



# BELLEVUE

WOHNEN IN SCHWEINFURT

KfW 85 Förderung  
Programm 151

Sonderabschreibungs-  
möglichkeit  
nach §§7h, 10f EStG



## Teil A

- 03 \_ Vorwort
- 07 \_ Schweinfurt
- 09 \_ Die Lage
- 12 \_ Willkommen in BELLEVUE
- 15 \_ Die Lage
- 16 \_ Musterwohnung
- 18 \_ Für Kapitalanleger
- 19 \_ Mietpreisentwicklung in Schweinfurt
- 20 \_ Das Areal
- 21 \_ Übersichtsplan
- 22 \_ Geschossübersicht
- 24 \_ Grundrisse
- 64 \_ Baubeschreibung
- 72 \_ Haftungsausschlüsse Prospektteil A

## Teil B

- 74 \_ Haftungsausschlüsse Prospektteil B
- 76 \_ Steuerliche Gestaltung
- 82 \_ Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften
- 94 \_ Angebot im Überblick
- 95 \_ Konzeptionelle Gestaltung

## Mitten in der Stadt – und trotzdem im Grünen

**Die „stillen Stars“ – oder neudeutsch: „Hidden Champions“ sind all jene Kraftzentren, die wahre Wachstumschancen und Potenziale bieten.** Schweinfurt hat sich seit dem Mauerfall still, aber konsequent seinen Platz in der Mitte Europas erobert und bietet dank Traditionsunternehmen und einer intakten Bildungslandschaft eine sehr gute langfristige ökonomische Perspektive. **Alle Zeichen stehen auf Wachstum, auch in puncto Lebensqualität. Die Stadt ist dabei, sich neu zu erfinden und sich ein modernes Gesicht zu geben.**

Erlebbar wird das im Quartier „BELLEVUE“. Im Westen Schweinfurts, unweit des Stadtzentrums, erfüllen sich hier die verschiedensten Ansprüche:

**Die Annehmlichkeiten urbanen Lebens, dazu ein Rückzugsort im Grünen, der Erholung bietet und der Sprungbrett in die Naherholungsgebiete der Region ist. Und das alles auf sehr kurzen Wegen.**

Mit der Quartiersentwicklung von „BELLEVUE“ wird eine der letzten Konversionsflächen Bayerns entwickelt. Eingebettet in eine Allee aus Bäumen, liegen hier zwei identische Bestandsgebäude, die Wohnräume in der grünen Urbanität in Erfüllung gehen lassen.

Gehen Sie mit uns auf Entdeckungsreise und lassen Sie sich inspirieren!



Ihr

**Christoph Bauer**

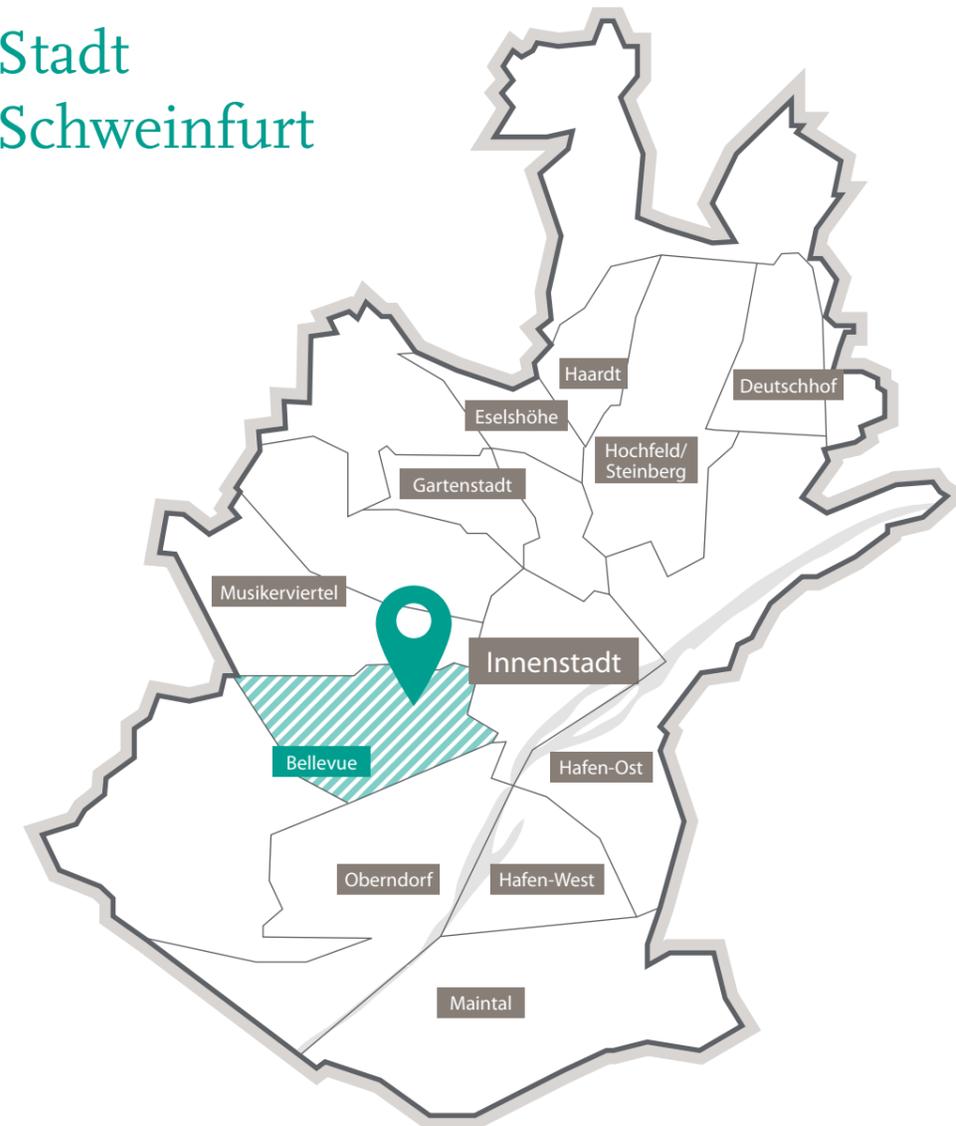
Geschäftsführer Bayerisches Immobilien Kontor GmbH



Im Herzen  
Mainfrankens –  
urban und  
doch familiär.



