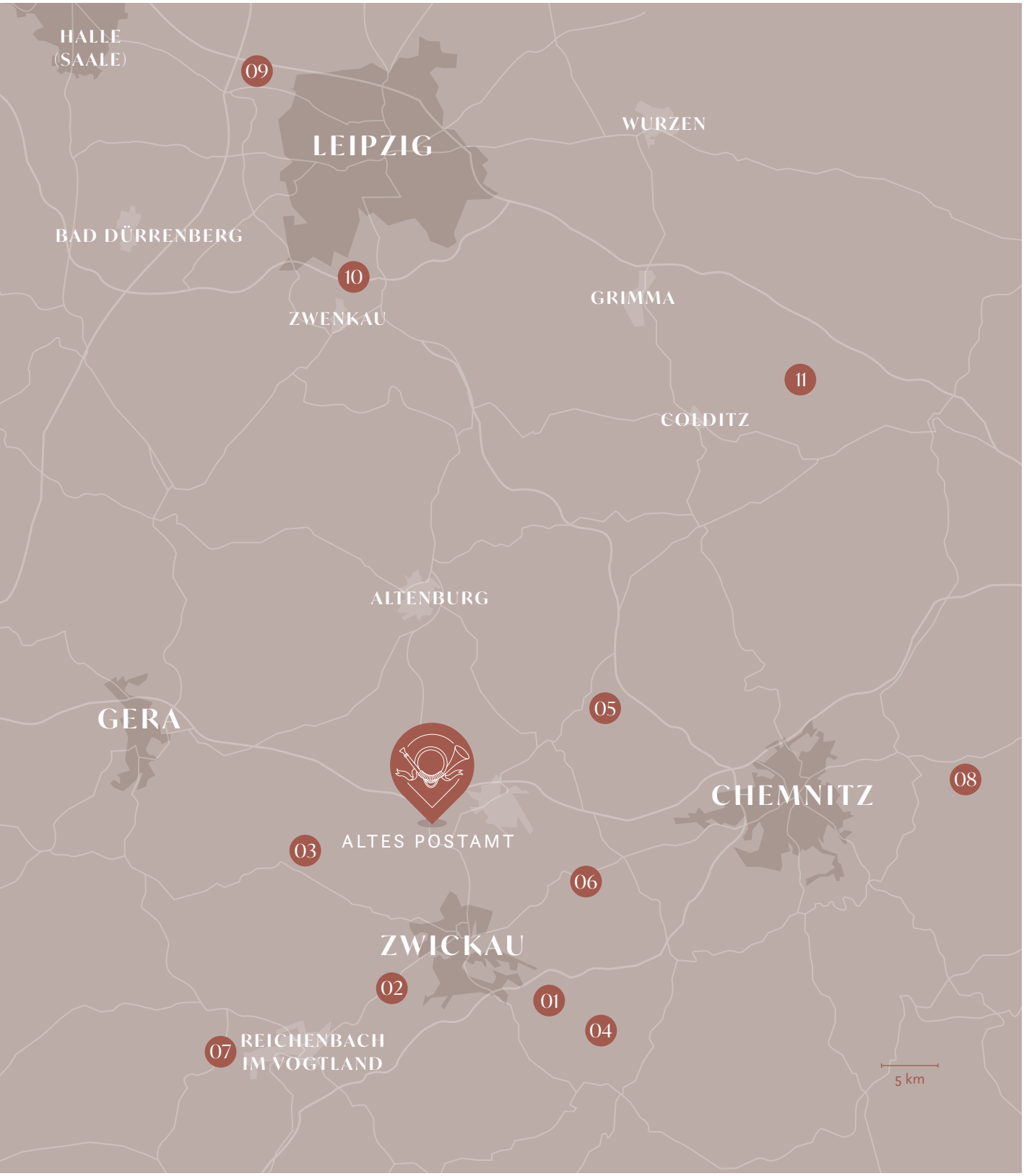
08 Hetzdorfer Viadukt, Flöha
⟶ 60 min

09 Flughafen Leipzig/Halle, Schkeuditz
⟶ 1 h 18 min

10 Cospudener See, Leipzig
⟶ 1 h 10 min

11 Burg Mildenstein, Leisnig
⟶ 1 h 10 min

⟶ Autofahrt in Minuten


HALLE
(SAALE)
09
LEIPZIG
WURZEN
BAD DÜRRENBERG
10
ZWENKAU
GRIMMA
11
COLDITZ
ALTENBURG
GERA
05
ALTES POSTAMT
CHEMNITZ
08
03
06
ZWICKAU
02
01
04
07
REICHENBACH
IM VOGTLAND
5 km

CHEMNITZ

INNOVATIV AUS TRADITION

Chemnitz ist mit rund 240.000 Einwohnern Sachsens drittgrößte Großstadt. Historisch interessant, landschaftlich attraktiv, wirtschaftlich im Aufwind – und dazu noch europäische Kulturhauptstadt 2025: Chemnitz hat viel zu bieten!

Seit jeher rühmt sich die Stadt ihrer bahnbrechenden Erfindungen, ihrer visionären Unternehmer und ihrer technologischen Expertise. Aus der Historie als führende Industriestadt heraus hat sich Chemnitz, einer der Motoren der Metropolregion Mitteldeutschland, zu einem modernen und dynamischen Wirtschaftszentrum entwickelt und kann sich heute zu den besonders wachstumsstarken deutschen Standorten zählen. In den bedeutenden Branchen Maschinen- und Anlagenbau, Automobil- und Zuliefererindustrie sowie IT und innerhalb einer zukunftsorientierten Start-up-Szene bietet Chemnitz vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten für qualifizierte Fachkräfte und Gründer. Mit diesen und weiteren Pluspunkten – etwa der innovativen, international ausgerichteten Universität – übt Chemnitz eine starke Sogwirkung aus.

Reich ist Chemnitz aber auch an ruhigen Plätzen und Erholungsinseln: wunderschöne, ausgedehnte Grünflächen und Naturschutzgebiete nehmen einen großen Teil des Stadtgebietes ein. Und nicht nur aus diesen Gründen muss die Stadt sich absolut nicht hinter ihren „großen Geschwistern“ Leipzig und Dresden verstecken, wenn es um Lebensqualität geht. Chemnitz punktet mit einem dynamischen Stadtleben, Modernität und zahllosen Freizeiteinrichtungen. Seine Denkmäler, Kunst- und Kulturstätten lassen Historisches und Bewährtes ebenso lebendig werden wie Heutiges und Visionäres. Im Städtebau zeigen sich spannende Kontraste aus Tradition und moderner Urbanität – hier ist die Gründerzeit ebenso zuhause wie Bauhaus und Neue Sachlichkeit; im Zentrum haben weltweit berühmte Architekten wie Helmut Jahn und Christoph Ingenhoven ihre eindrucksvollen Spuren hinterlassen. Und die Wahl zur europäischen Kulturhauptstadt 2025 lässt Chemnitz noch einmal in ganz neuem Licht erstrahlen.

Quellen: chemnitz.de/chemnitz2025.de/Wikipedia

Theaterplatz mit Opernhaus und St.-Petri-Kirche

Chemnitzer
Rathaus

Neues Rathaus in Leipzig

Messe Leipzig: bedeutendes Zentrum für Wirtschaft, Handel, Kunst und Kultur – mit 850-jähriger Tradition

LEIPZIG

VIELFÄLTIG, LEBENSBEJAHEND UND UNGEHEUER DYNAMISCH

Messestadt, Hotspot für Künstler und Kreative, traditionsreiche Handels- und Wirtschaftsmetropole, Shopping- und Ausgeh-Paradies, feinsinniges Kulturzentrum, grüne Stadt mit ausgedehnten Erholungsflächen und herrlicher Natur – dies alles und noch mehr ist Leipzig. Die über 850 Jahre alte sächsische Großstadt mit ihren rund 600.000 Einwohnern gehört heute zu den dynamischsten und beliebtesten Großstädten in ganz Deutschland. Das pulsierende urbane Leben spielt sich vor allem im überschaubar großen Zentrum ab. Hier ziehen Geschäfte, Restaurants, Bars, Kneipen und Cafés, aber auch die detailverliebt restaurierten historischen Gebäude und Passagen unzählige Menschen an. Zu den vielen Sehenswürdigkeiten zählen auch so berühmte Stätten wie „Auerbachs Keller", den Goethe (der in Leipzig studierte) in seinem „Faust" zur Legende machte, und die Nikolaikirche, die als Ausgangspunkt der „friedlichen Revolution" und Wiedervereinigung Deutschlands gilt. Ebenso sehenswert und historisch bedeutsam ist auch die Thomaskirche, ehemalige Wirkungsstätte von Johann Sebastian Bach und Heimat des weltbekannten Thomanerchors.

Leipzig ist aber auch ein Zentrum für prosperierendes wirtschaftliches Leben und zukunftsorientierte Wissenschaft. „Messestadt" darf sich die Stadt bereits seit Ende des 15. Jahrhunderts offiziell nennen; eine Führungsrolle nahm sie dann im Jahre 1895 ein, als hier die erste Mustermesse der Welt stattfand. Seit 1996 beeindruckt das neue Messegelände vor allem mit seiner zukunftsweisenden und imposanten Architektur. Außerdem ist Leipzig seit Mitte der 1990er-Jahre rasant gewachsen und hat sich zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt – in unterschiedlichsten Branchen, vor allem aber im Telekommunikations-, Dienstleistungs- und Bankenbereich sowie als Medien- und Buchstadt.

Quellen: Wikipedia, leipzig.de, leipzig.travel.de (Tourist-Information Leipzig)

ZWICKAU

AUTOMOBILSTADT MIT HISTORISCHEM FLAIR

Zwickau ist das wichtige Oberzentrum im Südwesten des Bundeslands Sachsen und die viertgrößte Stadt des Bundeslandes. Seit Jahren stark wachsend, zählt die einstige Bergbaustadt heute fast 90.000 Einwohner, was sicherlich nicht nur an ihrer wirtschaftlichen Kraft, sondern auch an der hohen Lebensqualität, der historischen und kulturellen Vielfalt und nicht zuletzt an der attraktiven Umgebung liegt.

Zwickau vereint sämtliche Vorzüge einer modernen Stadt, gleichzeitig geht das Leben hier auch noch ruhige und gemütliche Wege. Wer sich gerne in der Natur aufhält und atemberaubende Landschaften bewundern will, ist hier genau richtig: Viel Grün in der unmittelbaren Umgebung bietet vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Daneben lädt vor allem das umgebende westliche Erzgebirge zu ausgedehnten Wanderungen mit herrlichen Panoramablicken ein.

Im 12. Jahrhundert wurde Zwickau erstmals urkundlich erwähnt – und so begegnet man der vielfältigen Stadtgeschichte förmlich an jeder Ecke. Zu den berühmten Söhnen der Stadt gehören u. a. Martin Luther, der im 16. Jahrhundert hier predigte, der Komponist Robert Schumann, der Maler Max Pechstein und der Schauspieler Gert Fröbe. Sie werden u. a. im Max-Pechstein-Museum, im Robert-Schumann-Haus oder in den Priesterhäusern, einem der ältesten erhaltenen Wohnhausensembles Mitteleuropas, gewürdigt. In jüngerer Zeit wurde Zwickau vor allem als Autostadt bekannt; von 1957 – 1991 rollten hier die „Trabis“ vom Band. Das großartige August Horch-Museum präsentiert die Zwickauer Automobilgeschichte, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts ihren Anfang nahm.

Doch das macht die Reichhaltigkeit der Stadt noch lange nicht aus. Denkmäler von nationaler wie internationaler Bedeutung findet man hier auf Schritt und Tritt, darunter das Kornhaus mit der Stadtbibliothek oder die berühmte, über 800 Jahre alte Katharinenkirche. Und jeder Gang durch die Stadt führt vorbei an sehenswürdigen Häusern, Plätzen und architektonischen Juwelen. Zwickau lebt von seiner Geschichte, steht dabei mitten im heutigen Leben und ist gut gerüstet für die Zukunft.

Quelle: zwickau.de

Teehaus im Planitzer Schlossgarten in Zwickau

Marktplatz in Zwickau

CRIMMITSCHAU

HISTORISCH BEDEUTSAM – MODERN UND LEBENSWERT

Die sächsische Kreisstadt Crimmitschau mit rund 18.500 Einwohnern ist ein sehr verkehrsgünstig gelegenes Mittelzentrum im Landkreis Zwickau. Sie liegt westlich von Zwickau und Chemnitz sowie nahe Gera, der drittgrößten Stadt des Nachbarbundeslandes Thüringen. Landschaftlich umgeben ist Crimmitschau vom idyllischen Tal der Pleiße und von den westlichen Ausläufern des Erzgebirges mit seinen imposanten Steinformationen und üppig grün bewachsenen Höhen.

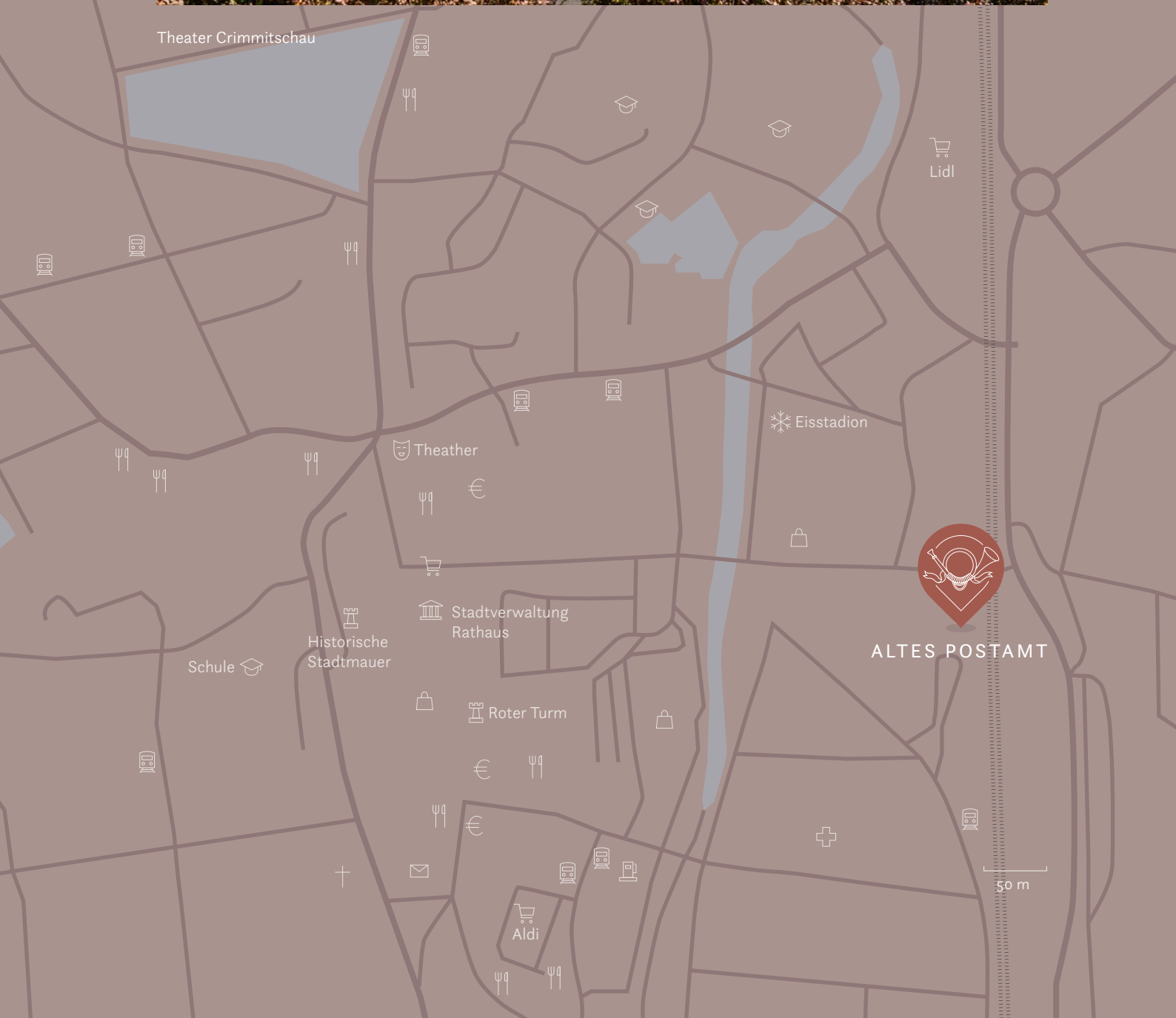
Crimmitschau, in der lokalen Mundart „Grimsche“ genannt, ist eine historisch und industriekulturell bedeutsame Stadt. Einen Namen machte sie sich ab Mitte des 18. Jahrhunderts und insbesondere im 19. Jahrhundert als Tuchmacherstadt – vor allem Textilien wurden mit Beginn der Industrialisierung hier hergestellt. Heute zeugen interessante Museen von dieser Geschichte, doch existiert auch noch eine Textilfabrik vor Ort.

Nach der Wende erfuhr Crimmitschau einen erneuten Aufschwung als kraftvolles Mittelzentrum im Landkreis Zwickau, was an einer leistungsfähigen lokalen und regionalen Wirtschaft sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung liegt. Die Autobahn A 4 mit ihren Anschlüssen an weitere wichtige Verkehrsachsen in alle Richtungen führt im Norden direkt an der Stadt vorbei.

Heute ist Crimmitschau eine moderne, schön gestaltete und aufstrebende Stadt, die in den vergangenen Jahren einen stetigen Zuzug verzeichnen konnte. Vor allem ist sie reich an bauhistorischen Sehenswürdigkeiten, zu denen u. a. die spätgotische St.-Laurentius-Kirche gehört oder auch das Ritterschloss Blankenhain etwas außerhalb der Stadt, das zu einer herausragenden Museumsanlage umgestaltet wurde. Daneben bietet Crimmitschau auch mehrere wunderbare Erholungsareale in der Stadt, insbesondere den riesigen Sahnpark mit Tiergehege, Freibad, Kunsteisstadion und ausgedehnten Wanderwegen. Auch die städtische Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, Schulen, Sportmöglichkeiten und eine gute Kinderbetreuung sind in der Stadt vorhanden.