## Stadt Schweinfurt



## Lebenslust und wirtschaftlicher Erfolg

Im Norden Bayerns, im geografischen Viereck zwischen Würzburg, Coburg, Bad Kissingen und Bamberg liegt **eine der ältesten Städte des Freistaats** mit vielfältigen und häufig von außen nur gering beachteten Facetten. **Schweinfurt ist Hochschul-, Schul- und Kunstzentrum, wirtschaftlich prosperierend mit alteingesessenen Traditionsbetrieben. Das zweithöchste Bruttoinlandsprodukt je Einwohner wird hier in Bayern erwirtschaftet.** Die frühere Krisenregion hat sich seit dem Fall der Mauer aus ihrer Randlage befreit und weiß ihre Karten nun bestens auszuspielen: Durch die Straßen **weht der Geist der alten Industriepioniere und der frische Wind der Gegenwart.**

# Schweinfurt

Im Schweinfurter Becken lässt sich´s leben. Das örtliche Klima ist nur von geringen Niederschlägen geprägt, die Wohlfühltemperatur aber stark ansteigend. **Eine Erlebnisregion mit fränkischem Charme und unverwechselbarem Lokalkolorit.** Bierfranken und Weinfranken treffen in Schweinfurt aufeinander, das Zentrum fränkischer Tracht und zahlreiche Kirchweihen und Weinfeste in der Umgebung bezeugen die Traditionsverankerung der Region.

## Lange Bildungshistorie

Die bereits 791 urkundlich erstmals erwähnte unterfränkische ehemalige Reichsstadt war eine fröhdemokratische, humanistische und protestantische Insel innerhalb des Hochstifts Würzburg. Bereits im Mittelalter wurde hier die Deutsche Akademie der Naturforscher Leopoldina (heute: Nationale Akademie der Wissenschaften) gegründet. Bildung hat hier also eine lange Tradition, die sich bis heute in einer vielfältigen Infrastruktur mit **rund 50 Schulen** widerspiegelt. Ein weiterer Eckpfeiler: **Die Hochschule für angewandte Wissenschaften Würzburg – Schweinfurt** mit ihren insbesondere technisch orientierten Studiengängen, in die über **3.000 Studierende** eingeschrieben sind.

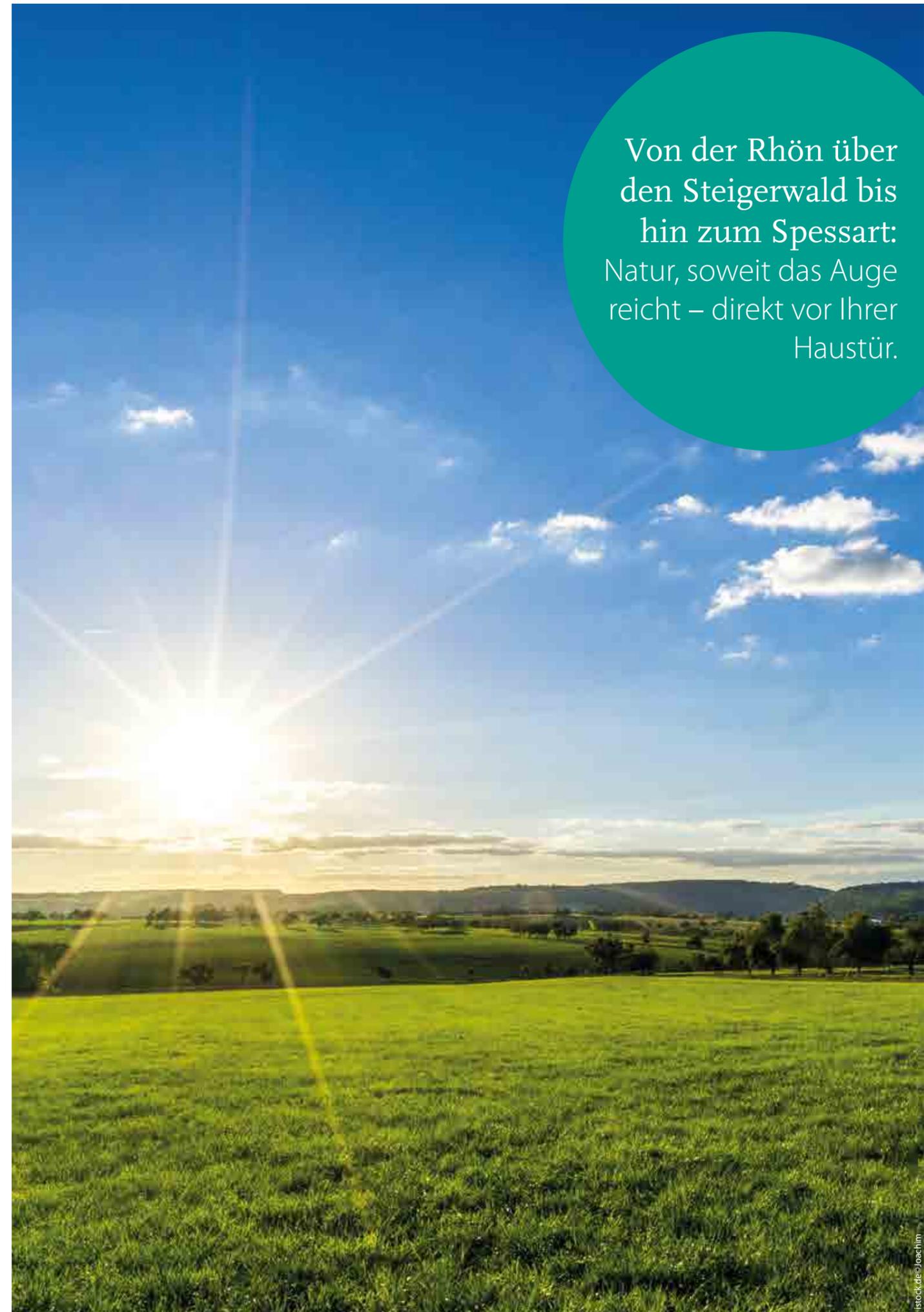
## Wirtschaftliche Stärke

Schweinfurt ist auch der Beweis, wie sich eine Region neu erfinden kann. Seit dem Wegfall der Mauer liegt die unterfränkische Stadt in Europas Mitte: Ein Schnittpunkt-Denkmal zentraler Längen- und Breitengrade vor den Toren der Stadt verweist auf die Lage inmitten des Kontinents. **Von Schweinfurt aus geht das Gütesiegel „Made in Germany“ um die Welt.** Der größte Wälzlager-Konzern der Welt **SKF**, das Unternehmen **Schaeffler** und der **Automobilzulieferer ZF Friedrichshafen** haben ihr jeweils größtes Werk in Schweinfurt und mehr den Ruf „Welthauptstadt der Kugellager“ zu sein.

Generell überzeugt die Stadt mit verblüffend starken wirtschaftlichen Kennzahlen und der höchsten Arbeitsplatzdichte unter Bayerns Mittel- und Großstädten.

**Kein Wunder, dass die Arbeitslosenzahlen in den vergangenen Jahren deutlich stärker als in anderen Regionen zurückgingen und sich mittlerweile auf Augenhöhe mit den großen Wirtschaftszentren Südbayerns befinden.**

Von der Rhön über  
den Steigerwald bis  
hin zum Spessart:  
Natur, soweit das Auge  
reicht – direkt vor Ihrer  
Haustür.





## Die zentrumsnahe Wohnoase im Schweinfurter Westen

Ein Areal erfindet sich neu. Wo in den 1950er Jahren die Amerikaner für US-Militärangehörige das Wohnviertel "Askren Manor" errichteten, entsteht nun ein völlig neues Stadtquartier, das sein Gesicht in den kommenden Jahren komplett wandeln wird. Eine durchgängig verkehrsberuhigte Zone mit Tempo 30 sorgt für ein **familienfreundliches Wohnumfeld**. Grünflächen werden angelegt, ein neuer Park entsteht, eine eigenständige Busanbindung für das Quartier an das öffentliche Verkehrsnetz ist beschlossen. Nahversorger, neue Geschäfte und Dienstleistungen halten Einzug – der ehemalige Militärstandort wird schon in wenigen Jahren nicht wiederzuerkennen sein. **Alter Baumbestand, ein Kinderspielplatz sowie ein geplanter Kindergarten und eine Grundschule machen das Quartier zum lebendigen Viertel und idealen Wohnort für junge Familien.** Die Gebäudestruktur wandelt sich vom statischen Aufbau zu einem Quartier mit bunten und vielfältigen Wohnelementen.

### Inspirierendes Kulturleben

Ein Teil der aufstrebenden Stadtentwicklung Schweinfurts spiegelt sich auch in der **Kultur- und Gastronomieszene** wieder, die in den vergangenen Jahren zusehends die Freizeitqualität in der Stadt positiv beeinflusst. In der Altstadt findet sich eine **hohe Kneipendichte mit zahlreichen Cafés und Restaurants**. Ein weiterer gastronomischer Schwerpunkt hat sich mittlerweile rund um das Obertor, am Nordende der Altstadt, entwickelt.

Von Schweinfurt aus hat sich zudem das Kneipenfestival "**Honky Tonk**" mittlerweile bundesweit einen Namen gemacht. Der Kulturexport bringt im Schweinfurter Herbst die ganze Stadt auf die Beine und lässt die Nacht zum Tag werden. Über **50 DJs, Bands und Künstler** sind mit dabei, wenn in den Bars bis in die frühen Morgenstunden gefeiert wird.

Ein weiteres Highlight ist die "**Nacht der Kultur**", die jeweils im Herbst veranstaltet wird: Musik, Theater, Tanz, Lesungen erwarten die zahlreichen Besucher.

Doch auch jenseits der Events gibt es kulturell etwas zu entdecken - und das permanent: **Das Museum Georg Schäfer, das Stadttheater, die Kunsthalle und der Stadtbahnhof** laden zu inspirierenden Momenten ein und bereichern die Lebensqualität mit ihren Angeboten.

# Willkommen in BELLEVUE!

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem von zwei identischen Bestandsgebäuden, die entkernt und saniert werden. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und verfügen überwiegend über einen Balkon, sowie jeweils einen Stellplatz unmittelbar vor Ihrer Haustür. Große Fenster schaffen ein helles und freundliches Wohnklima.

Die bisherigen Satteldächer der Gebäude weichen zugunsten eines Flachdachs und eines neuen vollwertigen Dachgeschosses. Mit erneuert wird die Fassade der Gebäude, um auch von außen ein ansprechend modernes und zeitgemäßes Antlitz zu schaffen, das den neuen Geist des Quartiers transportiert.

Beide Wohnhäuser liegen am Ende der Wilhelm-Kohlhoff-Straße und damit in einem besonders verkehrsberuhigten und geschützten Bereich, mit unmittelbar städtischen Kinderspielplatz, direkt in Ihrer Nachbarschaft.



Individuell  
und modern  
wohnen

## Fußläufig zu erreichen

B303 Richtung A71 1 Min.  
Sportverein in direkter Nachbarschaft 2 Min.  
Erholung in den grünen Wern-Auen 5 Min.  
Einkaufsmöglichkeiten Lidl / Aldi 7 Min.  
Mc Donalds / Burger King 7 Min.  
Schweinfurt Innenstadt 10 Min.



## Mitten in der Stadt – und trotzdem im Grünen

Die Hafenstadt am Main hat seit der Wiedervereinigung Deutschlands enorm an Zentralität gewonnen und sich zu einer echten Drehscheibe in Deutschland entwickelt. Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen sind jeweils nur ca. 40 km entfernt.

Rund um Schweinfurt ist ein Autobahnknotenpunkt in der bundesdeutschen Mitte entstanden. Seit Dezember 2017 ist die

Stadt über einen Umstieg in Bamberg auch an die ICE-Hochgeschwindigkeitstrasse nach Berlin angebunden.

Ein hoher Freizeitwert wird durch die Mittelgebirge garantiert, die sich um Schweinfurt ranken: Die Rhön im Norden, die Haßberge im Osten, der Steigerwald im Südosten und der Spessart im Westen laden zu Ausflügen und aktiver Freizeitgestaltung in unberührte Naturlandschaften ein.

## Alles vorhanden:

Vom Schweinfurter Westen erreichen Sie über die B303 in wenigen Minuten Nahversorger, Freizeitmöglichkeiten und das Stadtzentrum. Auch mit dem Fahrrad ist Ihr neues Zuhause ein idealer Ausgangspunkt: In nur etwa 10 Minuten sind Sie am Hauptbahnhof oder im Stadtzentrum mit ihrer lebendigen Kneipenszene.



Worauf warten?  
Erfüllen Sie sich Ihren Wohn-  
traum in der grünen Urbanität.

## Für Kapitalanleger

Ein Kraftzentrum, das bescheiden auftritt. Wo eher unterschätzt statt überschätzt wird, liegen die wahren Wachstumschancen und Potenziale. **Schweinfurt hat sich seit dem Mauerfall still, aber konsequent fortentwickelt und muss den Vergleich mit anderen Wirtschaftsregionen in keinster Weise scheuen.** Ganz im Gegenteil. Mittlerweile befindet sich die **53.000 Einwohner** zählende Stadt gemessen am Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner in Bayern längst auf einem der Spitzenplätze.