Quellen: Wikipedia, Google Maps, crimmitschau.de, landkreis-zwickau.de


Theater Crimmitschau


Theater Crimmitschau
Lidl
Eisstadion
Theather
Stadtverwaltung
Rathaus
Historische
Stadtmauer
Schule
ALTES POSTAMT
Roter Turm
50 m
Aldi

WIRTSCHAFT

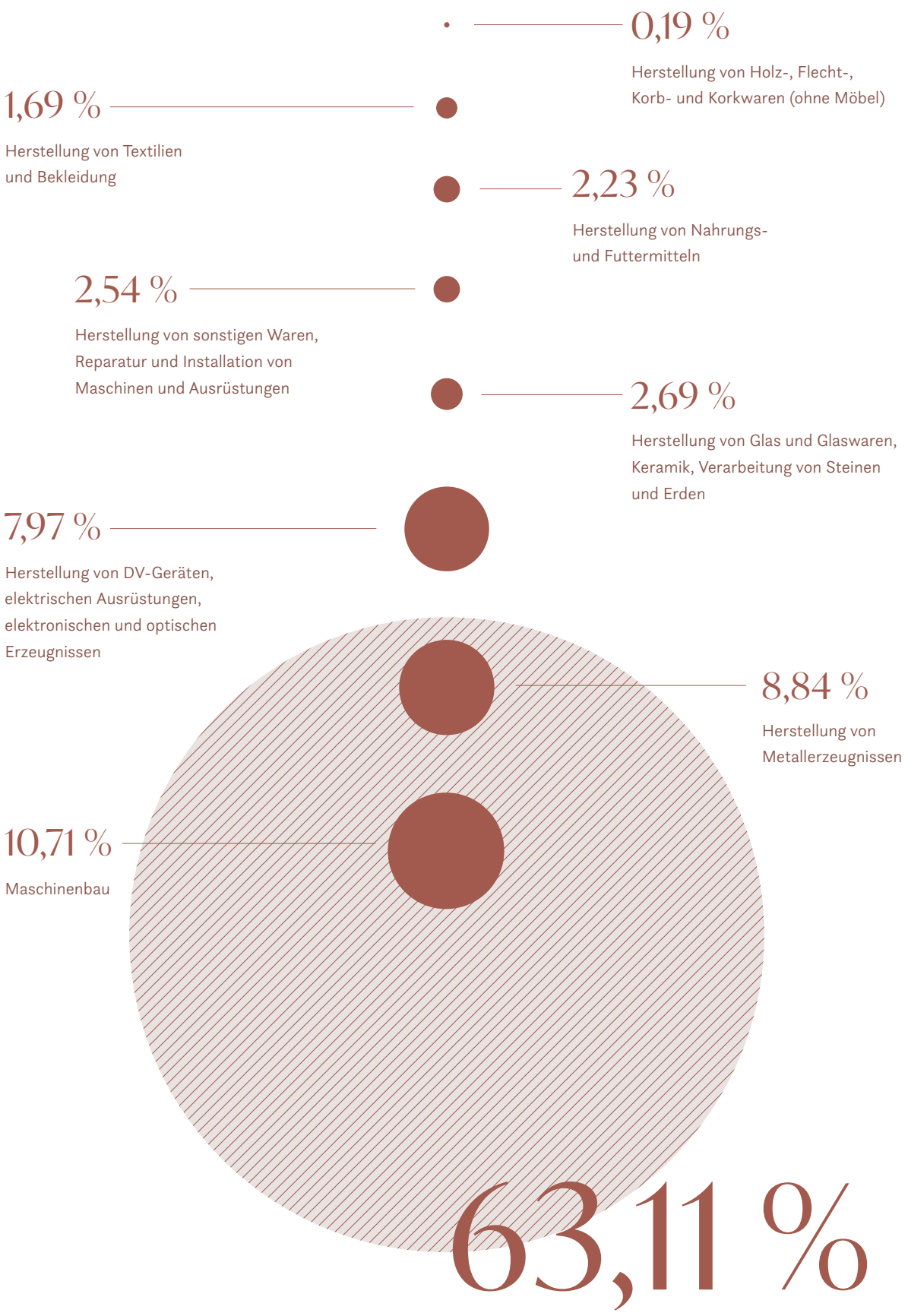
ZWICKAU: KRAFTVOLL IN STADT UND REGION

Zwickau ist in wirtschaftlicher Hinsicht ein besonders attraktiver Standort. Als Gründungsmitglied der dynamischen Metropolregion Mitteldeutschland und Teil des kraftvollen Ballungsraums Chemnitz-Zwickau stellt sich die gesamte Region selbstbewusst für die Zukunft auf. Hier wurden vor über 100 Jahren die Werke der Hersteller Horch und dessen Nachfolgers Audi gegründet, die später als Auto Union und Sachsenring-Werke weitergeführt wurden. Nach der deutschen Wiedervereinigung entstand schließlich das E-Fahrzeugwerk Volkswagen Sachsen GmbH, heute der größte Arbeitgeber vor Ort. Dank ihm gilt Zwickau inzwischen als *die* Automobilstadt in Ostdeutschland und bereits jetzt als künftiges Kompetenzzentrum für Elektromobilität in ganz Europa.

Daneben sind – in enger Vernetzung mit Wissenschaft und Forschung der Westsächsischen Hochschule – viele namhafte, innovative und international operierende Unternehmen weiterer erfolgreicher Wirtschaftszweige in Zwickau tätig, u. a. aus den Bereichen Maschinen-, Anlagen- und Brückenbau, Antriebs- und Energietechnik, Chemie und Pharmazie sowie Logistik. Dienstleistung, Handel und Handwerk komplettieren diese Branchenvielfalt. Mit ihr und fast 53.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und vielen weiteren hochqualifizierten Akteuren erreicht Zwickau eine Exportquote von knapp 50 Prozent.

Quelle: zwickau.de

Quelle Grafik rechts: statistik.sachsen.de
Statistischer Bericht – Branchenreport Industrie im Freistaat Sachsen, Kreisergebnisse, Tabellenband, 2008 – 2019



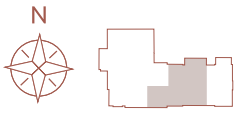
Gesamtumsatz im Landkreis Zwickau 2019 nach Branchenzweigen

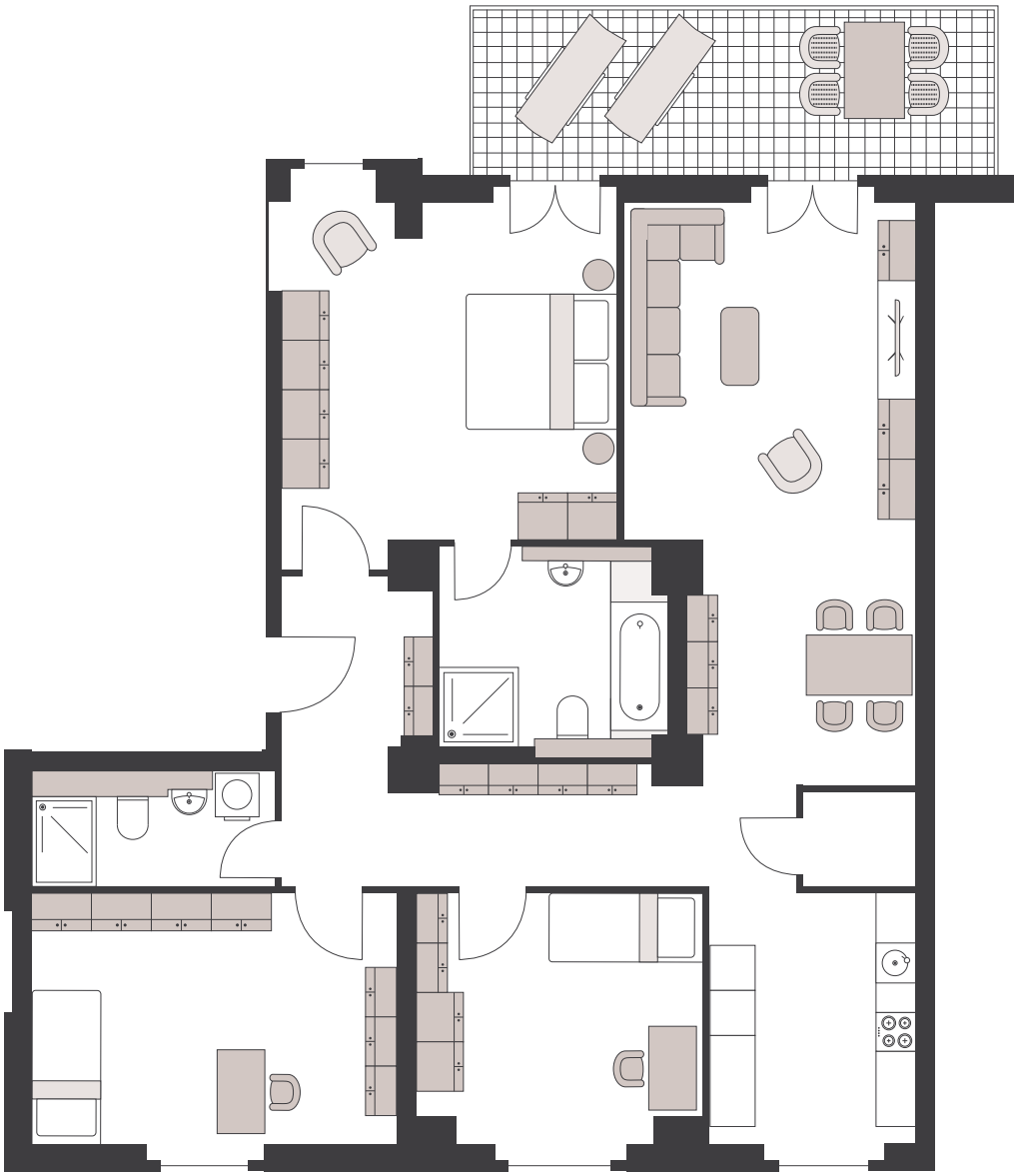
Moderner Komfort, umrahmt von historischer Baukunst – so entstehen Wohnungen mit außergewöhnlichem Charme.


Postamt

WOHNEINHEIT 01

ERDGESCHOSS





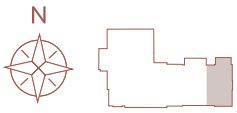
Zimmer	m²
Diele	12,50
Waschraum/WC	4,00
Kind 1	15,50
Kind 2	11,00

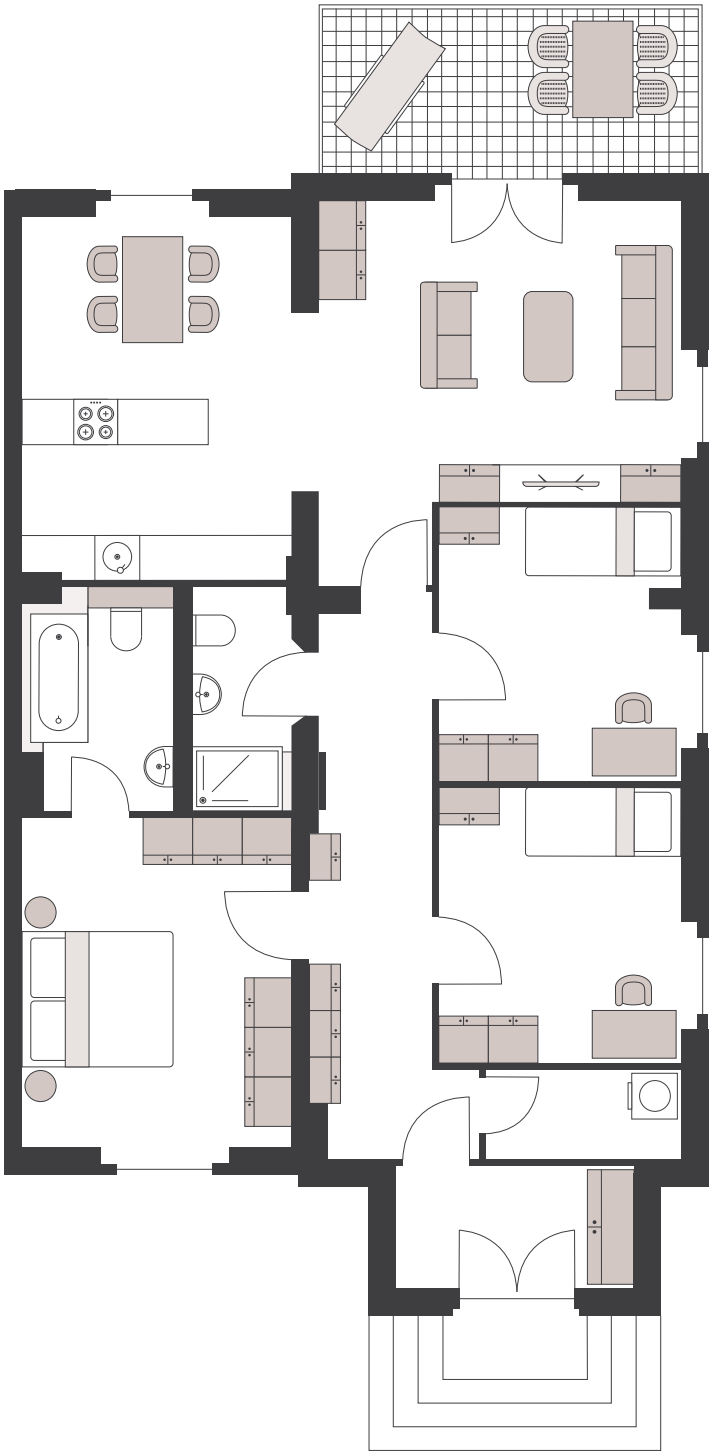
Zimmer	m²
Schlafen	19,50
Bad	8,00
Abstellraum	2,00
Küche	10,00

Zimmer	m²
Wohnen/Essen	25,50
Terrasse ½	7,50
WE Gesamt	**115,50**

WOHNEINHEIT 02

ERDGESCHOSS

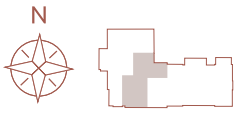


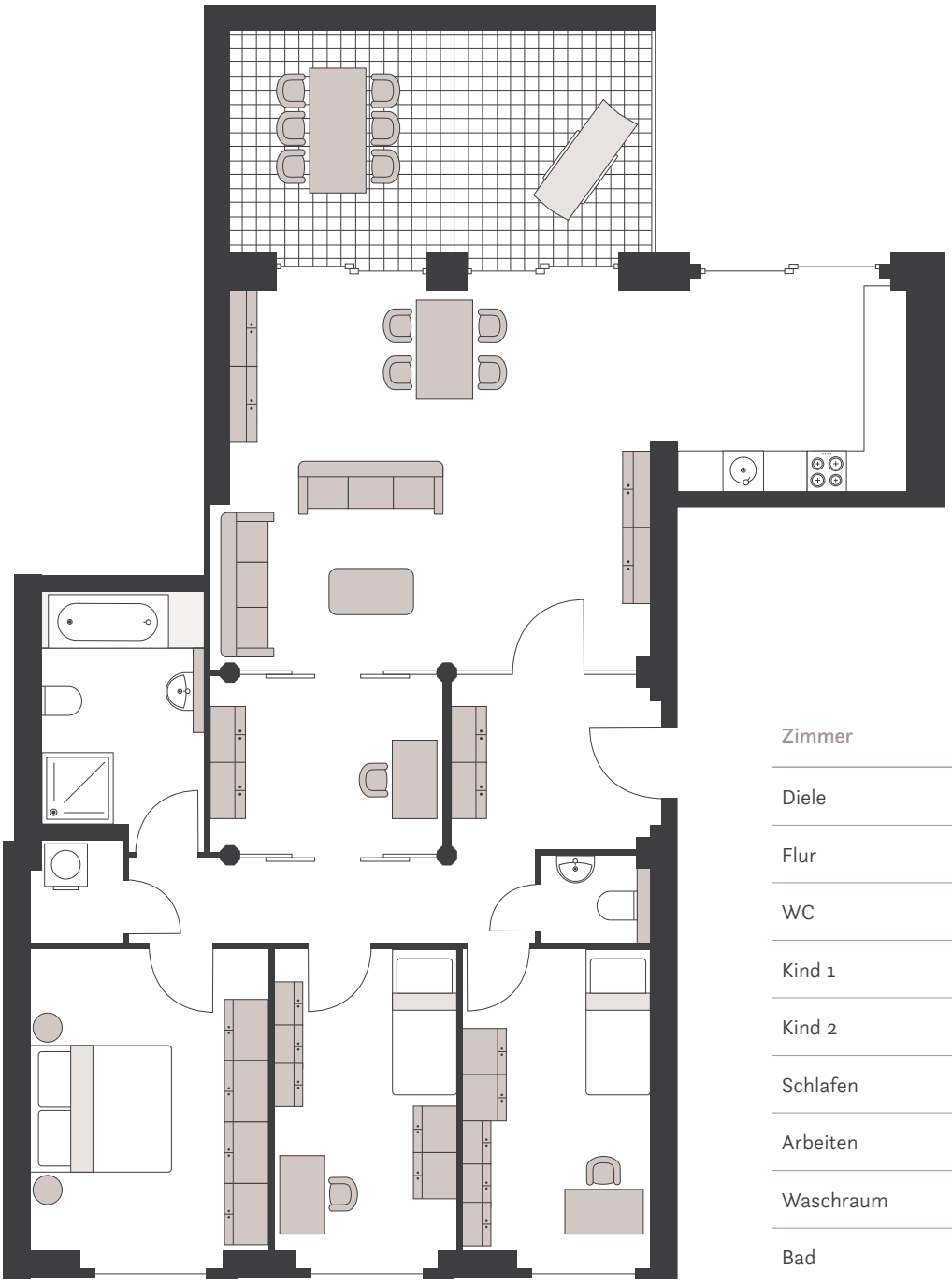


Zimmer	m²
Garderobe	5,00
Waschraum	3,00
Kind 2	11,50
Kind 1	11,25
Schlafen	15,00
Bad 1	3,50
Diele	11,50
Bad 2	4,50
Küche	16,50
Wohnen	19,50
Terrasse ½	5,50
WE Gesamt	**106,75**

WOHNEINHEIT 03

ERDGESCHOSS

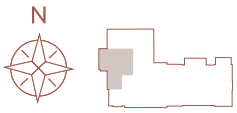


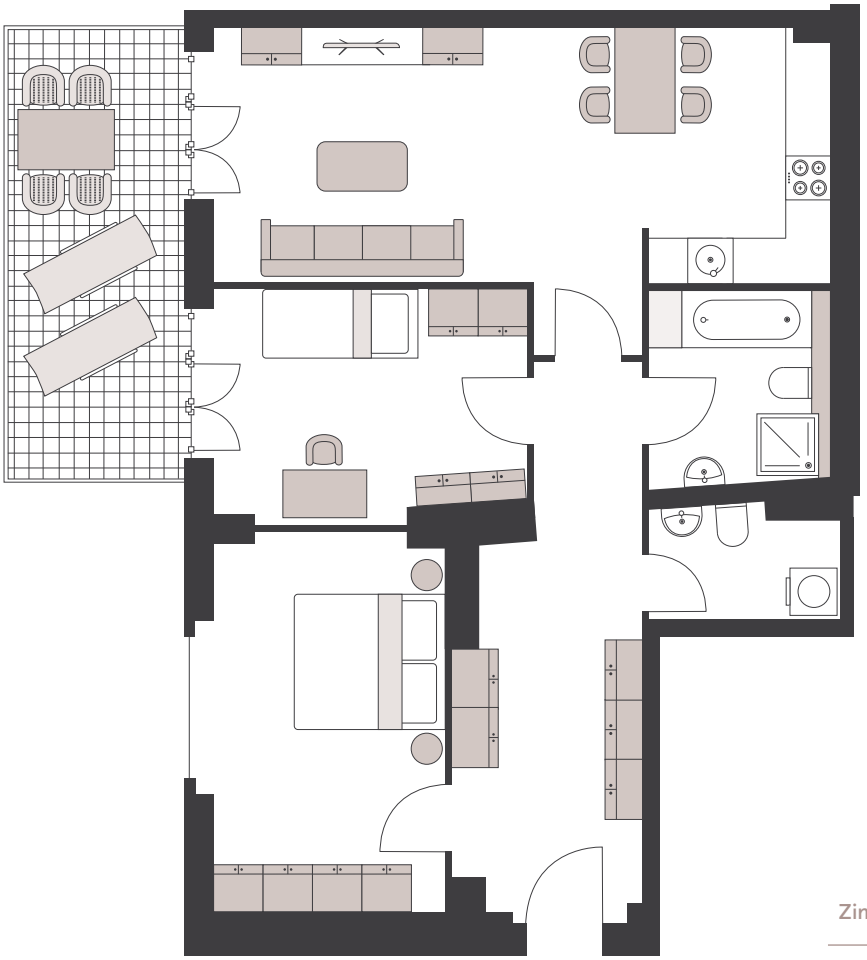


Zimmer	m²
Diele	6,50
Flur	6,50
WC	1,50
Kind 1	11,50
Kind 2	10,50
Schlafen	14,00
Arbeiten	8,00
Waschraum	2,00
Bad	7,50
Wohnen/Essen	33,00
Küche	9,50
Terrasse ½	9,75
WE Gesamt	**120,25**