Die Lage in der Mitte Europas und die gute Verkehrsanbindung lassen auch für die kommenden Jahre erwarten, dass sich die Erfolgsgeschichte weiter fortschreibt. Und Schweinfurt überlässt dieses Schicksal nicht dem Zufall. Die Konversion der ehemaligen US-Liegenschaften hat man von Seiten der Stadt längst als große Chance zur städtebaulichen Entwicklung erkannt. So ist man seit Jahren bereit, Millionenbeträge in den Ausbau der neuen Quartiere zu investieren und Schweinfurt somit ein neues attraktives Gesicht zu verleihen.

Unterstützt wird diese positive Entwicklung vom generellen Mega-Trend zum Wohnen in der Stadt. Dieser ist noch immer ungebrochen. Doch während mancherorts die Märkte allmählich warmgelaufen sind, gibt es auch heute noch die „Hidden Champions“ mit Möglichkeiten, die es zu entdecken gilt. Durch die wirtschaftliche Robustheit Schweinfurts und die gefestigte Wirtschaftsstruktur gepaart mit einer intakten Hochschullandschaft scheint die Stadt auch künftig interessante Perspektiven zu bieten.

Auf Wunsch bieten wir allen Kapitalanlegern über örtliche Spezialisten ein umfangreiches Serviceangebot:

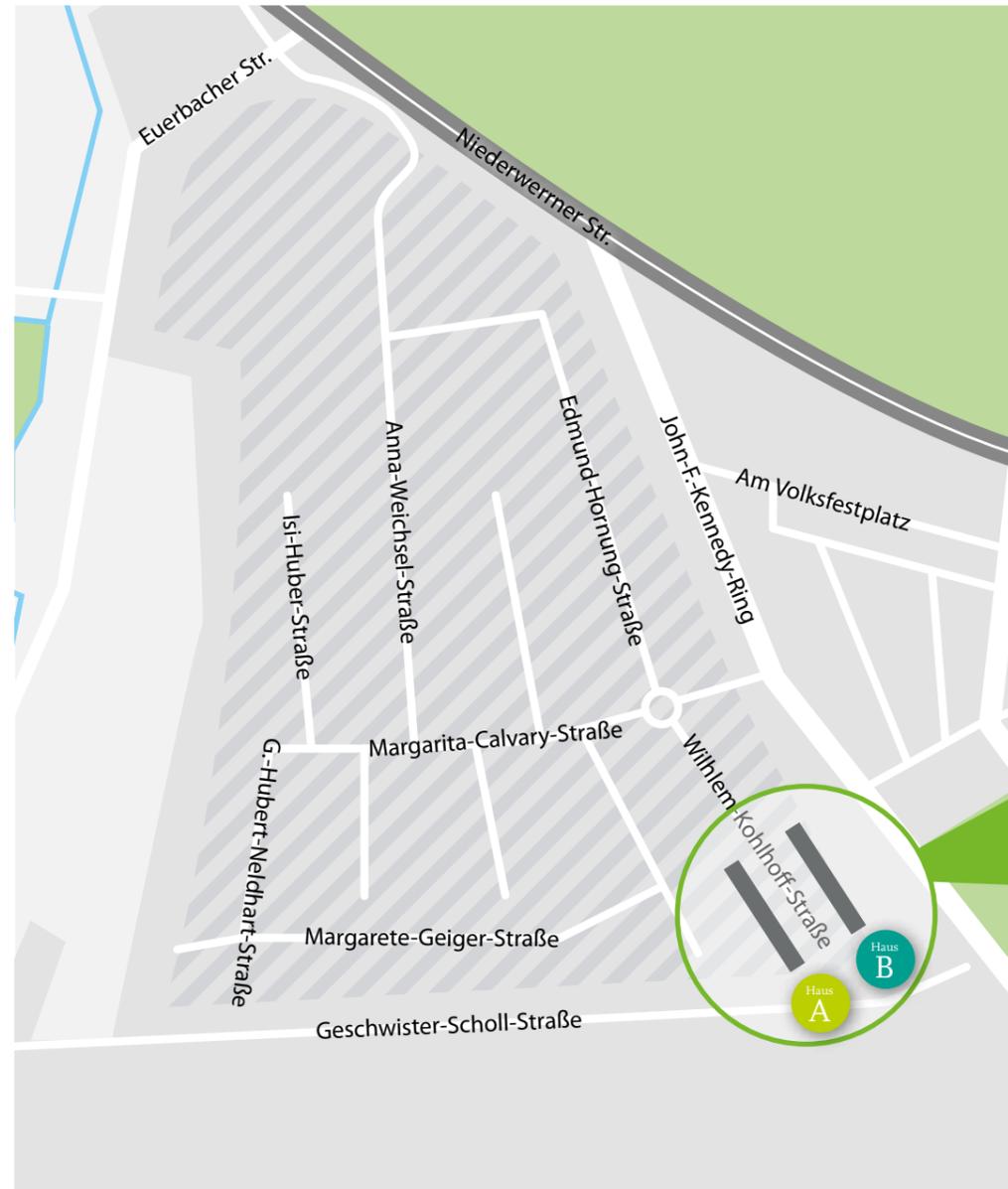
- ✔ Vermietung (Auswahl der Mieter, Erstellung & Abschluss von Mietverträgen etc.)
- ✔ Koordination von Abnahmen und Übergaben
- ✔ Überprüfung von Mietzahlungen
- ✔ Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- ✔ Erster Ansprechpartner für Mieter



## Mietpreisentwicklung in Schweinfurt



# Das Areal



# Übersichtsplan



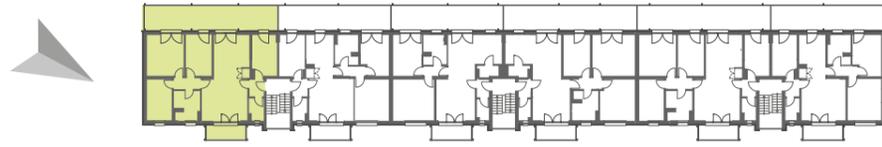
**BELLEVUE HAUS A**

Geschossübersicht

**Haus A | Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss****Haus A | 3. Obergeschoss****BELLEVUE HAUS B**

Geschossübersicht

**Haus B | Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss****Haus B | 3. Obergeschoss**

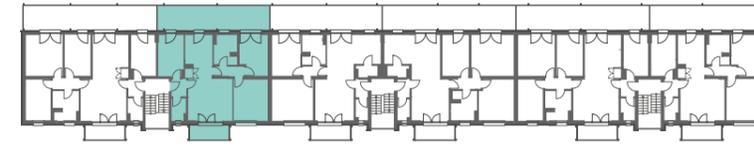


## Haus A

Haus A | Erdgeschoss  
Wohnung 0.01

Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,72 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Kind	10,95 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	16,54 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	15,68 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,65 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 121,40 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

Haus A | Erdgeschoss  
Wohnung 0.02

Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	11,60 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>	Kochen	8,65 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,91 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,74 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	3,21 m <sup>2</sup>
Entrée	2,82 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen	21,69 m <sup>2</sup>
Flur	3,18 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,90 m<sup>2</sup></b>
Kind	10,75 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## Haus A

Haus A | Erdgeschoss

## Wohnung 0.03



Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>	Kind	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	20,41 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,29 m <sup>2</sup>	Schlafen	17,84 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	2,78 m <sup>2</sup>
Entrée	2,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,74 m <sup>2</sup>
Flur	2,42 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,26 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



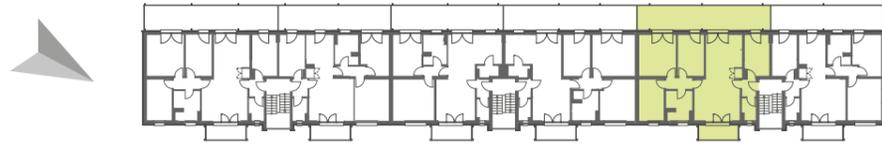
Haus A | Erdgeschoss

## Wohnung 0.04



Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>	Kind	14,63 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	21,53 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	9,64 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,45 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	2,79 m <sup>2</sup>
Entrée	2,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,15 m <sup>2</sup>
Flur	3,54 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 113,72 m<sup>2</sup></b>
Kind	11,66 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## Haus A

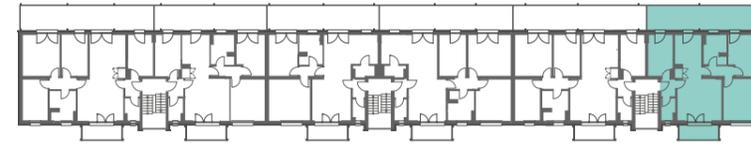
Haus A | Erdgeschoss

## Wohnung 0.05



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kind	10,95 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	16,49 m <sup>2</sup>	Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	15,86 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,72 m <sup>2</sup>
Flur	3,21 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 121,61 m<sup>2</sup></b>

Grundrissepläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



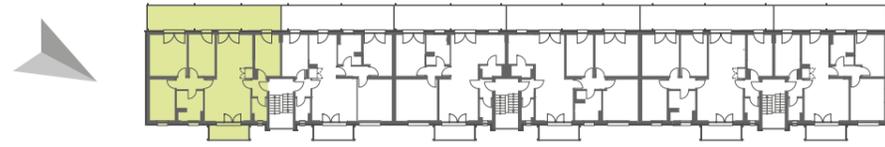
Haus A | Erdgeschoss

## Wohnung 0.06



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	11,54 m <sup>2</sup>
Bad	6,71 m <sup>2</sup>	Kochen	8,59 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,96 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	Wohnen	21,66 m <sup>2</sup>
Flur	3,18 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,79 m<sup>2</sup></b>
Kind	10,72 m <sup>2</sup>		

Grundrissepläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

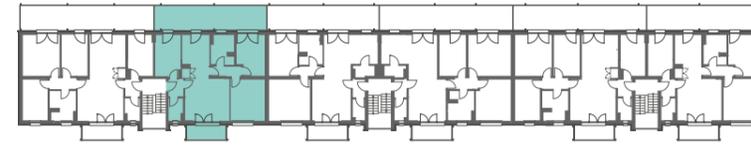


Haus A | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.07, 2.I3



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,72 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kind	10,95 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	16,54 m <sup>2</sup>	Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	15,68 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,65 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 121,40 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



Haus A | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.08, 2.I4



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,75 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>	Kochen	8,65 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,74 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,91 m <sup>2</sup>	WC	3,21 m <sup>2</sup>
Entrée	2,82 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen	21,69 m <sup>2</sup>
Flur	3,18 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,90 m<sup>2</sup></b>
Kind	11,60 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

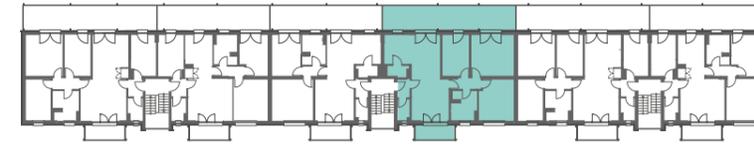


Haus A | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung 1.09, 2.15



Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>	Kind	12,45 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	20,41 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90m <sup>2</sup>	Schlafen	17,84 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,84 m <sup>2</sup>	WC	2,78 m <sup>2</sup>
Entrée	2,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,74 m <sup>2</sup>
Flur	2,42 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,81 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

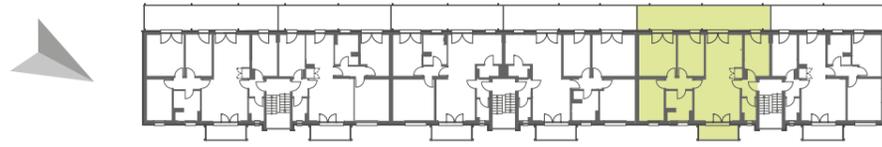


Haus A | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung 1.10, 2.16



Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>	Kind	14,63 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	21,53 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,45 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	16,49 m <sup>2</sup>	WC	2,79 m <sup>2</sup>
Entrée	2,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,15 m <sup>2</sup>
Flur	3,54 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 120,57 m<sup>2</sup></b>
Kind	11,66 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

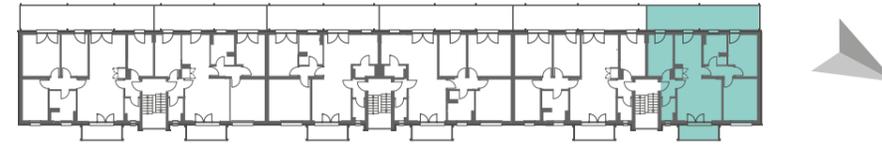


Haus A | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.II, 2.I7



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	16,49 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	15,86 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,72 m <sup>2</sup>
Flur	3,21 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 121,61 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

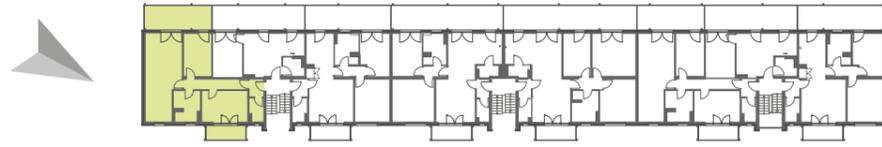


Haus A | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.I2, 2.I8



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,72 m <sup>2</sup>
Bad	6,71 m <sup>2</sup>	Kochen	8,59 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,96 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	Wohnen	21,66 m <sup>2</sup>
Flur	3,18 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 100,79 m<sup>2</sup></b>
Kind	11,54 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## Haus A