WOHNEINHEIT 04

ERDGESCHOSS

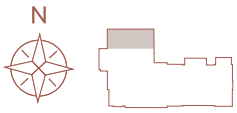


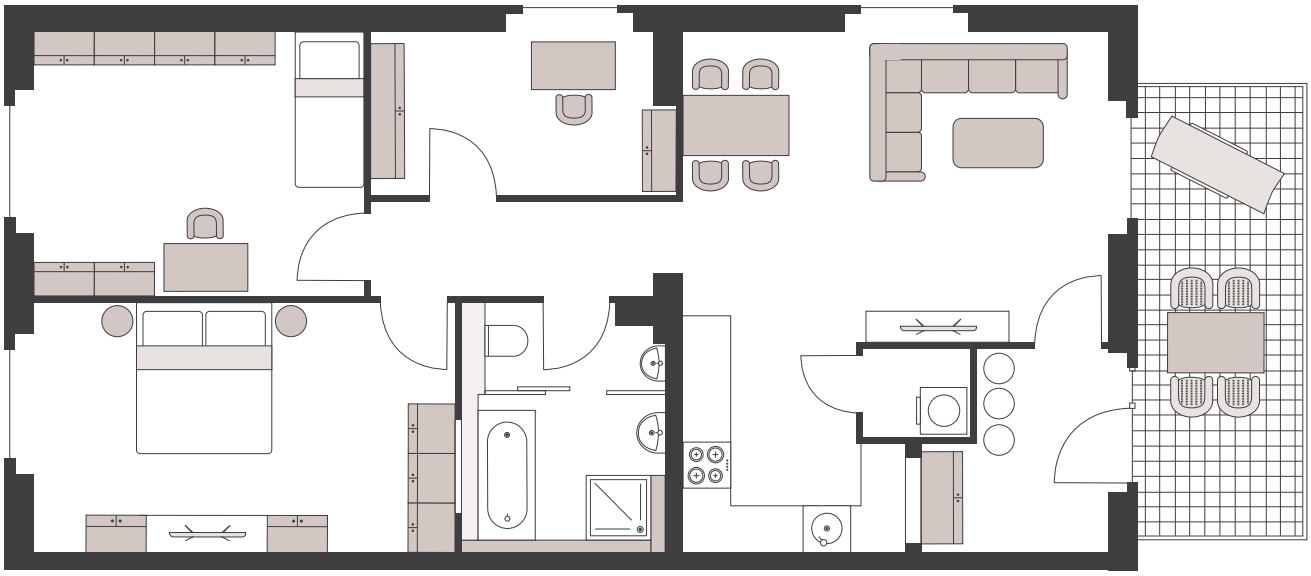


Zimmer	m²
Diele	11,00
Schlafen	14,50
Waschraum	3,00
Flur	3,50
Bad	5,50
Kind	12,00
Wohnen/Essen	20,50
Küche	8,00
Balkon ½	6,25
WE Gesamt	**84,25**

WOHNEINHEIT 05

ERDGESCHOSS

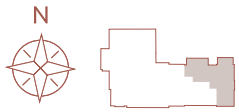




Zimmer	m²
Diele	5,50
Wohnen/Essen	22,50
Küche	7,50
Waschraum	1,50
Flur	5,00
Arbeiten	8,00
Bad	8,00
Kind	15,00
Schlafen	18,00
Terrasse ½	6,50
WE Gesamt	**97,50**

WOHNEINHEIT 06

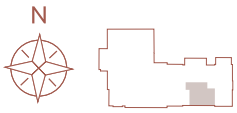
1. OBERGESCHOSS

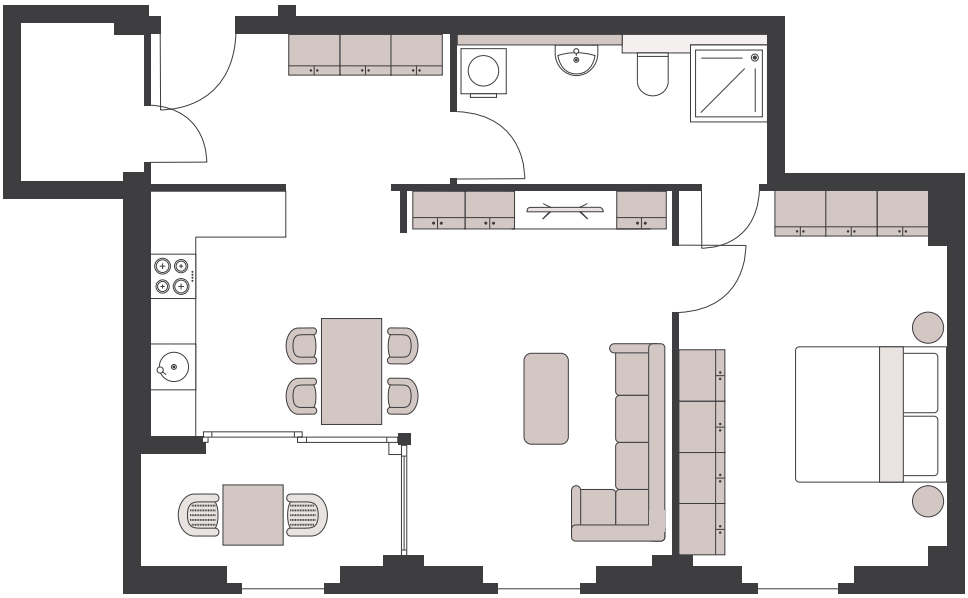


Zimmer	m²
Diele	16,50
Kind 1	12,00
Kind 2	12,00
Wohnen/Essen	21,00
Küche	9,00
Bad 1	4,00
Bad 2	8,00
Flur	5,00
Ankleide	7,00
Schlafen	16,00
Balkon 1 ½	7,50
Balkon 2 ½	5,50
WE Gesamt	**123,50**

WOHNEINHEIT 07

1. OBERGESCHOSS



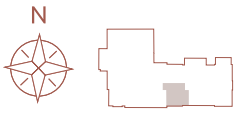


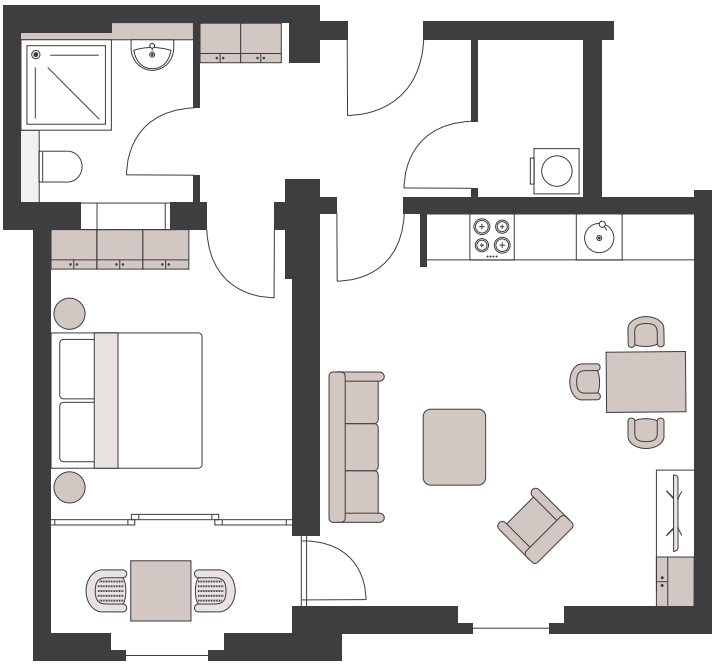
044

Zimmer	m²
Diele	8,00
Waschraum	3,00
Bad	7,50
Küche	11,00
Wohnen	16,50
Schlafen	17,00
Loggia ½	2,50
WE Gesamt	**65,50**

WOHNEINHEIT 08

1. OBERGESCHOSS

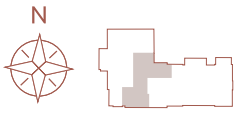




Zimmer	m²
Diele	7,00
Waschraum	3,00
Bad	4,50
Schlafen	12,25
Wohnen/Küche/Essen	25,00
Loggia ½	2,25
WE Gesamt	**54,00**

WOHNEINHEIT 09

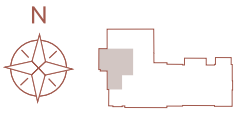
1. OBERGESCHOSS

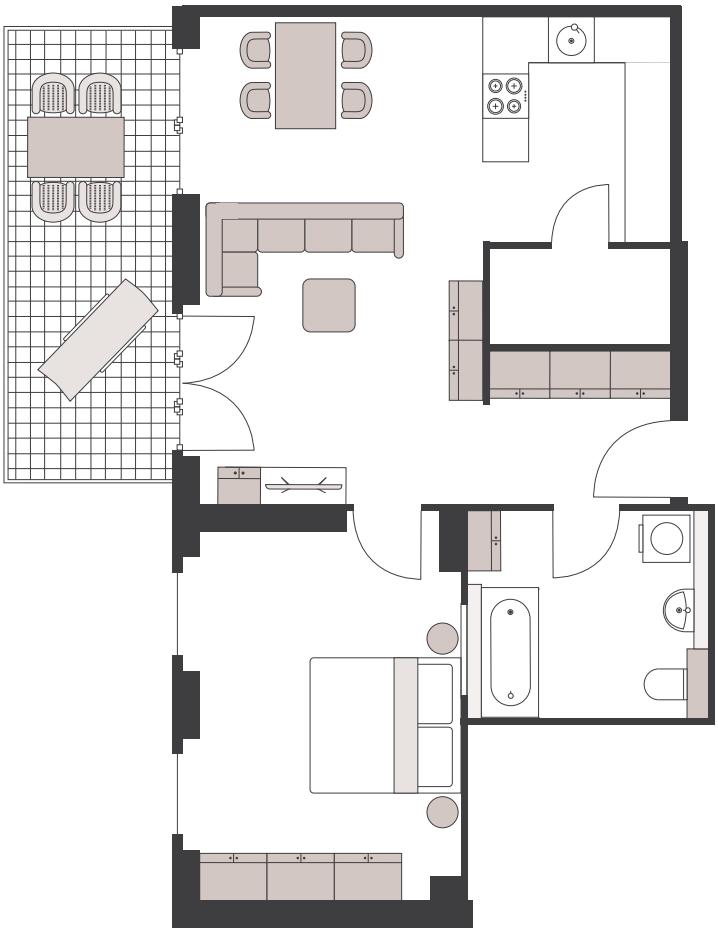


Zimmer	m²
Diele	8,50
WC	1,50
Flur	3,25
Kind 1	13,50
Kind 2	12,25
Schlafen	17,50
Bad	6,00
Wohnen/Essen	26,50
Küche	10,50
Abstellkammer	4,00
Loggia ½	9,25
WE Gesamt	**112,75**

WOHNEINHEIT 10

1. OBERGESCHOSS

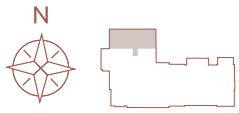


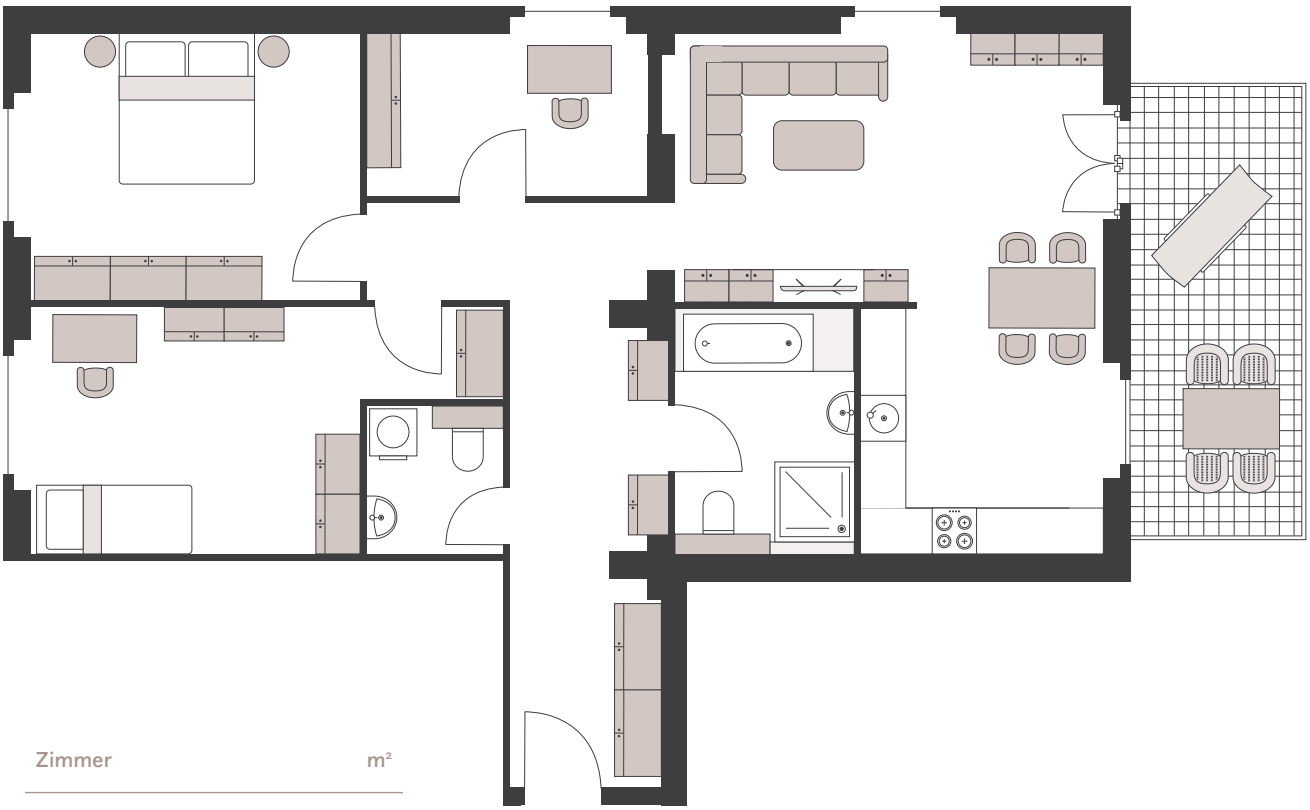


Zimmer	m²
Diele	5,00
Bad	8,00
Schlafen	15,50
Wohnen/Essen	24,00
Küche	7,50
Abstellkammer	3,00
Balkon ½	6,25
WE Gesamt	**69,25**

WOHNEINHEIT 11

1. OBERGESCHOSS



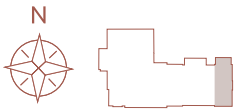


048

Zimmer	m²
Diele	12,50
Bad	6,50
Waschraum	3,00
Flur	4,50
Schlafen	15,00
Kind	16,50
Arbeiten	8,00
Wohnen/Kochen/Essen	30,50
Balkon ½	6,25
WE Gesamt	**102,75**

WOHNEINHEIT 12 — *Maisonette*

2. OBERGESCHOSS, DACHGESCHOSS



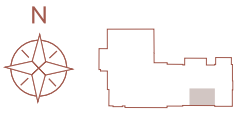
Zimmer 2. OG	m²
Diele	6,50
Flur	7,50
Bad	3,00
Kind 1	16,00
Wohnen/Essen	21,50

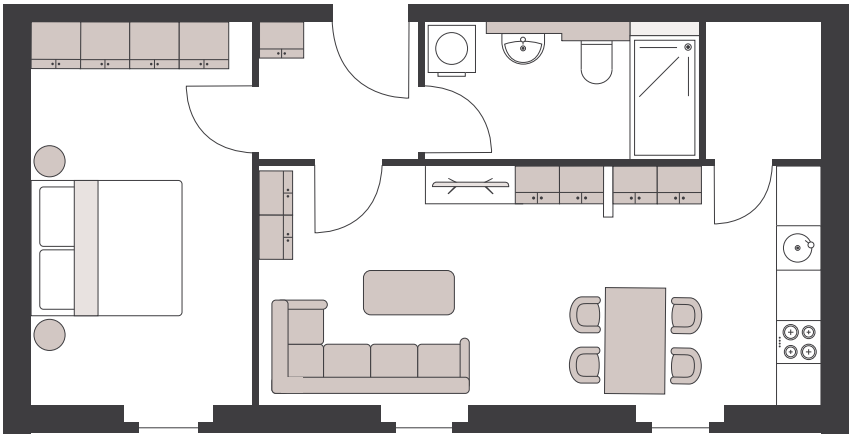
Zimmer 2. OG	m²
Küche	8,50
Waschraum	2,50
Balkon ½	5,50
2. OG Gesamt	71,00

Zimmer DG	m²
Flur	6,50
Kind 2	13,00
Schlafen	16,00
Bad	9,50
DG Gesamt	45,00
WE Gesamt	**116,00**

WOHNEINHEIT 13

2. OBERGESCHOSS

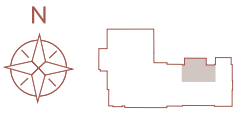


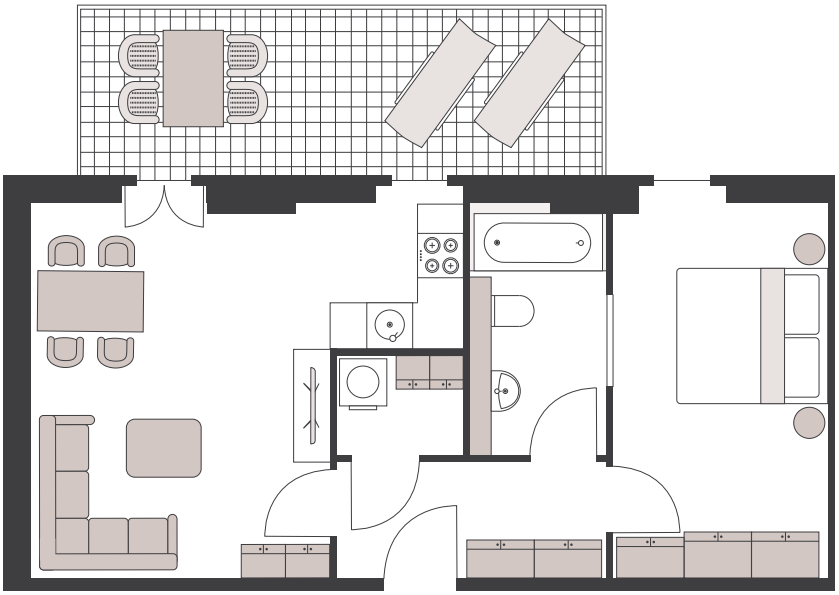


Zimmer	m²
Diele	3,50
Schlafen	14,50
Bad	6,00
Wohnen/Kochen/Essen	23,00
Abstellkammer	2,50
WE Gesamt	**49,50**