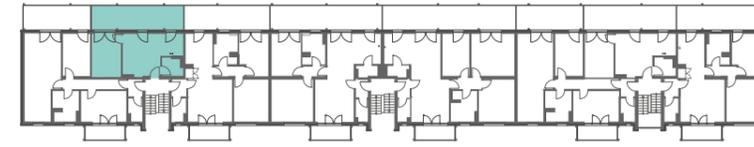
Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.19



Bad	7,81 m <sup>2</sup>	Kind	12,24 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	8,35 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,80 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Entrée	2,69 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen/Kochen	30,19 m <sup>2</sup>
Flur	6,75 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 89,12 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



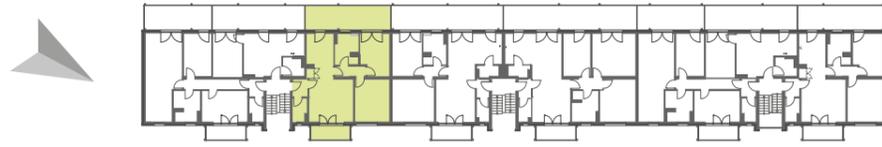
Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.20



Bad	3,85 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	11,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	21,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 50,40 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.21



Bad	6,91 m <sup>2</sup>	Flur	3,18 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Kind	11,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kochen	11,54 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,59 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Entrée	2,69 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	19,67 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 88,82 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.22



Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	21,27 m <sup>2</sup>
Bad	6,83 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	2,91 m <sup>2</sup>
Entrée	2,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	17,35 m <sup>2</sup>
Flur	2,40 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 89,75 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,82 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## Haus A

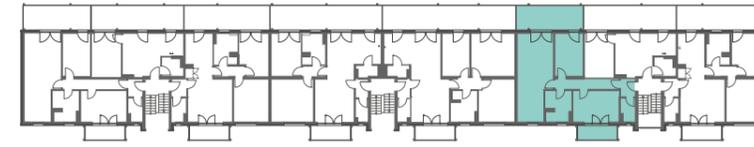
Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.23



Abstellraum	2,42 m <sup>2</sup>	Kind	15,05 m <sup>2</sup>
Bad	7,83 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	22,42 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	Schlafen	19,00 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	16,49 m <sup>2</sup>	WC	2,91 m <sup>2</sup>
Entrée	2,48 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,73 m <sup>2</sup>
Flur	3,63 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 123,99 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,12 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



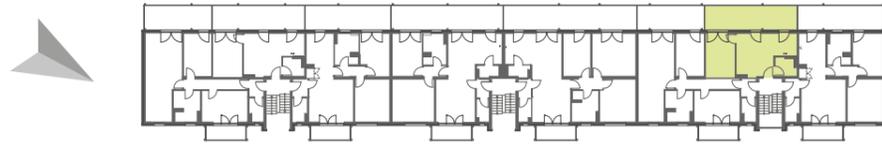
Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.24



Bad	7,81 m <sup>2</sup>	Kind	12,36 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	8,30 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,86 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Entrée	2,69 m <sup>2</sup>	Wohnen	29,07 m <sup>2</sup>
Flur	6,77 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 88,15 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

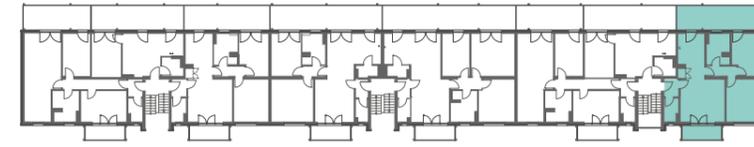


Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.25



Bad	3,85 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	11,44 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochren/Essen	21,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 50,40 m<sup>2</sup></b>

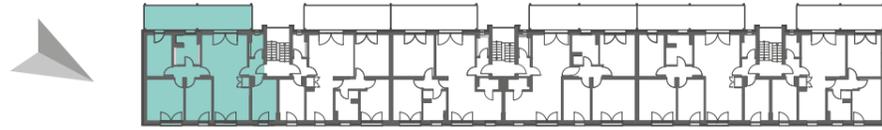


Haus A | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.26



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	12,49 m <sup>2</sup>
Bad	7,04 m <sup>2</sup>	Kochen	11,45 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,65 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,64 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	2,90 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Entrée	2,69 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 89,94 m<sup>2</sup></b>
Essen/Wohnen	19,70 m <sup>2</sup>		
Flur	3,18 m <sup>2</sup>		

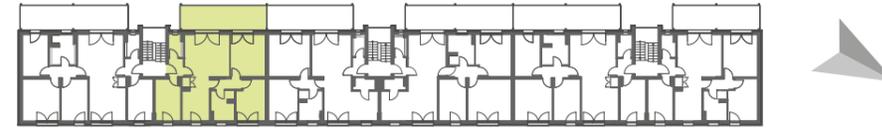


Haus B | Erdgeschoss  
Wohnung 0.01



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,33 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	15,68 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,60 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 115,24 m<sup>2</sup></b>
Kind	10,71 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

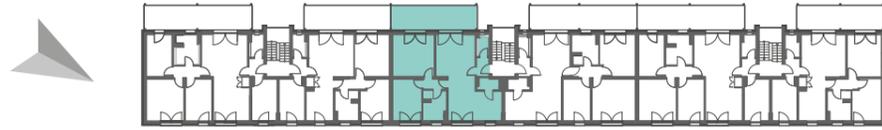


Haus B | Erdgeschoss  
Wohnung 0.02



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kochen	8,31 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,74 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,69 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	Wohnen	22,03 m <sup>2</sup>
Flur	3,16 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,80 m<sup>2</sup></b>
Kind	11,60 m <sup>2</sup>		
Kind	10,75 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

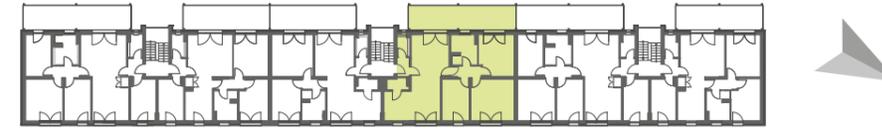


Haus B | Erdgeschoss  
Wohnung 0.03



Abstellraum	2,47 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	20,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>	Schlafen	17,76 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,65 m <sup>2</sup>	WC	2,67 m <sup>2</sup>
Entrée	2,53 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,83 m <sup>2</sup>
Flur	2,42 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,70 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,45 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