WOHNEINHEIT 14

2. OBERGESCHOSS

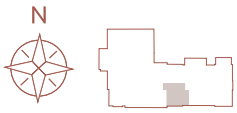


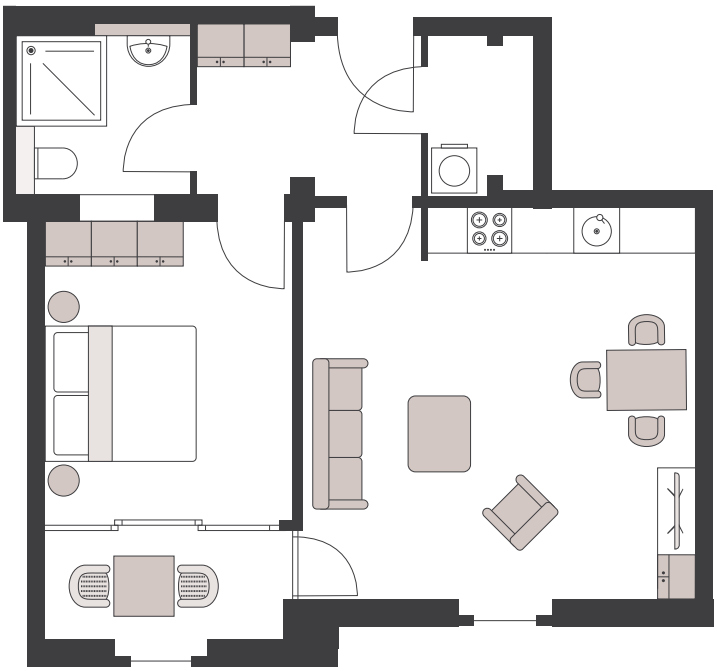


Zimmer	m²
Diele	5,50
Schlafen	13,50
Bad	5,00
Waschraum	2,00
Wohnen/Kochen/Essen	22,50
Balkon ½	7,50
WE Gesamt	**56,00**

WOHNEINHEIT 15

2. OBERGESCHOSS



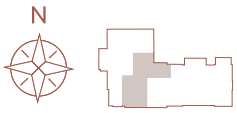


052

Zimmer	m²
Diele	6,00
Bad	4,50
Waschraum	3,00
Schlafen	12,50
Wohnen/Küche/Essen	26,50
Loggia ½	2,25
WE Gesamt	**54,75**

WOHNEINHEIT 16

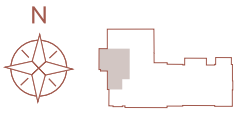
2. OBERGESCHOSS

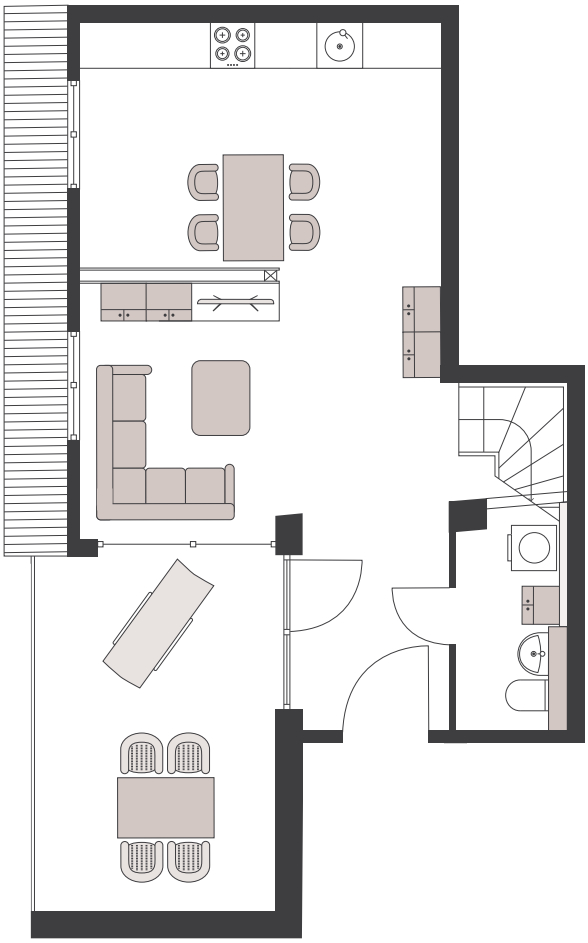


Zimmer	m²
Diele	8,50
Flur	3,25
Kind 1	14,00
Kind 2	12,50
Schlafen	18,00
WC	1,75
Bad	6,00
Wohnen/Essen	29,00
Küche	10,00
Abstellkammer	4,00
Loggia ½	9,25
WE Gesamt	**116,25**

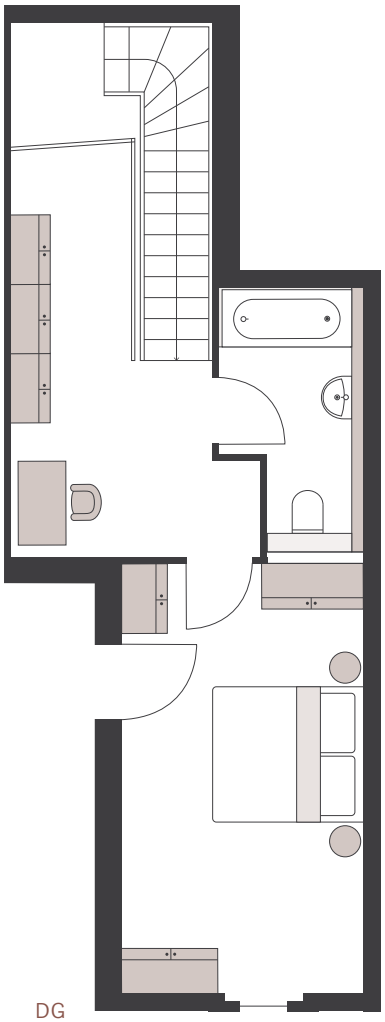
WOHNEINHEIT 17 — *Maisonette*

2. OBERGESCHOSS, DACHGESCHOSS





2. OG



DG

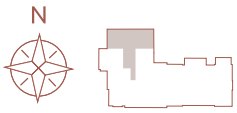
054

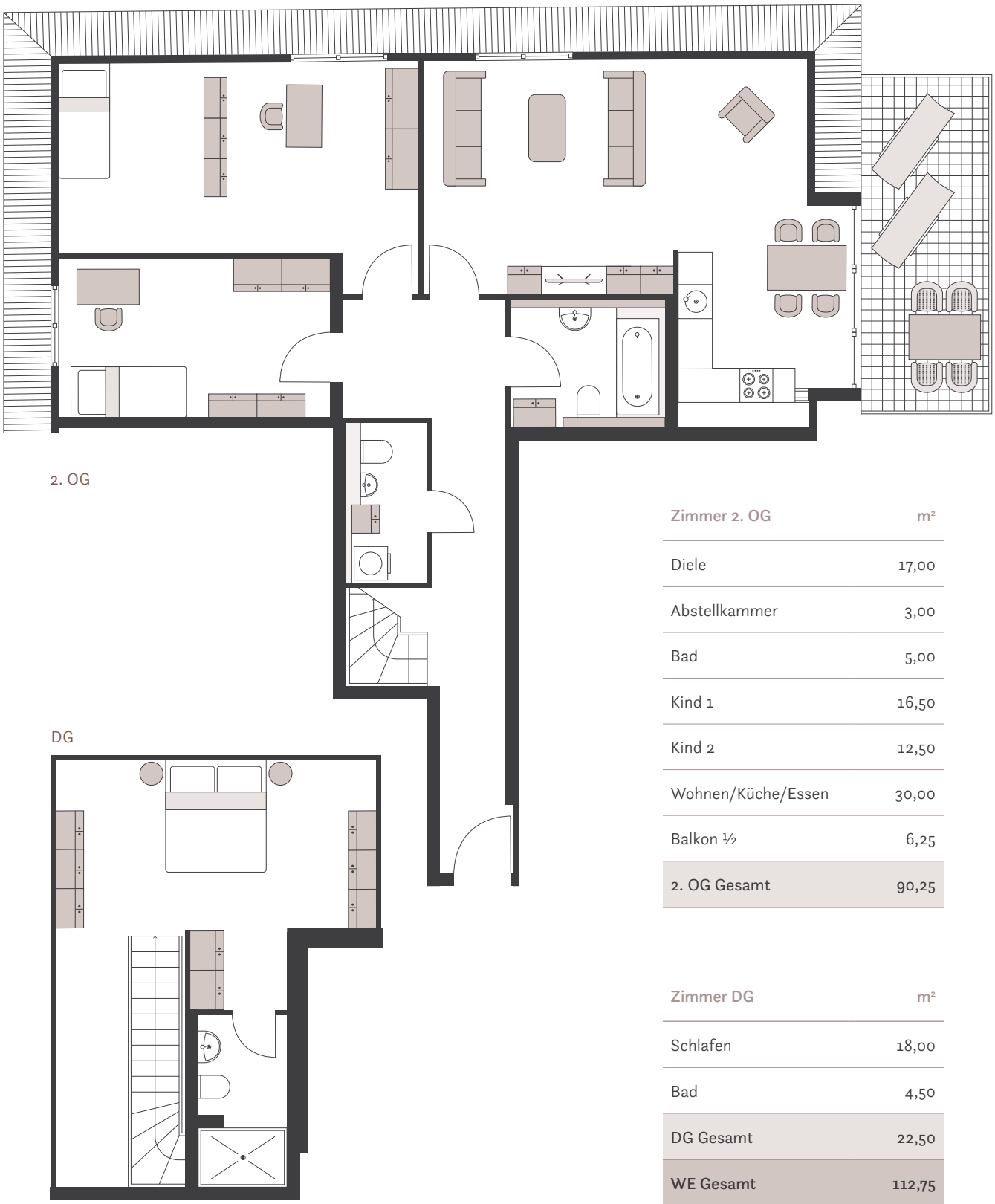
Zimmer 2. OG	m²
Diele	6,00
Abstellkammer	4,00
Wohnen/Küche/Essen	29,00
Loggia ½	7,75
2. OG Gesamt	46,75

Zimmer DG	m²
Flur	9,00
Bad	5,00
Schlafen	15,50
DG Gesamt	29,50
WE Gesamt	**76,25**

WOHNEINHEIT 18 — *Maisonette*

2. OBERGESCHOSS, DACHGESCHOSS



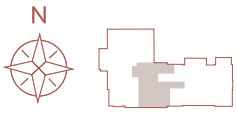


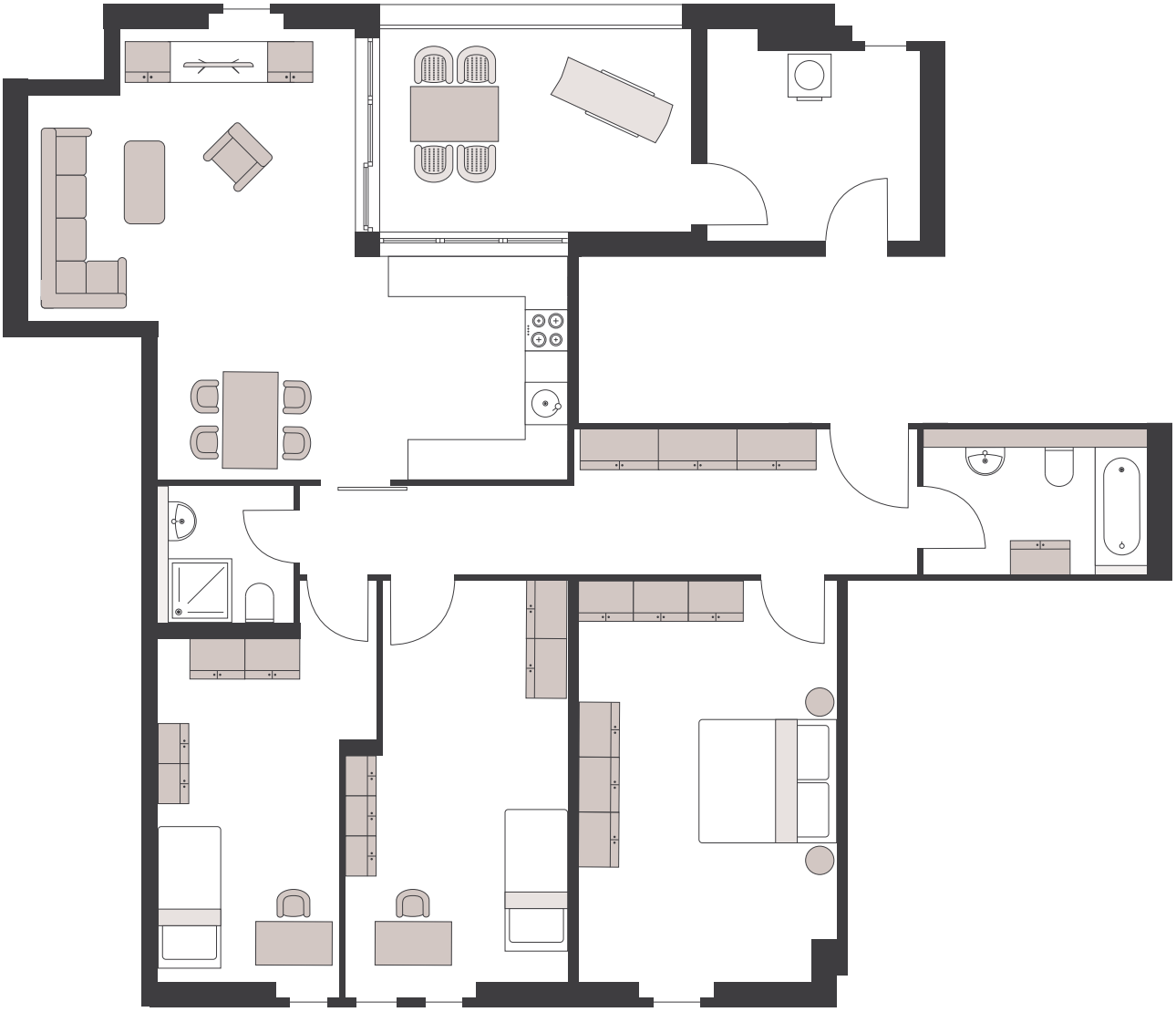
Zimmer 2. OG	m²
Diele	17,00
Abstellkammer	3,00
Bad	5,00
Kind 1	16,50
Kind 2	12,50
Wohnen/Küche/Essen	30,00
Balkon ½	6,25
2. OG Gesamt	90,25

Zimmer DG	m²
Schlafen	18,00
Bad	4,50
DG Gesamt	22,50
WE Gesamt	**112,75**

WOHNEINHEIT 19

DACHGESCHOSS



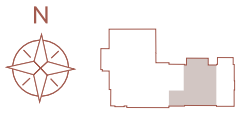


Zimmer	m²
Diele	15,50
Bad 1	6,00
Schlafen	18,50
Kind 1	16,00
Kind 2	13,50
Bad 2	3,50

Zimmer	m²
Küche	10,00
Wohnen/Essen	23,00
Loggia ½	6,25
Abstellraum	8,00
WE Gesamt	**120,25**

WOHNEINHEIT 20

DACHGESCHOSS

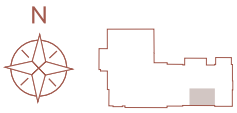


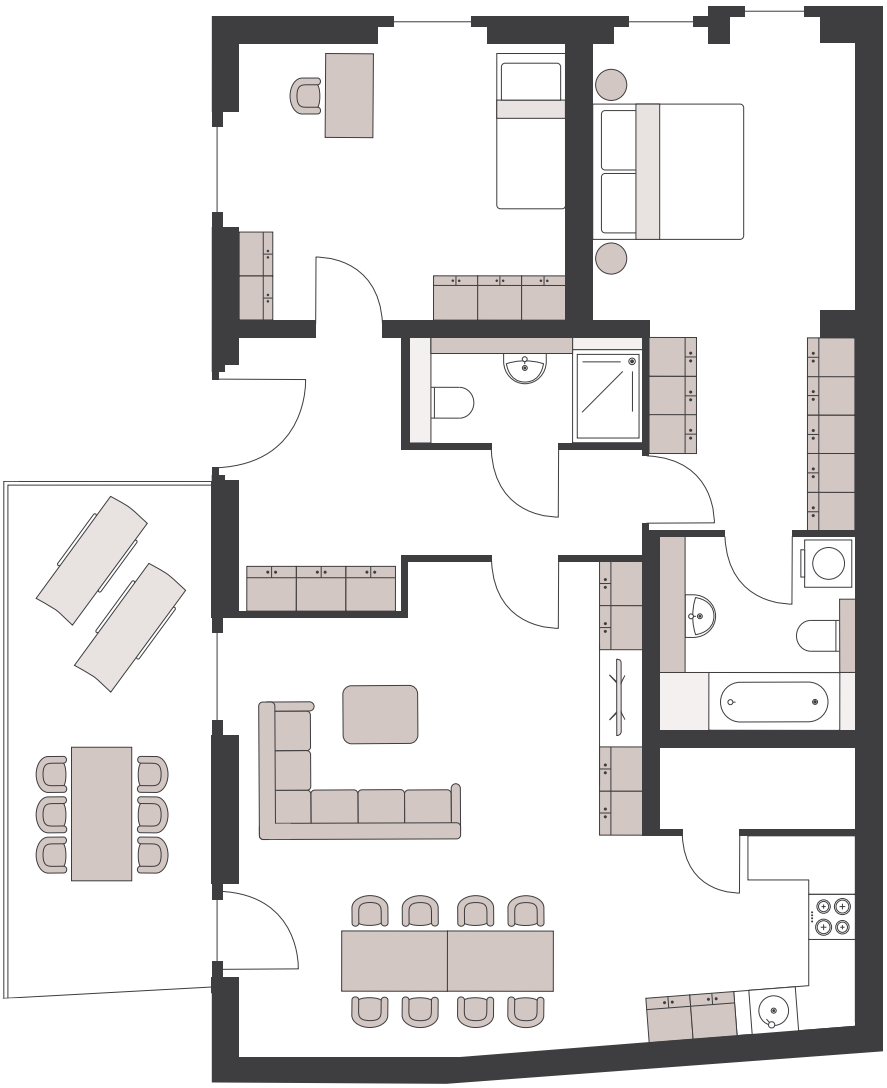
Zimmer	m²
Diele	10,50
Kind 1	15,00
Bad 1	5,50
Wohnen/Küche/Essen	32,00
Flur	8,00
Schlafen	19,50

Zimmer	m²
Kind 2	14,00
Kind 3	13,50
Abstellkammer	4,00
Bad 2	7,00
Balkon ½	7,50
WE Gesamt	**136,50**

WOHNEINHEIT 21

1. UNTERGESCHOSS





Zimmer	m²
Diele	11,50
Kind	16,00
Bad 1	3,50
Schlafen/Ankleide	20,00
Bad 2	6,00

Zimmer	m²
Wohnen/Essen	33,00
Küche	7,50
Abstellkammer	2,50
Terrasse ½	8,25
WE Gesamt	**108,25**

Aus historischer Bausubstanz wird zeitgemäßer Wohnkomfort.

LAGEPLAN

ALTES POSTAMT

Das ehemalige Postamtsgebäude wird durch die umfassenden Sanierungs-, Rekonstruktions-, Aus- und Umbauarbeiten erheblich aufgewertet. Die Arbeiten erfolgen behutsam, eng am ursprünglichen Baustil orientiert. Der historische Bestand wird, wo immer möglich bewahrt.