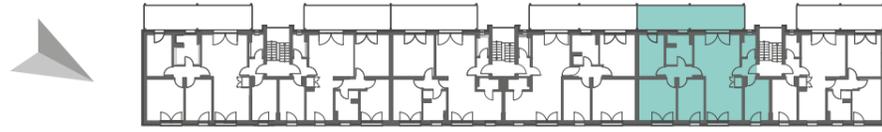


Haus A | Erdgeschoss  
Wohnung 0.04



Abstellraum	2,47 m <sup>2</sup>	Kind	14,63 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	21,82 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,30 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,45 m <sup>2</sup>
Entrée	2,55 m <sup>2</sup>	WC	2,69 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,54 m <sup>2</sup>
Kind	11,66 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 114,84 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

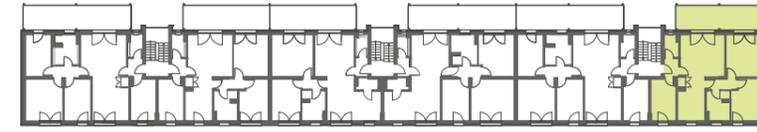


Haus B | Erdgeschoss  
Wohnung 0.05



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	15,86 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,27 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,76 m <sup>2</sup>
Kind	11,37 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 115,53 m<sup>2</sup></b>
Kind	10,95 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

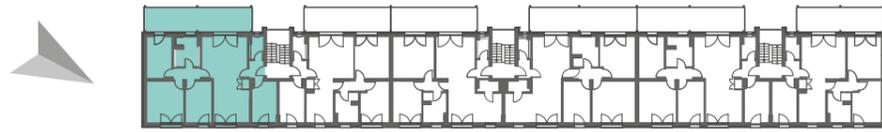


Haus B | Erdgeschoss  
Wohnung 0.06



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,71 m <sup>2</sup>	Kochen	8,25 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,76 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Flur	3,16 m <sup>2</sup>	Wohnen	21,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,59 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,66 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

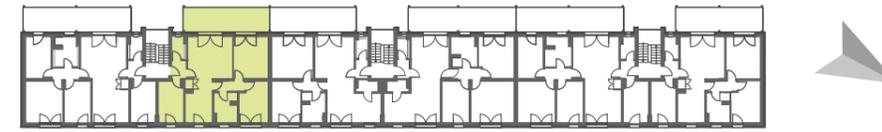


Haus B | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.07, 2.I3



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,95 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kind	11,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,33 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen	15,68 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,60 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 115,24 m<sup>2</sup></b>
Kind	10,71 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

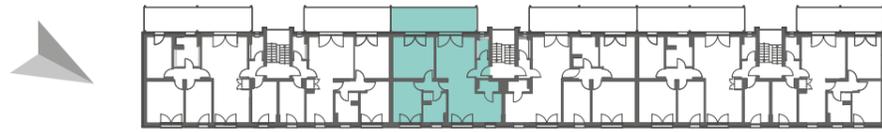


Haus B | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.08, 2.I4



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,75 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>	Kochen	8,31 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,69 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,74 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Flur	3,16 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen	22,03 m <sup>2</sup>
Kind	11,60 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,81 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

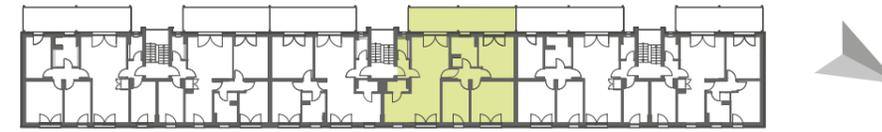


Haus B | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung 1.09, 2.15



Abstellraum	2,47 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	20,41 m <sup>2</sup>
Bad	6,51 m <sup>2</sup>	Schlafen	17,76 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,65 m <sup>2</sup>	WC	2,67 m <sup>2</sup>
Entrée	2,53 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,83 m <sup>2</sup>
Flur	2,42 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,70 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,45 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

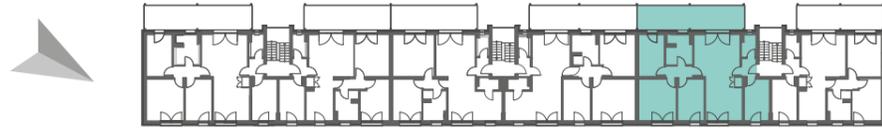


Haus B | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung 1.10, 2.16



Abstellraum	2,47 m <sup>2</sup>	Kind	14,63 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	21,82 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,30 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,45 m <sup>2</sup>
Entrée	2,55 m <sup>2</sup>	WC	2,69 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	Wohnen	16,54 m <sup>2</sup>
Kind	11,66 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 114,84 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

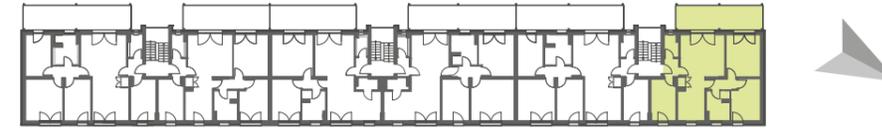


Haus B | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.II, 2.I7



Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	15,86 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Schlafen	16,00 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,27 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Flur	3,20 m <sup>2</sup>	Wohnen	19,76 m <sup>2</sup>
Kind	11,37 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 115,53 m<sup>2</sup></b>
Kind	10,95 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

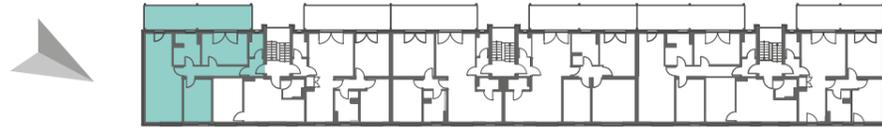


Haus B | 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss  
Wohnung I.I2, 2.I8



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Bad	6,71 m <sup>2</sup>	Kochen	8,25 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,76 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,66 m <sup>2</sup>
Entrée	2,84 m <sup>2</sup>	WC	3,24 m <sup>2</sup>
Flur	13,16 m <sup>2</sup>	Wohnen	21,95 m <sup>2</sup>
Kind	11,59 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 94,66 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



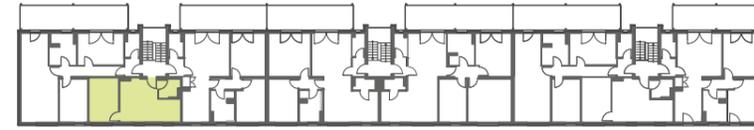
Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.19



Bad	7,81 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,77 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,33 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Entrée	2,80 m <sup>2</sup>	Wohnen	30,19 m <sup>2</sup>
Flur	6,74 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 91,26 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,24 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.20