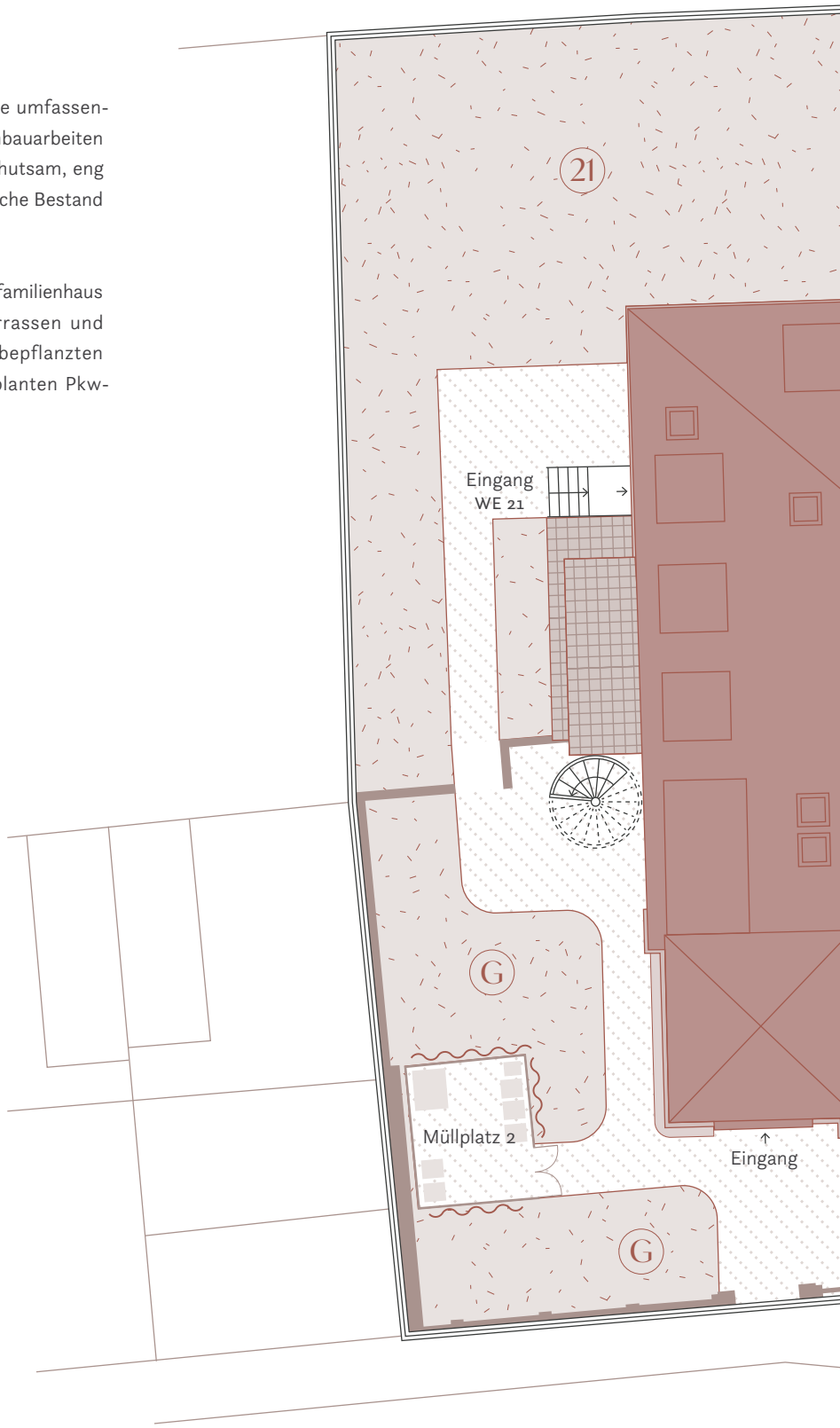
Neu entstehen wird ein außergewöhnliches Mehrfamilienhaus mit 21 Wohneinheiten sowie großzügigen Terrassen und Balkonen. Das Gebäude wird von ästhetisch bepflanzten Grünflächen umgeben sein, in die sich die geplanten Pkw-Außenstellplätze organisch eingliedern.

21 Freifläche Sondernutzungsrecht WE 21

G Freifläche Gemeinschaft vorgesehen

3 Freifläche Sondernutzungsrecht WE 3

5 Freifläche Sondernutzungsrecht WE 5



N

Gebäude

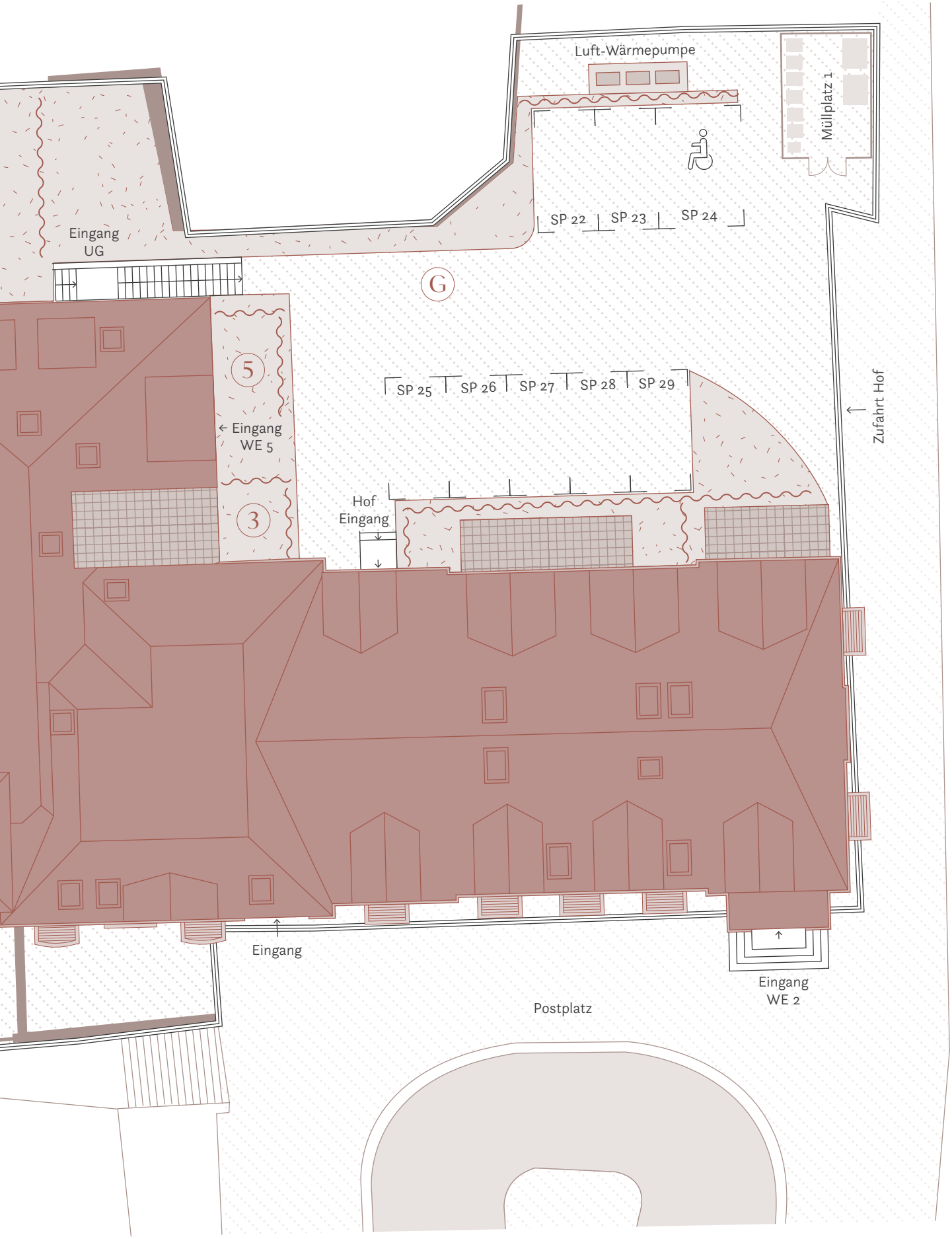
Terrassen & Balkone

Grünflächen

Hecken

Pflastersteine

Grundstücksgrenze


Luft-Wärmepumpe
Müllplatz 1
SP 22
SP 23
SP 24
Eingang
UG
G
5
SP 25
SP 26
SP 27
SP 28
SP 29
Zufahrt Hof
Eingang
WE 5
3
Hof
Eingang
Eingang
Eingang
WE 2
Postplatz

BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEINE OBJEKT- UND PROJEKTBESCHREIBUNG

VORBEMERKUNG

Die geplante Sanierung soll zum einen den heutigen Komfortbedürfnissen, Raumprogrammen und Wohnwünschen gerecht werden, andererseits soll die bauhistorische Vergangenheit, die sich in aufwendigen und handwerklich anspruchsvollen Details manifestiert, erhalten und ablesbar bleiben.

Durch historisch und bautechnisch bedingte Gegebenheiten sowie die häufig sehr detaillierten Forderungen des Denkmalschutzes können trotz der Ausstattungsstandards und der angestrebten Sanierungsqualität in Teilbereichen die heute geltenden Normen für Neubauten nicht immer erreicht werden.

Vor Beginn der Sanierung des Gebäudes werden Baugrundgutachten, Statik, Wärmeschutz-, Schallschutz- und Brandschutzgutachten erstellt. Diese Gutachten haben Einfluss auf die spätere Ausführung aller Baukonstruktionen und können somit Anpassungen bezüglich Auslegung und Dimensionierung der geplanten Bauteile mit sich ziehen.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens werden durch den Baugrundgutachter Vorgaben zur Bestandsgründung festgelegt.

ERSCHLIESSUNG

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung des Gebäudes sind Bestandteil der Leistungen. Dazu zählen: Heizmedium, Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

ABBRUCH/ENTSORGUNG

Es erfolgen Abbruch, Ausbau und Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten und Wohnungseinrichtungen. Die gesamten vorhandenen Elektro-, Heiz- und Sanitärinstallationen werden ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Soweit erforderlich, werden Bauteile, die wieder im Gebäude verwendet werden sollen, in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde sachgerecht sichergestellt und eingelagert.

KELLER/BESTANDSMAUERWERK

Durch Fachgutachter werden die örtlichen hydrogeologischen Gegebenheiten sowie die Feuchtebelastung der Kellerwände bestimmt. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden die erforderlichen Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung ausgeführt.

Die Abstellräume werden durch Abtrennungen aus dem System „Gerhardt Braun“ oder entsprechend den Merkmalen des Systems „Gerhardt Braun“ gemäß Planung hergestellt. Zum Heizraum wird eine Stahltür gemäß den Vorgaben des Brandschutzprüfers eingebaut. Alle sich im Keller befindlichen alten Grundleitungen werden erneuert.

DACH

Der Dachstuhl wird nach den Planungsunterlagen und entsprechend den Anforderungen des Denkmalschutzes sowie statischen Erfordernissen ertüchtigt. Die Dachgeschossdämmung (Dachdämmung) richtet sich nach den Vorgaben des Wärmeschutznachweises.

Die vorhandene Dacheindeckung wird nach den Vorgaben des Denkmalschutzes und des Architekten erneuert. Sofern erforderlich, erfolgt der Einbau einer RWA-Öffnung im Treppenhauskopf als Rauchabzugsanlage gemäß SächsBO bzw. nach Brandschutzgutachten.

Alle am Gebäude befindlichen Entwässerungen und Abdichtungen werden gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzes erneuert und, sofern erforderlich, ergänzt. Dies umfasst alle Regenfallrohre, Fallrohrbefestigungen, Fallrohrbögen, liegende und hängende Dachrinnen etc. Die Verblechung sämtlicher Sockel, Gesimse und Erker erfolgt ebenfalls nach den Auflagen des Denkmalschutzes.

AUSSENPUTZ/FASSADE

Die Fassade des Gebäudes wird nach Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet. Gemäß den Vorgaben des Denkmalschutzamtes und der entsprechenden Fachplaner wird diese gereinigt, repariert und, sofern erforderlich, neu verfugt. Ausbesserungen bestehender Schäden erfolgen im Rahmen der denkmalpflegerischen Auflagen. Vorhandener und nicht tragfähiger Außenputz wird abgeschlagen und neu aufgebracht. Restaurierung und Sanierung von Klinker- und Natursteinteilen werden nach den Vorgaben des Architekten in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorgenommen. Nicht sanierungsfähige oder fehlende Schmuck- und Stuckelemente werden entsprechend der denkmalpflegerischen Auflagen ergänzt bzw. erneuert. Der Fassadenanstrich erfolgt nach historischem Vorbild und Festlegungen des Denkmalschutzes.

FENSTER

Die vorhandenen Fenster werden vollständig erneuert. Es erfolgt der Einbau von Kunststofffenstern in Holzoptik, gemäß historischem Vorbild. Diese werden mit der Denkmalschutzbehörde detailliert abgestimmt und neu hergestellt. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der Denkmalschutzbehörde bindend und vorrangig zu betrachten.

Die Vorgaben des Schallschutzgutachtens und der geltenden DIN-Normen werden für die neuen Fenster dabei berücksichtigt.

INNENFENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke werden entweder aus Naturstein oder entsprechend dem historischen Bestand und den Forderungen des Denkmalschutzes aus profiliertem Holz gefertigt und eingebaut.

GRUNDRISSÄNDERUNGEN/ DACHGESCHOSSAUSBAU

Alle gemäß den Planungsunterlagen vorgesehenen Grundrissänderungen werden durch statisch erforderlichen Maßnahmen und durch die Herstellung neuer Wände durch konventionelle Mauern oder in moderner Trockenbauweise (System „Knauf“ oder entsprechend den Merkmalen des Systems „Knauf“) unter Zugrundelegung aller Wärmeschutz-, Schallschutz-, Brandschutz- und DIN-Richtlinien umgesetzt.

In Küchen und Bädern erfolgt der Einbau von Unterhangdecken, sofern die Denkmalschutzbehörde dies zulässt. Weitere Trockenbauunterhangdecken können zum Beispiel durch notwendige Unterzüge erforderlich werden. Bestehende oder neu zu errichtende Wohnungstrennwände werden entsprechend den Schallschutzanforderungen ausgebildet.

STAHLBAU- UND SCHLOSSERARBEITEN

Gemäß den statischen Vorgaben erfolgt gegebenenfalls der Einbau von Stahlträgern zur Verstärkung der Konstruktion im Dachstuhl- und Deckenbereich. Das gilt ebenfalls für das Umsetzen der geplanten Grundrissvarianten in den einzelnen Geschossen.

Die Balkonanlagen werden entsprechend den Planungsunterlagen und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz errichtet und farblich gestaltet. Balkone und Terrassen erhalten einen Belag in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, in Beton, Holz oder Terrassenplatten. Weiterhin erfolgt die schlossermäßige Aufarbeitung bzw. Ergänzung von vorhandenen sowie notwendigen Geländern und Handläufen. Die Lieferung und der Einbau einer Briefkastenanlage im Treppenhaus erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege. Für das gesamte Gebäude wird eine Schließanlage installiert.

AUFZUG

Gemäß den Planunterlagen werden Personenaufzüge (Fabrikat Schindler, Kone, Otis oder gleichwertig) mit moderner Kabinenausstattung verbaut. Der dazu erforderliche Aufzugsschacht wird nach entsprechenden Wärmeschutz- und Schallschutzvorgaben hergestellt.

INNENPUTZ

In sämtlichen Räumen des Gebäudes wird der Bestandsputz überprüft. Geschädigter Putz wird entfernt, neuer Putz mit den mit der Bausubstanz konformen Putzarten (Kalkgips, Kalkzement, Sanierputz etc.) unter Beachtung ggf. notwendiger Vorgaben des Wärmeschutzgutachters eingebracht. Gegebenenfalls erfolgt das Spachteln der Flächen. Zu erhaltende Deckenflächen werden fachmännisch überarbeitet und glatt gespachtelt. Die Überarbeitung historischer Stuckelemente erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

MALERARBEITEN

In den Wohnräumen werden sämtliche Wandflächen und Decken nach den entsprechenden Vorarbeiten (z. B. Grundierungsarbeiten) glatt Q3 gespachtelt und deckend mit wischfester Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.

Für das Treppenhaus wird nach entsprechenden Befunduntersuchungen in Abstimmung mit dem Denkmalschutz, dem Architekten und dem Restaurator ein Farbkonzept erarbeitet und fachgerecht umgesetzt.

HEIZUNGSINSTALLATION

Es erfolgt der Einbau einer Luft-Wärme-Pumpe in Kopplung mit einer Gasbrennwerttherme.

Alle Heizleitungen bzw. Heizkörperverrohrungen werden mit zugelassenen Materialien, z. B. Mehrschichtverbundrohr, ausgeführt und grundsätzlich unter Putz oder im Fußboden verlegt. Die Raumheizflächen werden aufgrund einer Wärmebedarfsberechnung ermittelt und in Form von Warmwasserfußbodenheizung ausgeführt. In den Bädern erfolgt der Einbau von Handtuchheizkörpern. Der Wärmemengenverbrauch wird wohnungsweise mithilfe entsprechender Messeinrichtungen erfasst.

SANITÄRINSTALLATIONEN

Die Sanitärinstallationen werden komplett neu eingebaut entsprechend den Planungsunterlagen sowie den erforderlichen Anschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz. Sämtliche Abwasserleitungen werden aus Gussrohrleitungen bzw. HT-Kunststoffrohren gemäß den technischen Vorschriften schallgedämmt eingebaut. Alle Kaltwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend den Vorgaben der Sanitärplanung aus Mehrschichtverbundrohr einschließlich Wärmedämmung laut Wärmeschutzverordnung in das Gebäude eingebaut.

Die Küchen erhalten analog zu den Planungsunterlagen Abflussleitungen sowie Warm- und Kaltwasseranschlüsse sowie gegebenenfalls Waschmaschinenanschlüsse. Um eine wohnungsbezogene Verbrauchserfassung zu garantieren, werden alle Einheiten mit eigenen Kalt- und Warmwasserzählstellen mit separaten Absperreinrichtungen ausgestattet. Allgemeine Wasserentnahmestellen, z. B. im Keller oder Garten, werden ebenfalls mit eigenen Zählvorrichtungen ausgestattet.

SANITÄROBJEKTE

Sämtliche neu im Gebäude zu installierenden Sanitärobjekte werden entsprechend den Planungsunterlagen eingebaut. Alle WCs werden in Vorwandmontage installiert. Als Sanitärkeramik kommen Markenprodukte der Firma Villeroy & Boch oder entsprechend den Merkmalen der Produkte zum Einsatz. Alle Wannenbäder werden mit einer Acryl-Körperform-Wanne ggf. mit Mittelablauf verbaut. Exklusiv erhalten alle Hauptbäder Waschplätze aus keramischen Waschtischen der Firma Villeroy & Boch. Größe entsprechend der Planung. Ausgenommen hiervon sind Gäste-WCs. Die Duschen werden bodengleich mit Ablaufrinne oder Wandablauf und einer Echtglasabtrennung errichtet.

Die Badarmaturen werden in verchromter Ausführung (Hersteller Grohe, Hansgrohe, Gessi oder gleichwertig) montiert. In den Duschen kommt ein Duschsystem des Herstellers Grohe zum Einsatz. Die Badausstattung wird mit Bürste, Papierhalter sowie einem Handtuchhalter, ebenfalls in verchromter Ausführung, komplettiert.

ELEKTROINSTALLATION

Das gesamte Gebäude erhält komplett neue Elektroinstallationen entsprechend den Vorschriften der VDE in Anlehnung an den Ausstattungsgrad II. Die Neuverlegung aller Licht- und Stromleitungen in den Wohnungen und dem Treppenhaus erfolgt unter Putz einschließlich des Einbaus von Schalter- und Steckdosenmaterial des Herstellers Gira, Modell Standard E2 oder Busch & Jäger, Modell future linear oder entsprechend den Merkmalen des Modells Standard E2, Modell future linear. Die Bäder, Flure und Küchen erhalten deckenintegrierte LED-Downlights. Alternativ können hier auch Aufbaudownlights vorgesehen werden.

In den Abstellräumen wird die Installation auf Putz, mit Einbau einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Leuchten, vorgenommen. Es erfolgt der Anschluss von Geräten und technischen Anlagen, die neu in das Gebäude installiert werden bzw. deren Funktionen erforderlich sind. Das Gebäude wird mit einer Video- und Wechselsprechanlage sowie mit Leuchtkörpern im gesamten Treppenhaus in Abstimmung mit dem Architekten und dem Denkmalschutzamt ausgestattet. In

jeder Wohnung wird in Nähe zur Eingangstür ein Monitor mit Wechselsprecheinrichtung und Türöffner installiert. Weiterhin wird ein Leerrohrnetz inklusive Verkabelung für den Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz bereitgestellt. Für alle Wohn- und Schlafräume werden TV-Anschlüsse sowie CAT 7-Anschlussmöglichkeiten eingerichtet.

Sämtliche Balkone und Dachterrassen erhalten jeweils eine Steckdose sowie eine von innen zu schaltende Außenlampe nach Vorgabe des Architekten und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Haus- und Außenleuchten werden in Abstimmung mit dem Architekten und dem Denkmalschutz montiert und über Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder betätigt. Alle Gemeinschaftseinrichtungen erhalten separate Zählvorrichtungen.

BODENBELÄGE/FLIESENLEGERARBEITEN

Nach Abschluss der eventuell erforderlichen Holzschutzmaßnahmen werden die gesamten Böden komplett überarbeitet, defekte Teile ausgewechselt und ein Höhenausgleich eingebracht. Um den neuen Bodenaufbau zu gewährleisten, kann es statisch erforderlich sein, Deckenbalken zu verstärken. Dies erfolgt entsprechend den jeweiligen Gegebenheiten und nach den Vorgaben des Statikers. Als weiterer Aufbau wird eine Trittschalldämmung eingebaut und Estrich oder Gussasphalt auf die entsprechend vorbereiteten Böden aufgebracht. Darauf wird in allen Räumen außer Bad, WC, Dusche und geschlossenen Küchen Parkett aus Eiche mit einer Nutzschicht von mindestens ca. 3,2 mm und einer Stärke von ca. 10 mm einschließlich Sockelleisten verlegt. Alternativ kann auch der Einbau eines Schlüter-Estrichs erfolgen.

Sollte aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes das vorhandene Parkett zu erhalten sein, wird in diesen Bereichen weder Estrich noch Fußbodenheizung verlegt. Das alte Parkett wird in diesem Fall aufgearbeitet und in den betreffenden Bereichen normale Wandheizkörper installiert.

In Bädern, WCs und Duschräumen werden nach notwendigen Vorleistungen wie Wandabdichtungen und systemorientierten Abdichtarbeiten unter Duschen und Badewannen die Böden und Wände entsprechend den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten und nach Vorgaben des Architekten mit Fliesen ausgestattet. Dies beinhaltet auch die Herstellung aller notwendigen dauerelastischen Wartungsfugen.

In den Bädern und WCs kommen an den Wänden – im Spritzwasserbereich – und auf den Böden großformatige Designfliesen zum Einsatz (Ausstellungspreis jeweils ca. 30,00 €/m² inkl. MwSt.). Die Verlegehöhe bemisst sich an der Anordnung der Sanitärelemente (Duschen Höhe: ca. 2 m, sonst Höhe: ca. 1,2 m) und der räumlichen Gestaltung. Die restlichen Wandbereiche werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Die Böden in den geschlossenen Küchen werden nach Durchführung aller erforderlichen Vorarbeiten mit keramischen Fliesen 60 x 60 cm (Ausstellungspreis ca. 30,00 €/m² inkl. MwSt.) sowie mit Sockelfliesen belegt.

AUSSEN- UND INNENTÜREN

Die bestehenden Gebäudeaußentüren werden fachmännisch und nach den Vorgaben der Abteilung Denkmalpflege aufgearbeitet bzw. entsprechend dem historischen Vorbild als neue Türen hergestellt. Die Hauseingangstüren werden mit einem elektrischen Türöffnungssystem versehen.

Die Wohnungseingangstüren werden, wenn vom Denkmalschutzamt nicht anders gefordert, als neue Eingangstüren entsprechend den Anforderungen an Wärmeschutz, Schallschutz, Brandschutz und Sicherheitsstandard ausgeführt.

Als Innentüren kommen weiße Röhrenspantüren in moderner Optik des Herstellers Hilzinger oder Prüm oder entsprechend den Merkmalen des Herstellers Hilzinger bzw. PRÜM zum Einsatz.

TREPPENHAUS/FLURE

Die Treppenhäuser werden entsprechend dem Befund im Putz ausgebessert bzw. bei Bedarf neu verputzt und ganzflächig gespachtelt. Die Gestaltung der Decken und Wände erfolgt nach einem zu erstellenden Farbkonzept unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes.

STELLPLÄTZE

Die Anordnung von Stellplätzen erfolgt gemäß den Vorgaben der Baugenehmigung.

AUSSENANLAGEN/HOFFLÄCHEN

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächenplan der Baugenehmigung sowie den Auflagen des Denkmalschutzes ausgeführt. Eventuell zu pflasternde Flächen werden nach Bemusterung durch den Denkmalschutz und nach Vorgabe des Architekten aus Betonsteinpflaster einschließlich Borden hergestellt. Die Außenbeleuchtung erfolgt durch Pollerleuchten, die über einen Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder betätigt werden.

PLANUNG/PROJEKTSTEUERUNG/NEBENKOSTEN

Bei einer derartigen Baumaßnahme fallen neben den allgemein üblichen Planungs- und Architektenhonoraren sowie Baugenehmigungsgebühren weitere Kosten an. Das betrifft unter anderem verschiedene Abnahme- und Prüfgebühren (Brandschutz, Statik etc.), die von den jeweiligen Prüfern bzw. Ämtern erhoben werden. Für die Erneuerung des Stromversorgungsanschlusses (Hausanschluss), des Wasseranschlusses (Hauswasseranschluss) und die eventuelle Erneuerung eines Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an. Alle derartigen Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes sind im Festpreis enthalten.

AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN NACH DIN

Soweit dies im Rahmen einer denkmalgerechten Komplettsanierung möglich ist, werden bei allen durchzuführenden Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Aus- und Umbauarbeiten die jeweiligen DIN-Vorschriften mit Stand der Erteilung der Baugenehmigung eingehalten und berücksichtigt sowie alle darin aufgeführten und erwähnten weiteren DIN-Vorschriften und Richtlinien umgesetzt.

HINWEISE/VORBEHALTE

Es wird hiermit nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Liefer- und Leistungsumfang ausdrücklich auf die vorbenannten Beschreibungen bezieht. In den Prospektplänen dargestellte Einrichtungsgegenstände, Möbel, Küchen, Waschmaschinen etc. sind nur Gestaltungsbeispiele und nicht im Lieferumfang enthalten. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Verkäufer entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt.

Im Rahmen der Abstimmung mit dem Statiker und Prüfstatiker kann es notwendig sein, in einzelnen Bereichen zusätzliche Stützen und Unterzüge anzuordnen, auch wenn diese in den aktuellen Plänen noch nicht vorhanden sind.

Eine absolute Trockenheit der Bestandswände kann nicht gewährleistet werden. Selbst nach einer Instandsetzung mit den oben definierten geeigneten Verfahren kann Restfeuchte im Mauerwerk oder im Boden verbleiben. Dies stellt an sich keinen Mangel dar.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß einen gewissen Zeitraum erfordert. Vor allem in den ersten Jahren nach Übergabe der Wohnungen ist darauf zu achten, dass Schränke und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichend Hinterlüftungsmöglichkeit insbesondere vor Außenwänden aufgestellt werden. Es ist auf eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung zu achten.

Aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften unterschiedlicher Baustoffe kann es zu Rissbildungen (Haarrisse) durch z. B. Kriechen, Schwinden oder Setzen kommen. Diese stellen aber keine Gewährleistungsmängel dar. Dauerelastische Verfugungen können vor allem in Wand-Bodenbereichen durch Senkungen (Estrich-Schüsselung) abreißen. Dies stellt aber keinen Gewährleistungsschaden dar, da es sich um Wartungsfugen handelt. Wartungsfugen sowie sämtliche weitere elastische Verfugungen sind regelmäßig durch den Käufer bzw. Nutzer zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern, um Folgeschäden auszuschließen.

Sämtliche Anstriche insbesondere witterungsausgesetzter Bauteile sind laufend zu warten und zu pflegen. Alle beweglichen Teile, Heizungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen, Elektroanlagen, Fenster und Dachflächen sind durch Wartungen turnusmäßig zu prüfen, um eine dauerhafte Funktion zu gewährleisten. Es obliegt dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, die vorgenannten Punkte durch laufende Wartungen in einem ordentlichen Zustand zu halten. Abnutzungen von Bauteilen, die besonders dem Verschleiß unterliegen, sind kein Mangelanspruch im Sinne der Sachmängelhaftung.

RECHTLICHES

Investition in Denkmalimmobilien: eine zukunftssichere Kombination aus effizienter Kapitalanlage und ästhetischem Gewinn

CHANCEN & RISIKEN

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 der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei der Investition in Immobilien aufklären.

Seit über zehn Jahren ist in Deutschland eine kontinuierliche, deutliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Ab den Jahren 2015/2016 gingen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich in die Höhe, ebenso stiegen die Baupreise stark an. Nach einer trotz dieser Fakten lang andauernden positiven Entwicklung mit vergleichsweise hoher Konjunktur und historisch tiefen Zinsen sieht sich der deutsche Immobilienmarkt erstmals wieder mit einer weniger günstigen Grundsituation konfrontiert.

Wir erleben seit Anfang 2022 eine anhaltend hohe Inflation und einen deutlichen Zinsanstieg. Viele Anleger fürchten ein weiteres Fortschreiten dieses Trends und sind daher bestrebt, sich – auch angesichts weiter steigender Bau- und Materialkosten – schnellstmöglich noch relativ niedrige Zinsen zu sichern. Gleichzeitig ist und bleibt die seit Jahren hohe Nachfrage nach Wohneigentum auch vor dem Hintergrund des aktuell steigenden Zinsniveaus ungebrochen.

Die sich abzeichnende und von Finanz- und Immobilienexperten aller Couleur bestätigte Zinswende, weiter hohe Immobilien-, Bau- und Materialpreise sowie eine noch anhaltende Corona-Pandemie mit nach wie vor unwägbaren Folgen – all das zusammengenommen mag auf viele Menschen, die derzeit den Erwerb einer Immobilie planen, zunächst abschreckend erscheinen. Dennoch sind die Baukreditzinsen, setzt man sie in eine längerfristige Relation, auch derzeit noch niedrig. Und angesichts der dauerhaft hohen Nachfrage nach Wohnraum und einer in Deutschland nach wie vor stabilen Kreditfinanzierungslage sehen die meisten Branchenkenner aktuell keinen Grund, eine wirkliche Immobilienkrise zu befürchten. So geht etwa der Wirtschaftsexperte Ludwig Dorffmeister, Fachmann für Bau- und Immobilienmarkt am Münchner Ifo-Institut, in der „Süddeutschen Zeitung“ (Online-Ausgabe vom 9. Mai 2022) davon aus, dass trotz einer denkbaren vorübergehenden Dämpfung des Preisanstiegs der Besitz einer Immobilie weiterhin mittel- und langfristig einen „ausreichenden Inflationsschutz“ bieten werde.

Da Wohnen ein Grundbedürfnis und die Verfügbarkeit von Grund und Boden begrenzt ist, bleibt Wohnraum wertstabil und es bestehen weiterhin langfristig gute Wertsteigerungschancen – auch in Zeiten wirtschaftlicher Krisen, etwa aufgrund von internationalen (Handels-)Konflikten, Inflation oder Zinssteigerungen.

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 der Investition in eine Wohnimmobilie dargestellt. Essenziell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor 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 Käufer 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 für die Käuferseite.

Die SENATOR Denkmal GmbH & Co. KG (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält i. d. R. nur Verträge mit Käufern, 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 der Verkäufer, der eigens für das Projekt mit Finanzmitteln ausgestattet wurde, seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u. a. durch in der Vergangenheit realisierte Referenzprojekte.

Die für die Verwaltung des Objektes (Wohnungseigentümergemeinschaft, Sondereigentumsverwaltung) vorgesehene Hausverwaltung, die ImmoVewa GmbH, Weinholdstr. 3, 08468 Reichenbach, ist mit dem Verkäufer weder wirtschaftlich noch personell verflochten.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen 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 der Verkäufer mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber wegen des seit 01.01.2018 geltenden § 650u Absatz 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d. h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach wäre nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch der Käufer auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, insbesondere im Insolvenzfall, ungesichert sind. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall ggf. abzuraten, er müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn der Verkäufer leistungsunfähig ist, müsste er je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und 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 Insolvenz des Verkäufers 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.

Auch in der Gewährleistungs- bzw. Vermietungsphase ist es essenziell für das Investment, dass sowohl die Projektgesellschaft als auch die Haus- und ggf. Sondereigentumsverwaltung leistungsfähig und -willig bleiben. Dazu muss sich jeder Investor von den Vertragspartnergesellschaften und den für diese verantwortlichen Gesellschaftern nebst handelnden Personen eigenverantwortlich ein Bild machen.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Sofern in einem Streit keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Der Erwerber wird daher Mitglied der „Wohnungseigentümergemeinschaft Alte Post“, gelegen in Poststr. 7, 08451 Crimmitschau. Dazu wird für das Objekt ein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum bestimmt und ein entsprechender Vertrag geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“).

Der hier angebotene Erwerb von noch zu sanierenden bzw. neu zu bauenden Eigentumseinheiten erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis. Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind. Nach dem Bauträgervertrag erhält der Erwerber eine schlüsselfertig sanierte und modernisierte bzw. neu gebaute Wohn- bzw. Teileigentumseinheit, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber grundsätzlich nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Der Verkäufer steht darüber hinaus für die bezugsfertige Übergabe des Sondereigentums bis zu dem im Prospekt geplanten und im Notarvertrag exakt bezeichneten Termin ein. Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Fertigstellungssicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel wird diese in Form eines Einbehaltes von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung erbracht. Diese Fertigstellungsfrist gemäß §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer leistete. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude.

Allgemein besteht, wenn der Verkäufer leistungsunfähig wird, das Risiko, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen ihn durchgesetzt werden können. Bei der Sicherung 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 Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die vorstehend erwähnte Fertigstellungssicherheit nach §§ 632a, 650m BGB in Höhe von 5 %, wenn diese durch Einbehalt der Raten bzw. entsprechend gestellter Sicherheit realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die geleistete Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteile, Mängel nach vorbehaltloser Abnahme oder für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung), trägt der Käufer ebenfalls das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung ohne Entschädigungspflicht des Verkäufers verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Bauträgers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc.

Sobald der Verkäufer 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 seit 01.01.2018 geltenden Bauvertragsrecht eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr, bspw. bei Verschlechterung des Werkes, und der Beweislast, bspw. für Mängel, zu nennen.

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Verkäufer 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 der Verkäufer insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Verkäufers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Käufer geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Der von dem Verkäufer erworbene Grundbesitz ist mit einem ca. 1866 errichteten, denkmalgeschützten Gebäude bebaut. Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben (Sanierung Denkmal inkl. Errichtung von 21 Wohneinheiten) lag zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht vor. Der Verkäufer geht zum Prospekterstellungszeitpunkt davon aus, dass das Projekt, abgesehen von kleineren Auflagen, wie im Prospekt beschrieben gebaut werden kann. Letztendliche Rechtssicherheit hierfür besteht zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht. Kaufinteressenten können sich jederzeit über den jüngsten Genehmigungsstand bei dem Verkäufer informieren.

Der Verkäufer führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihm nicht in Anspruch genommen. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Ziele. Für den Fall der Überschreitung des zugesicherten Bezugsfertigkeitstermins aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, verpflichtet sich der Verkäufer, dem Erwerber eine Entschädigung als pauschalierten Schadenersatz in der im Kaufvertrag festgelegten Höhe bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung zu zahlen. Die Entschädigung ist ggf. niedriger oder höher als die für diesen Zeitpunkt tatsächlich realisierbare Miete.

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 der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Käufers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z. B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Käufer trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund persönlicher und wirtschaftlicher Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfangreichen 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 mehr Leute aus der Gegend 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 den vorliegend angebotenen Eigentumseinheiten in dem Bestandsgebäude ist die Eigenschaft des Gebäudes als Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachsen. Vorteilhaft hieran ist, dass für die Käufer hinsichtlich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung der §§ 7i/10f EStG vorliegen können (siehe hierzu insbesondere „Steuerliche Auswirkungen“). Dem gegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Sachsen, an die sich Verkäufer und in der Folgezeit auch Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig der Verkäufer. Dabei sind insbesondere auch die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes zu beachten.

Auch das Umfeld des Anwesens, in dem sich die erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokulturellen Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemeinen konjunkturellen Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie 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, den Standort persönlich zu besichtigen.

4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

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

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großem Instandhaltungsrückstand oder, wie hier, langem Leerstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (bspw. aufgrund tierischen oder pflanzlichen Befalls mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden oder Statikproblemen) und ggf. Altlasten zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Dazu werden u. a. Gutachten (z. B. Holzschutz, Statik etc.) erstellt, in denen alle nötigen Sanierungsmaßnahmen beurteilt/vorgegeben werden. Die entsprechenden Ausführungen der Arbeiten werden baubegleitend überwacht, ggf. wird dazu auch eine Abschlussdokumentation erstellt. Über ggf. weitere vorhandene Vorschäden, die oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, sowie den hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber bei dem Verkäufer informieren.

Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der im Prospekt enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung, wird während der Bauausführung überwacht. Trotz ordnungsgemäßer Überwachung der

ausführenden Firmen durch den Verkäufer ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingt negative Abweichungen von bspw. DIN-Normen für Neubauten zur tatsächlichen Ausführung auftreten (bspw. Deckenbelastung, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Abstände von Sanitärgegenständen, Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern, Oberflächenbeschaffenheit von Wänden, Decken und Böden etc.) sowie Abweichungen von den Anforderungen der Energiesparverordnung (EnEV).

Sofern Abweichungen von der im Kaufvertrag angegebenen Wohnungsgröße eintreten, sind nach der vertraglichen Gestaltung Kaufpreisminderungen erst angezeigt, wenn eine Toleranzschwelle von 3 % überschritten ist. Abweichungen wären erst ab der Überschreitung der Toleranzgrenze zu berechnen. Ferner ist zu beachten, dass die angegebene Wohnfläche nach der II. Berechnungsverordnung i. V. m. der seit 01.01.2004 geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet wurde, jedoch abweichend davon Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 % berücksichtigt wurden. Inwieweit diese Regelung, d. h. Ansatz der Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen mit ½ statt ¼ der Größe, auch bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung dauerhaft wirksam vereinbart werden kann, kann nicht garantiert werden. Insofern wird dem Erwerber empfohlen, bei Vermietung eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufzunehmen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat der Verkäufer geplant, für die Wohnanlage eine moderne Heizungsanlage einzubauen. Hierüber ist nach Ermittlung der maßgeblichen Parameter durch die Fachingenieure bauherrenseitig noch zu entscheiden. Zum Planungsstand kann beim Verkäufer nachgefragt werden.

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

5. NUTZUNGSKONZEPT

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

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber selbstgenutztem Wohneigentum im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe der 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 zu einer deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb als sogenannte Investition für Generationen eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie den Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität geschmälert werden kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber potenzielle Sonderabschreibungen sowie Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung ggf. niedriger ist als der hier angebotene Erwerbspreis.

5.1 VERMIETUNG

Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund der Lage, der Wohnungszuschnitte, des Energiekonzeptes sowie der Architektur geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Gleichwohl besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung des Wohnungseigentums verbunden sind.

Weiter ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen grundsätzlich dem potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen 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. Verstöße hiergegen sind u. a. bußgeldbewehrt. Da es sich bei dem vorliegenden Bestandsgebäude um ein Denkmal handelt, greifen für dieses die Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs für das Gebäude durchgeführt wird und ein Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei dem Verkäufer erfragen. Für den Neubau ist ein Energieausweis erforderlich.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die erstmalige Vermietung umfassend modernisierter bzw. neu hergestellter Wohnungen angewendet.

Nach der vorliegenden Baubeschreibung liegt auch bei den Bestandsgebäuden eine umfassende Modernisierung vor, sodass der Verkäufer 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 erreichen. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Aus diesen Gründen geht der Verkäufer davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die erstmalige Vermietung der vorliegenden Wohnungen nicht anwendbar sind.

Allerdings hat der Käufer die vom Bundesrat beschlossenen Verschärfungen der Mietpreisbremse zu beachten, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten sind. Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ legt u. a. fest, dass Vermieter zukünftig die Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren müssen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Anderenfalls kann sich der Käufer als Vermieter darauf nicht berufen. Ungeachtet dessen, dass die Mietpreisbremse u. a. auch politisch umstritten ist und von einigen Gerichten schon für nichtig bzw. verfassungswidrig gehalten wurde, kann dies allerdings nicht verbindlich vorausgesagt werden. Sollte das MietNovG dennoch anwendbar sein, dürfte die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zu beachten wäre in diesem Fall auch, dass sich die große Koalition am 18.08.2019 im Koalitionsausschuss auf verschiedene weitere Maßnahmen geeinigt hat, um „Mieten bezahlbar zu halten und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.“ Demnach sollen die Regelungen der Mietpreisbremse um fünf weitere Jahre verlängert werden. Zuviel gezahlte Miete soll auch rückwirkend für einen Zeitraum von zweieinhalb Jahren nach Vertragsschluss zurückgefordert werden können, sofern ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete soll von vier auf sechs Jahre verlängert werden. Damit würden sich die starken Mieterhöhungen der jüngsten Zeit nivellieren und Erhöhungsmöglichkeiten in der Zukunft weiter einschränken. Ein Gesetzentwurf zur Reform des Mietspiegelrechts ist vom Bundeskabinett beschlossen worden. Dieses hat die Entwürfe in seiner Sitzung am 16.12.2020 verabschiedet. Nach Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung ist das Mietspiegelreformgesetz im August 2021 im Bundestag verabschiedet worden und im Juli 2022 in Kraft getreten.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen also 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. Diese Beschränkungen hat der Käufer für Folgevermietungen in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Die Auswahl eines insolventen Mieters kann zu Kosten der Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz- und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Bei der Verwaltung und der rechtlichen Vertretung des Vermieters können unsorgfältige Leistungen zu Forderungsausfällen führen, z. B. birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko in sich, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Mietverwaltung ab, d. h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten, hervorrufen. Für diese essenziell wichtigen Aufgaben sind der Mietverwaltung vergleichbar einer Sondereigentumsverwaltung Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Erwerber zu leisten.

Es ist zu beachten, dass der Investor ohne Abschluss eines neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrages zu marktüblichen Gebühren selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B.

- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen,
- Mieterhöhungsverfahren und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft. Ab diesem Zeitraum trägt der Käufer darüber hinaus das Mietausfallrisiko sowie ggf. entstehende Kosten der Neuvermietung (Makler) und ggf. erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung etc. gegenüber dem Mieter.

Bei Neuvermietungen gilt zudem das sogenannte Bestellerprinzip, dass durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in der Region derzeit circa zwei Monatskaltmieten. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war geplant, dass der Verkäufer die kostenpflichtige Erstvermietung der Wohnung übernimmt. Hierzu hätte der Käufer entsprechende Vollmachten zu erteilen und der Verkäufer wäre berechtigt, die Vermietung auch an Dritte zu übertragen. Ungeachtet dessen bestünde auch für den Fall der Übernahme der Erstvermietung das Risiko, dass das Objekt nicht unmittelbar nach Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang vermietet werden kann, so dass ein Erwerber insbesondere für die geplante Anfangszeit der Vermietung ggf. mit keinen bzw. nur verringerten Mieteinnahmen kalkulieren muss. Schließlich ist in Anbetracht der Mietanlaufzeit mit ersten Mieteinnahmen in jedem Fall frühestens drei Monate nach Bezugsfertigkeit zu rechnen.

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 Wohnungseigentumsverwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für die Sondereigentumseinheit wird auf die Ausführungen zum „rechtlichen Konzept“ verwiesen.

6.1. WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND DEREN VERWALTUNG

Der Erwerber von Wohnungseigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das 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 Wohnungseigentümergemeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. 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 Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern 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, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. 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. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft differieren. Probleme bei der Verwaltung der Wohnungseigentümerschaft und der Herbeiführung geeigneter Beschlusslagen können auch darin liegen, dass sich die gesamte Gemeinschaft auf einem Grundstück, jedoch in unterschiedlichen Häusern befindet und für die Häuser nach der Teilungserklärung eine getrennte Instandhaltung und getrennte Abrechnung vorgesehen ist.

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 Wohnungseigentumsverwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. bei zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder beim Vorgehen gegen mit Hausgeld säumige Miteigentümern.

Im vorliegenden Objekt wird zum ersten WEG-Verwalter für die „Wohnungseigentümergemeinschaft Altes Postamt“ die Firma ImmoVewa GmbH bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Die für die WEG-Verwaltung entstehende Gebühr beträgt zurzeit € 20,00 zzgl. der gesetzlich gültigen Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 23,80 pro Wohneinheit und Monat. Für die WEG-Verwaltung der Stellplätze entstehen zurzeit keine Gebühren. Die Kosten für die WEG-Verwaltung trägt von Anfang an der Käufer und sind von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

6.2. MIETVERWALTUNG

Durch die Tätigkeit der Sondereigentums- bzw. Mietverwaltung kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. die eingesetzte Mietverwaltung durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe der im abzuschließenden Mietvertrag festgelegten Miete und der von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. 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.

Allgemein ist bei den Kosten der Verwaltung darauf hinzuweisen, dass diese üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwaltung und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten – welche nicht ausgeschlossen werden können – verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

Das rechtliche Konzept der Verwaltungsverträge 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.

Nach dem diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärungsentwurf ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. 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, Aufzug, Außenanlagen etc.) von der Eigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten.
Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal € 0,50 je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung der Wohngebäude erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. 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 einem durchdachten Aus- bzw. Neubau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektromobilität u. Ä.). Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist schließlich auch, dass Wohnungserwerber i. d. R. die Kosten etwaiger Reparaturen an ihrem Sondereigentum selbst zu tragen haben, soweit sie vom Mieter oder von Dritten keinen Ersatz verlangen können.

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 Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Finanzierungskosten (für ggf. erforderliche Grundschulden und/oder Bereitstellungszinsen bis zur Vollauszahlung des Darlehens sowie ggf. Zwischenfinanzierungsaufwand bis zur ersten Mieteinnahme) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche bis zu fünfzehn Prozent betragen können und damit über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Projektentwicklung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, Repräsentation, des Qualitätsmanagements sowie ggf. der Erstvermietung. Da die vorgenannten Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie ggf. erforderlicher After-Sales-Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse vom Verkäufer abgefragt werden.

Die auf den Grundstücksanteil, auf die Altbausubstanz sowie auf potenziell begünstigte Herstellungs-/Sanierungskosten und ggf. auf einen Stellplatz entfallenden Anschaffungskosten sind im Kaufvertrag bezeichnet und wurden von dem Verkäufer ermittelt. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt den zuständigen Behörden. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen wie z. B. Berechnungsmodelle etc.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Bestimmung des Verkaufspreises von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung ist in der Praxis der zu erzielende Verkaufspreis durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Bauträgerkaufvertrag 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) 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 Immobiliar-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. 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. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Immobiliar-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. Inwieweit die in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u. a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten 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 der 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 die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme 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 haben 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. 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 (mindestens 3 %) empfohlen.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt förderte die KfW-Bank z. B. die energetische Sanierung und auch Einzelmaßnahmen wie z. B. den Austausch der Heizungstechnik und die Erneuerung der Fenster. Beim vorliegenden Projekt waren zum Prospekterstellungszeitpunkt keine besonderen KfW-Maßnahmen geplant, wobei auch niemand garantieren kann, dass eine Förderung zu bestimmten Bedingungen gegeben ist. Sofern eine Förderfähigkeit zum Vertragsabschlusszeitpunkt bestehen sollte und der Käufer eine derartige Finanzierung beabsichtigt, könnte sich der Verkäufer nach Absprache im Kaufvertrag verpflichten, auf Anforderung die hierfür notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, neben weiteren Verpflichtungen. Aufgrund der potenziell langen Rückforderbarkeit der Fördermittel wären explizite Regressansprüche gegenüber dem Verkäufer mit einem Risiko behaftet. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/ Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist deshalb zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür grundsätzlich keine Haftung übernommen wird, Angaben hierzu stets unverbindlich sind und der Verkäufer keine Finanzierungsrisiken übernimmt. 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, Einnahmehöhe und -sicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Käufer den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Einheit. 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. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die von dem Verkäufer oder einem Vermittler in der Regel nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat, oder liegen die Auszahlungsvoraussetzungen des Kredites, sei es aus persönlichen oder (kauf-) vertraglichen Gründen, nicht rechtzeitig vor, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Bauträgervertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber mangels Kreditzusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen über die Mittel verfügt, den fälligen Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer 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 ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. STEUERLICHE ASPEKTE

Der Investor, der seine Immobilie 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 i. d. R. frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese 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 zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen zu den Bestandsgebäuden angegebene Herstellungs-/ Sanierungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die

Höhe des wegen der Sanierung in den denkmalgeschützten Gebäuden 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 Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren. Zum Beispiel ist bei dem ausgewiesenen Anteil der Sanierungs-/Modernisierungskosten zu beachten, dass dieser nicht selten Kosten für Ausstattungsmerkmale beinhaltet, die von der zuständigen Behörde als nicht förderfähig im Sinne der erhöhten Abschreibung gem. § 7i EStG angesehen werden. Die hierfür anfallenden Kosten werden daher ggf. nicht in der Bemessungsgrundlage für die erhöhte AfA berücksichtigt, so dass der potenziell steuerlich begünstigte Sanierungsanteil geringer ausfallen würde. Der Käufer einer Wohnung in einem der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sollte demnach sicherheitshalber, vorbehaltlich einer anderen Auffassung der Behörden, bestenfalls damit kalkulieren, dass voraussichtlich nur ca. 70 % bis 80 % der bezifferten Sanierungskosten nach § 7i oder § 10f EStG abgeschrieben werden können. Die nicht begünstigten Sanierungskosten sind zusammen mit dem Altgebäudeteil mit einem normalen Abschreibungssatz von 2 % p. a. abzuschreiben. Der Verkäufer übernimmt keine Garantie oder Haftung für die vom Käufer mit dem Erwerb verfolgten steuerlichen Ziele. Zu beachten ist auch, 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 Ausführungen zu den steuerlichen Auswirkungen in diesem Prospekt verwiesen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen i. d. R. beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen 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 bzw. jüngere 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 veröffentlichen Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch von einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat auch niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, zur Finanzierung oder zu 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 den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer 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 dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers 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 ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer 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.

DAS RECHTLICHE KONZEPT

Der hier angebotene Erwerb einer von insgesamt 21 Eigentumswohnungen aus einem zu sanierenden, denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um ein Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages bzw. einen Bauträgerkaufvertrag sowie eine Teilungserklärung. Im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft tritt jeder Erwerber ferner in einen Verwaltervertrag für Wohnungseigentum ein. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die nachfolgende Beschreibung des rechtlichen Konzepts auf der Grundlage des Wissensstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen Veränderungen eintreten können. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Kaufinteressenten vom Abwicklungsnotar Dr. Randelzhofer, dessen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. ÜBERBLICK

Die SENATOR Denkmal GmbH & Co. KG mit Sitz in 69190 Walldorf (Baden), Altrottstr. 31 – im Folgenden Verkäufer genannt – ist Eigentümer des angebotenen Grundbesitzes. Der Verkäufer wird die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der zukünftigen Wohnanlage umfassend sanieren. Der angebotene Grundbesitz wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der Teilungserklärung aufgeteilt.

Der Erwerber schließt mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über Wohnungseigentum ab, in dem sich der Verkäufer zur Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet. Der Vertrag kommt durch ein vom Käufer abzugebendes Angebot zustande, wenn es vom Verkäufer angenommen wird, bzw. durch einen direkten Kaufvertrag. Das Angebot ist während der im Kaufvertragsangebot festgelegten Zeit ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes unwiderruflich und kann nach Ablauf der Frist nicht mehr angenommen werden. Mit dem Erwerb einer Wohnung tritt der Käufer in die Wohnungseigentümergemeinschaft ein. Die Gemeinschaft wird durch den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – im Folgenden WEG genannt – vertreten. Der Verkäufer wird für das Objekt zunächst auf drei Jahre ab Anlegung der ersten Wohnungsgrundbuchblätter und Entstehung der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft, d. h. nach Übergabe der ersten Wohnung an einen durch Vormerkung im Grundbuch gesicherten Erwerber, die ImmoVewa GmbH, Weinholdstr. 3, 08468 Reichenbach, als Verwalter bestellen. Grundlage der Wohnungseigentümergemeinschaft sind die der Teilungserklärung beigefügte Gemeinschaftsordnung, die Bestimmungen des WEG und der Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

2. BAUTRÄGERVERTRAG

A) Grundstück

Der Verkäufer wird Alleineigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Zwickau von Crimmitschau derzeit in Blatt 6914 wie folgt verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung

Crimmitschau Flst. 693/1, Gebäude- und Freifläche, Poststraße 7 zu 1.757 m².

Der Grundbesitz ist nach Angaben der Beteiligten bebaut mit einem denkmalgeschützten, unsanierten und leerstehenden ehemaligen Postgebäude.

Der Verkäufer hat das Grundstück Flst. 693/1 der Gemarkung Crimmitschau in Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt gemäß Urkunde vom 1.12.2022 (UVZ-Nr. R2594 für 2022) des Notars Dr. Albrecht Randelzhofer in Leipzig (Grundlagenurkunde).

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war keine Buchgrundschuld eingetragen. Es wird aber voraussichtlich noch eine Buchgrundschuld zur Bauträgerfinanzierung eingetragen.

Der Verkäufer behält sich im Kaufvertrag vor, Baulasten und Dienstbarkeiten sowie weitere Grundpfandrechte, die der Durchführung des Bauvorhabens dienen, zur Eintragung zu bringen. Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Lastenfreistellung hinsichtlich der in Abteilung III noch zur Eintragung kommenden Grundpfandrechte im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages. Die in Abteilung II ggf. gemäß Kaufvertrag noch zur Eintragung kommenden oder vorbehaltenen Belastungen und Dienstbarkeiten, insbesondere ein Wegerecht für die abzuteilenden Neubaugrundstücke sowie sonstiger Geh- und Fahrrechte nebst Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken, sind vom Käufer als nicht wertmindernd zu übernehmen. Auch Baulasten, insbesondere die im Kaufvertrag näher bezeichneten, und im Grundbuch nicht eingetragene Dienstbarkeiten werden vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen. Der Käufer erklärt im Kaufvertrag seine Zustimmung und erteilt dem Verkäufer die Vollmacht, mit der für ihn eingetragenen Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte und Grunddienstbarkeiten zurückzutreten und alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Der hier angebotene Grundbesitz ist nach Angabe des Verkäufers bebaut, wozu geplant ist, die bestehenden, denkmalgeschützten Gebäude zu sanieren.

B) Teilung und Kaufgegenstand

Gemäß der zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegen Teilungserklärung des Notars Dr. Randelzhofer in Leipzig, dem auch die Baubeschreibung beigefügt ist, wird der Eigentümer die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude umfassend sanieren/modernisieren. Diese Baulichkeiten werden gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Grundlagen der Teilung sind der der Teilungserklärung als Anlage beigefügte Lageplan sowie die beigefügten Bau- und Aufteilungspläne. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lag eine Abgeschlossenheitsbescheinigung noch nicht vor. Der Verkäufer versichert jedoch in der Teilungserklärung, dass die zur Erteilung der Baugenehmigung und der Abgeschlossenheitsbescheinigung einzureichenden bzw. eingereichten Pläne den in der Teilungserklärung als Anlage beigefügten Plänen entsprechen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung und der Baupläne, die dem Aufteilungsplan entsprechen, herzustellen. Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung sowie an einem im Aufteilungsplan konkret bezeichneten Kellerraum sowie ggf. das Sondernutzungsrecht an einer der Wohnung vorgelagerten Gartenfläche samt Terrasse und/oder ein ggf. noch zuzuordnendes Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

Die Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Flächen allein auf ihre Kosten und unter völliger Freistellung der Gemeinschaft unter Beachtung der Hausordnung zu pflegen, zu erhalten und zu unterhalten.

Zur reibungslosen Durchführung des Bauvorhabens erteilt der Käufer dem Verkäufer weitreichende Vollmacht, die Teilungserklärung, insbesondere Flächen und Rechte nebst Miteigentumsanteile (bis zu einer Toleranzgrenze von 3 %) sowie die Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen, zu ändern und zu ergänzen, soweit die Rechte des Erwerbers dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

C) Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, sodass eine eventuelle Erhöhung der Mehrwertsteuer zu Lasten des Verkäufers geht. Eine Haftung des Verkäufers für Flächenabweichungen besteht nur, soweit eine Verringerung der Wohnungsgröße um mehr als 3 % der ausgewiesenen Fläche eintritt. Dann ist nur der die 3 % überschießende Wert auszugleichen.

Um bei den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden eine Einschätzung zu gestatten, in welcher Höhe der Aufwand ggf. nach §§ 7i / 10f EStG steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für Grund und Boden (Grundstück), die Altbausubstanz und die Bauleistung/nachträglichen Sanierungsleistungen und ggf. den Stellplatz. Eine Festlegung oder gar Garantie, dass die nachträglichen Sanierungsleistungen ganz oder zum Teil zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich sind, erfolgt damit nicht. Die Finanzbehörden können die Höhe des begünstigten Aufwands bzw. die Kaufpreisaufteilung anders festlegen. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch die zuständige Behörde oder durch das Finanzamt. Die Aufteilung ist mithin lediglich eine Schätzung und keine Beschaffenheitsangabe. Sofern das

Finanzamt eine andere Aufteilung vornimmt, kann dies zu nachteiligen steuerlichen Auswirkungen führen. Der Verkäufer weist im Kaufvertrag darauf hin, dass bei der steuerlichen Anerkennung durch die Ämter nach seiner Erfahrung mit gewissen Abschlägen zu rechnen ist.

Der Verkäufer trägt die Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen im kaufvertraglich vorgesehenen Umfang. Die anfallenden Kosten der Angebotsurkunde bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages, die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamtes und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Die Finanzierungskosten (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen, Kosten für die Eintragung von Finanzierungsgrundschulden etc.) sowie die vom Käufer ggf. an einen Vermittler zu zahlende Außenprovision trägt der Käufer. Gemäß Kaufvertragsentwurf werden Sonderwünsche grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Kaufpreis enthalten sind schließlich die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Verkäufer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt.

D) Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen, wobei sich die Raten an den Vorgaben der Erwerber schützenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) i. V. m. § 632a i. V. m. § 650m BGB orientieren und im Einzelnen dem Bauträgerkaufvertragsentwurf zu entnehmen sind. Der Kaufpreis ist unabhängig vom entsprechenden Baufortschritt erst zu bezahlen, wenn der Notar bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer in Abteilung II rangrichtig eingetragen ist, dass der Kaufvertrag rechtswirksam ist, alle zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen. Weiter wird für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlungen vorausgesetzt, dass die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und die nicht übernommen werden, durch Freistellungsverpflichtungserklärung gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Die zur Sicherstellung der Freistellung erforderlichen Erklärungen müssen dem Käufer ausgehändigt worden sein. Weitere Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die Baugenehmigung erteilt wurde, was durch den Verkäufer zu bestätigen ist.

Der an der MaBV orientierte Ratenzahlungsplan nach Baufortschritt ist detailliert im Kaufvertragsentwurf angegeben. Gemäß § 632a BGB kann der Verkäufer vom Käufer eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Käufer die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Der Differenzbetrag ist dann späteren Zahlungen zuzuschlagen. Gemäß § 650m Abs. 2 BGB ist der Verkäufer 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. Wurde diese Sicherheit bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate nicht in anderer Form (Garantie oder sonstiges Zahlungsversprechen eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers) geleistet, stellt der Verkäufer bereits im Kaufvertrag folgendes Verlangen gemäß § 650m Abs. 2 Satz 3 BGB, mit dem der Ratenzahlungsplan dergestalt modifiziert wird, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate den Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Sollte sich der Kaufpreis für spätere Vertragsänderungen um mehr als 10 % erhöhen, ist die dadurch zu gewährende weitere Sicherheit in Höhe von 5 % des Erhöhungsbetrages durch Zurückbehalt von den danach fälligen Raten zu erbringen. Der Sicherheitseinbehalt ist zur Zahlung fällig bzw. die gestellte Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist.

Der Baufortschritt ist von einem Bauleiter zu bescheinigen. Die Schlussrate ist zudem gemäß § 650g BGB erst zu entrichten, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand abgenommen hat oder die Abnahme gemäß § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und der Verkäufer dem Käufer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Der Kaufpreisanspruch ist ggf. an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten und die Raten sind zur Sicherung der Lastenfreistellung nur schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang, ansonsten auf das vom Verkäufer benannte Objektkonto zu zahlen. Trotz Abtretung steht dem Verkäufer der Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu. Gegenüber dem Anspruch auf Kaufpreiszahlung kann nach der zum Prospekterstellungszeitpunkt geplanten vertraglichen Gestaltung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufgerechnet werden. Zurückbehaltungsrechte können nur aus dem Kaufvertrag geltend gemacht werden.

E) Kaufpreisfinanzierung und Grundstücksbelastungen

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von dinglichen Rechten (zum Beispiel Grundschulden) mitzuwirken, die als Sicherheit bei der Kaufpreisfinanzierung nötig sind. Entsprechende Belastungsvollmachten werden wechselseitig erteilt. Damit verbundene 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) Sanierungs-, Ausbau- und Herstellungsverpflichtung

Die Modernisierungs- und Ausbauverpflichtungen ergeben sich aus den in der Teilungserklärung niedergelegten bzw. der im Prospekt abgedruckten Baubeschreibungen und den Bauplänen, die dem Aufteilungsplan entsprechen. Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer ermächtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Abweichungen sind zulässig, wenn sie aufgrund nachträglicher behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn sie sich als technisch notwendig erweisen und dem Käufer zumutbar sind. Änderungen, die nicht das Sondereigentum bzw. das Sondernutzungsrecht des Käufers betreffen, sind zulässig, wenn sie den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen.

Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird im Kaufvertrag niedergelegt, wobei die Berechnung nach der II. BerechnungsVO i. d. F. der WoFlV erfolgte unter Berücksichtigung der Anrechnung der Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 % ihrer Grundfläche. Im Kaufvertrag wird bezüglich der Größe der Wohnung eine Beschaffenheit vereinbart, die das Maß um bis zu 3 % unterschreiten darf. Damit haftet der Verkäufer nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe unterschritten wird.

Im Kaufvertrag will sich der Verkäufer verpflichten, den Vertragsgegenstand bis zum 30.06.2025 bezugsfertig und bis zum 30.09.2025 vollständig fertigzustellen. Verbindlich sind nur die im Kaufvertrag festgelegten Fristen. Erfolgt die bezugsfertige Übergabe nicht bis zu dem im Kaufvertrag festgelegten Zeitpunkt und aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer, monatlich eine Entschädigung als pauschalierten Schadenersatz in der im Kaufvertrag angegeben Höhe (geplant 7,50 €) je m² Wohnfläche der vertragsgegenständlichen Wohneinheit zu zahlen; die Zahlung aller bis dahin geschuldeten und fälligen Kaufpreisraten vorausgesetzt, beginnend mit Ablauf des Termins der zugesicherten Bezugsfertigkeit bis zur Bezugsfertigkeit der vertragsgegenständlichen Wohnung. Dem Käufer bleibt der Nachweis eines weitergehenden Schadens vorbehalten.

Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Fristen ausgeführt werden, hat diese der Verkäufer zu geeigneter Zeit unverzüglich zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsgegenstandes bei Bezugsfertigkeit wird dadurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsgegenstands aus Umständen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat, z. B. höhere Gewalt, Streik, Zahlungsverzug des Käufers, verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Eine Berücksichtigung von Sonderwünschen durch den Verkäufer ist ausgeschlossen. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung des Verkäufers und in Abstimmung mit diesem zulässig; Gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

G) Abnahme

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des Vertragsgegenstandes nach der bezugsfertigen Herstellung der vertragsgegenständlichen Wohnung sowie gleichzeitig zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist. Leistungen, die später fertiggestellt werden, sind nach deren Fertigstellung abzunehmen.

Der Abnahmetermin wird vom Verkäufer dem Käufer schriftlich mit einer Frist von zwei Wochen im Voraus 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.

Es kann der Abnahme gleichstehen, wenn der Käufer nicht innerhalb einer vom Verkäufer 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 Übergang von Besitz und Nutzungen findet statt, sobald der Käufer den Vertragsgegenstand aufgrund Übergabe benutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und die zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen vom Käufer geleistet sind oder Zug um Zug gegen Übergabe geleistet werden. Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere Steuern und Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

Der Käufer tritt mit Besitzübergang in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Schuldrechtlich verpflichtet sich der Käufer, diese einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Verkäufer erteilt dem Käufer ab Besitzübergabe Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung. Ein Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

I) Gewährleistung, Erstvermietung, Verjährung

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen, mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksmängel, wegen denen das Gebäude nicht bestimmungsgemäß genutzt

werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Gebäudeteile, für die der Verkäufer nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet, werden im gegenwärtigen, dem Käufer bekannten, altersbedingten Zustand erworben, müssen jedoch für das Bauwerk im sanierten Zustand tauglich sein. Der Verkäufer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Mängel am Bauwerk fünf Jahre.

Aufgrund der erhaltenswerten Altbausubstanz im Bestandsgebäude können nicht alle derzeit gültigen Baunormen erreicht werden. Es ist hinzunehmen, dass durch die Erhaltung und Aufarbeitung ergänzender Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere hinsichtlich Anforderungen an Brand-, Wärme-, Schall- und Trittschutz, Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern sowie Ebenheiten an Wänden, Decken und Böden, erreicht werden.

Sicherungshalber tritt der Verkäufer Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Personen an die Erwerber ab. Für steuerliche Erwartungen und Absichten des Erwerbers wird keine Gewähr übernommen. Soweit im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, gilt dies nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, dass der Käufer dem Verkäufer eine Vollmacht zur kostenpflichtigen Erstvermietung seiner Wohnung erteilt, wobei der Verkäufer auch berechtigt sein soll, die Vermietung an Dritte zu übertragen. Eine Gewähr für einen bestimmten Vermietungserfolg ist damit nicht verbunden.

J) Voraussetzungen der Eigentumsübertragung

Die Einigung über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes auf den Käufer (Auflassung) ist nach vollständiger vertragsgemäßer Zahlung des Kaufpreises, vollständiger Fertigstellung und Übergabe des Vertragsgegenstandes zu erklären. Vor vollständiger Fertigstellung kann der Käufer die Auflassung nur verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug- um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. 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. Vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist die Abtretung und Verpfändung der Eigentumsübertragungsansprüche und -anwartschaften des Käufers nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig.

K) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst werden der Vollzugsnotar Randelzhofer mit dem Amtssitz in Leipzig, dessen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger sowie die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Hierzu zählt ggf. auch, namens der Parteien Grundpfandrechte aller Art zu bestellen, ihre Eintragung zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigung umfasst auch, die Parteien der dinglichen Zwangsvollstreckung nach Maßgabe von § 800 ZPO zu unterwerfen sowie für den Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – abstrakte Schuldbekenntnisse in Höhe der Grundschuldbeträge nebst Zinsen und Nebenleistungen zu erklären und ihn insoweit der persönlichen Zwangsvollstreckung nach § 794 ZPO zu unterwerfen sowie bankübliche Zweckerklärungen abzugeben. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. nicht anerkannt werden, müssen die Erwerber einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen. Daneben ist der Verkäufer umfassend bevollmächtigt, die Teilungserklärung nebst etwaigen Nachträgen abzuändern und zu ergänzen.

L) 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 Leistungserschwernisse eintreten, die die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen beispielsweise Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können.

Der Verkäufer ist berechtigt, im Falle der Zahlungsverzögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und im Kaufvertrag enthaltener Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

Seit der Reform des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 ist unklar, ob 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 kann, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Kommt es zu erheblichen Vertragsstörungen aus der Sphäre des Verkäufers, wäre demnach nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen des Rücktritts möglich. Tritt der Erwerber damit vom Bauträgervertrag zurück, so würde auch sein Anspruch auf Eigentumsverschaffung erlöschen. Die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung ginge damit ins Leere und der Anspruch des Erwerbers auf Rückzahlung ggf. bereits geleisteter Abschläge wäre in der Insolvenz oder im Falle sonstiger Zahlungsprobleme des Verkäufers ungesichert. Gerät der Bau, bspw. aufgrund einer Unterkapitalisierung des Verkäufers, ins Stocken oder bleibt stehen, drohen einem Erwerber dadurch erhebliche

Vermögensrisiken, die sich durch einen unbedachten Rücktritt weiter steigern können. In einem solchen Fall wäre ein Erwerber zur Schadensminderung auf individuelle juristische Beratung und/oder die einstimmige Bereitschaft der Erwerbergemeinschaft zur Selbstorganisation angewiesen. Das kann teuer und kompliziert werden.

3. EINTRITT IN DIE MITEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Mit dem Erwerb einer Wohnung ist der Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Objektes nach dem WEG verbunden, namentlich in der Gemeinschaftsordnung bezeichnet als „Wohnungseigentümergemeinschaft Altes Postamt". 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. Alle in der Teilungserklärung und ihren Anlagen als Wohnungen bezeichneten Sondereigentumseinheiten dienen ausschließlich Wohnzwecken, es sei denn, der Verwalter stimmt schriftlich einer anderen Nutzung zu. Erlaubt sind die Vermietung oder Verpachtung der Räume an Dritte, wobei dies dem Verwalter anzuzeigen und die Einhaltung der sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen auch den Dritten aufzuerlegen und auf Verlangen des Verwalters diesem nachzuweisen ist.

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 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 Kosten der Verwaltung und Betriebskosten. Als Beitrag zu den laufenden Kosten sind von den Eigentümern Vorauszahlungen in Form eines monatlichen Hausgeldes 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 Wohnungseigentums durch den Erwerber ist dieser verpflichtet, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

B) Rechte und Pflichten des Verwalters nach dem WEG

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. 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 monatliche Gebühr in Höhe von zurzeit 20,00 € zzgl. gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer, somit derzeit € 23,80 pro Wohneinheit und Monat. Für die WEG-Verwaltung der Stellplätze entstehen zurzeit keine Gebühren. Der Verwalter kann während der Laufzeit seiner Bestellung – zunächst für drei Jahre ab Anlegung der ersten Wohnungsgrundbuchblätter – nur aus wichtigem Grund abberufen bzw. gekündigt werden. Zu den übrigen Rechten und Pflichten aus dem Verwaltervertrag für das Wohnungseigentum nebst zu erteilender Vollmacht für den Verwalter wird auf die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der in der Vergangenheit geltenden Gesetzeslage dargestellt. Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude.

A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommensteuerlich 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. seine 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 der Rechtsprechung die Einkünfteerzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung vermutet (vgl. Kulosa in Schmidt Einkommensteuerkommentar zu § 21e EStG Rz. 25). Eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht wird nur noch dann vorgenommen, wenn es sich um eine atypische Fallkonstellation handelt. Atypische Fallkonstellationen liegen z. B. bei teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen, verbilligten Überlassungen oder Vermietungen besonders aufwendiger Wohnungen vor. Nach der Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gilt seit dem 01.01.2012 für die verbilligte Überlassung von Wohnungen bzw. Häusern bei Dauervermietungen folgende Regelung (BT-Drs. 17/5125, 38): Beträgt die vereinbarte Miete bei Dauervermietungen 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 vollen Mieteinnahmen abgezogen werden. Liegt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung die vereinbarte Miete bei 66 % oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung bzw. eines Hauses ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. Die Einkunftserzielungsabsicht wird unterstellt und ein ungekürzter Werbungskostenabzug ist zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen bzw. Häuser 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.

Bei einer Möblierung (insbesondere Einbauküchen) ist ein Zuschlag vorzunehmen. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem Verhältnis des örtlichen Mietmarkts, nicht aber nach der Höhe der Abschreibung des Vermieters (BFH IX R 14/17 BStBl. II 18, 522).

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitritt oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieses Gesetzes 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 (BStBl. I 542) und 29.01.2008 (DStR 08, 561) liegt beim Erwerb einer vom Verkäufer noch zu sanierenden Wohnung 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 Einkommensteuerkommentar zu § 15b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende 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 bereits 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 bekannt gewordener, gleich gelagerter 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 in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer 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 Erwerbern 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. steuerlich relevant, 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 drei 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 Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht. Vor einer Teilung des Hauses und einem anschließenden Einzelverkauf der Wohnungen ist daher dringend ein Steuerberater zu befragen.

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 zehn 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). Die Überschussermittlung wird dabei nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip ermittelt. Nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip werden alle Einnahmen und Ausgaben dem Kalenderjahr zugeordnet, in dem sie zugeflossen bzw. abgeflossen sind (Ausnahme: regelmäßig wiederkehrende Einnahmen/Ausgaben).

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 darüberhinausgehende 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 abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen ohne Umsatzsteuer, unabhängig von der Abziehbarkeit der Vorsteuer 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, die Maßnahme führt zu einer wesentlichen Substanzvermehrung oder durch diese Maßnahme entsteht etwas völlig Neues, Artverschiedenes.

5.2 Disagio und Damnum

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 zehn Jahre) abgeschrieben werden.

5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7 I Einkommensteuergesetz

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 eines solchen Gebäudes 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 in 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 Einkommensteuergesetz, sogenannte Denkmal-AfA).

Erhaltene Zuschüsse mindern die oben genannten Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den elf darauffolgenden 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 Denkmalschutzbehörde 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 Behörden in manchen Bundesländern zurzeit restriktive Auffassungen, die gegebenenfalls nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die erhöhten Abschreibungen nach § 7i EStG nur 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 auszubauender Dachgeschosswohnungen sowie Maisonettewohnungen ggf. versagt werden können. Zwar hat das Finanzgericht Sachsen mit Urteil vom 24.02.2010 rechtskräftig entschieden, dass auch im Dachgeschoss neu entstehende (Eigentums-) Wohnungen in den Genuss von Steuerbegünstigungen nach § 7i EStG (für Vermieter) bzw. § 10f EStG (für Eigennutzer) kommen, aber nur soweit die begünstigten Modernisierungskosten anteilig auf das Gemeinschaftseigentum (hier Dach und Fach) entfallen. Ob die Finanzverwaltung das Urteil auch bundeseinheitlich und dauerhaft anwenden wird, kann nicht garantiert werden. 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, wären die betreffenden Aufwendungen jedoch Bemessungsgrundlage 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 Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte – § 39a Abs. 1 Nr. 5 b 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 Praxis 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 Einkommensteuergesetzes erfüllt sind (u. a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Behörde, vgl. Ausführungen zum § 7i EStG unter A.5.4).

Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Sanierungsmaßnahmen 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/das Haus zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (§ 10f Abs. 1 Satz 2 EStG). 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 Crimmitschau gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 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 der Verkäufer 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 ggf. umgelegt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandele und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Es hat weiterhin entschieden, dass eine gesetzliche Neuregelung getroffen werden muss. Nur wenn das gelingt, kann die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Am 18.10.2019 verabschiedete der Bundestag dazu eine Reform der Grundsteuer und stimmte das Parlament einer Änderung des Grundgesetzes zu, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer (voraussichtlich Flächenmodell) entwickeln können. Zur aktuellen Entwicklung ist auf die Internetseite des Bundesfinanzministeriums zu verweisen.

D. BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES INVESTORS

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie und ggf. auch später anstehende Entscheidungen wie z. B. 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. Der Prospektherausgeber empfiehlt daher jedem Erwerber, sowohl vor dem Ankauf als auch vor einem späteren Verkauf des Hauses und dringend auch vor einer Teilung des Hauses in abgeschlossene Eigentumswohnungen nebst Einzelverkauf einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Mit diesem Prospekt sowie den Anlagen (nämlich den 14 Tage vor der Beurkundung zu überlassenden Notarverträgen) 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 sowie Musterwohnungen 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. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i. d. R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Prospekt besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften/ Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information über die 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 spätestens 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 noch Veränderungen in sachlicher (z. B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z. B. bei einer Keller- oder Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW-Standard, 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.

Die Haftung des Prospektherausgebers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Prospekt formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt. Der Prospektherausgeber hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Dieser Prospekt wurde im Dezember 2022 erstellt und herausgegeben.

IMPRESSUM

SENATOR DENKMAL GMBH & CO. KG

Altrottstr. 31
69190 Walldorf (Baden)

Telefon: +49 6227 8994 294
Fax: +49 621 77734 99888
Email: mail@senator-realestate.de
Web: www.senator-realestate.de

Sitz der Gesellschaft: Walldorf
Registergericht: Amtsgericht Mannheim
Registernummer: HRA 709321

vertreten durch Komplementärin
SENATOR REAL ESTATE HOLDING GMBH

Altrottstr. 31
69190 Walldorf (Baden)

Telefon: +49 6227 8994 294
Fax: +49 621 77734 99888
Email: mail@senator-realestate.de
Web: www.senator-realestate.de

Sitz der Gesellschaft: Walldorf
Registergericht: Amtsgericht Mannheim
Registernummer: HRB 736417
Geschäftsführer: Florian Alexander Scholze und Sebastian Trende

Bildnachweise

Tom Thiele

renderkitchen

Adobe Stock

iStock

Zuständige Behörde nach § 34c Gewerbeordnung
IHK Rhein-Neckar
L1, 2
68161 Mannheim

Konzept & Gestaltung
FORMRADAR – Design & Kommunikation

Lachnerstr. 5
68161 Mannheim
Telefon: +49 621 460 79 306
Email: info@formradar.design
Web: www.formradar.design