Bad	3,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 38,95 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



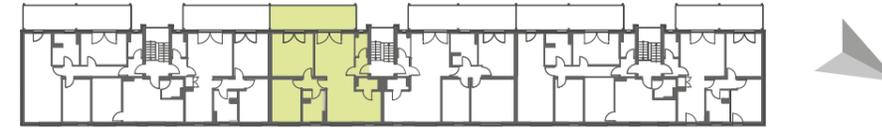
Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.21



Bad	6,91 m <sup>2</sup>	Kind	11,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kochen	11,54 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,68 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,18 m <sup>2</sup>
Entrée	2,80 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	19,72 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 86,17 m<sup>2</sup></b>
Flur	3,18 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



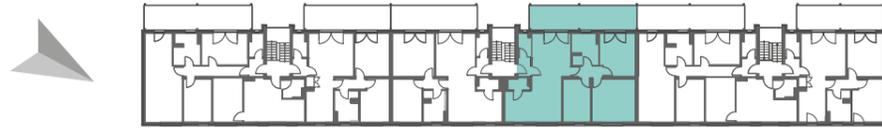
Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.22



Abstellraum	2,47 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	21,27 m <sup>2</sup>
Bad	6,83 m <sup>2</sup>	Schlafen	18,37 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,65 m <sup>2</sup>	WC	2,79 m <sup>2</sup>
Entrée	2,49 m <sup>2</sup>	Wohnen	17,35 m <sup>2</sup>
Flur	2,40 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 97,44 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,82 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



# Haus B

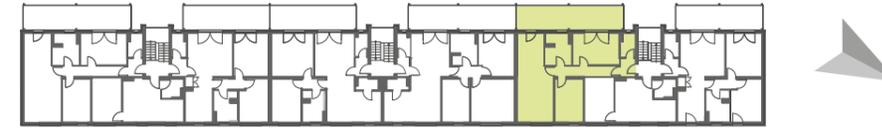
Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.23



Abstellraum	2,47 m <sup>2</sup>	Kind	12,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,53 m <sup>2</sup>	Kochen/Essen	22,71 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,30 m <sup>2</sup>	Schlafen	19,00 m <sup>2</sup>
Entrée	2,51 m <sup>2</sup>	WC	2,81 m <sup>2</sup>
Flur	3,63 m <sup>2</sup>	Wohnen	17,14 m <sup>2</sup>
Kind	14,60 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 117,83 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



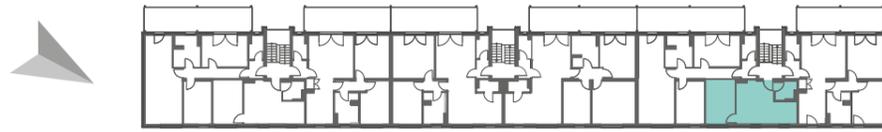
Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.24



Bad	7,81 m <sup>2</sup>	Schlafen	14,89 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	13,27 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Entrée	2,80 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen/Kochen	29,07 m <sup>2</sup>
Flur	6,78 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 90,37 m<sup>2</sup></b>
Kind	12,36 m <sup>2</sup>		

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

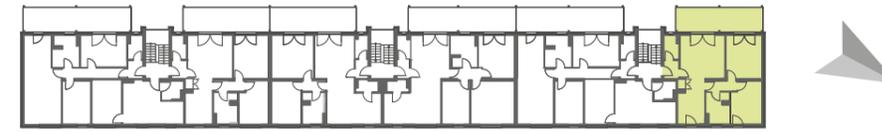


Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.25



Bad	3,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,40 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 38,95 m<sup>2</sup></b>



Haus B | 3. Obergeschoss

## Wohnung 3.26



Abstellraum	0,80 m <sup>2</sup>	Kind	12,49 m <sup>2</sup>
Bad	7,04 m <sup>2</sup>	Kochen	11,45 m <sup>2</sup>
Balkon (zu 1/2 angerechnet)	10,76 m <sup>2</sup>	Schlafen	15,64 m <sup>2</sup>
Entrée	2,80 m <sup>2</sup>	WC	3,39 m <sup>2</sup>
Essen/Wohnen	19,66 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 87,21 m<sup>2</sup></b>
Flur	3,18 m <sup>2</sup>		

# Baubeschreibung

## Wohnanlage „Bellevue“ Schweinfurt Umbau und Sanierung einer Mannschaftsunterkunft in Mehrfamilienwohnhäuser

Die Wohnanlage „Bellevue“ in Schweinfurt wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teilsaniert. Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es die Gebäudealtsubstanz und die Sanierungsmöglichkeiten zulassen, berücksichtigt.

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Stoffauswahl bleiben, soweit sie erforderlich, gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten. Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Die in den Renderings des Verkaufsprospektes eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z.B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der EnEV 2016.

### Vorbemerkungen zur Wohnanlage

Die Wohnanlage „Bellevue“ entsteht auf derzeit mit zwei Bestandsgebäuden Haus A und Haus B bebauten Grundstücken, welche bis jetzt Teil der ehemaligen Militärkaserne „Askren Manor“ waren und nach einer Sanierung einer Wohnnutzung zugeführt wird. Durch die Umnutzung der beiden Bestandsgebäude entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Sie verteilen sich über das Hochparterre und die drei Obergeschosse. Alle Wohnungen, mit Ausnahme der Wohnungen B3.20 und B3.25, sind mit Balkonen sowie teilweise mit Gärten ausgestattet.

### 1. Rohbau

#### 1.1. Abbruch und Entkernung

Die Bestandsgebäude werden entkernt. Die Steildachkonstruktionen werden abgebrochen und den Ansprüchen hinsichtlich Gestaltung und Bauphysik als 3. Obergeschoss neu errichtet,

#### 1.2. Fundamente und Bodenplatte

Die vorhandenen Fundamente und die Bestandsbodenplatte bleiben unverändert im Bestand erhalten.

#### 1.3. Außen- und Treppenhauswände und Stützen

Bestandsgeschosse Keller bis 2. Obergeschoss: Die Außen- und Treppenhauswände vom Keller bis zum 2. OG bleiben unverändert im Bestand.

#### 3. Obergeschoss:

Die neu zu errichtenden Außen- und Treppenhauswände im 3. Obergeschoss werden nach Wahl des Bauträgers entweder massiv gemauert, in Stahlbeton oder in Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt.

Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen, sowohl im Bestand als auch im neu aufzustockenden 3. Obergeschoss, zusätzliche Stützen in den Wandachsen teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile nach Wahl des Bauträgers erstellt.

#### 1.4. Geschossdecken

Die Decken bleiben unverändert im Bestand erhalten. Nur die Decke des 3. Obergeschosses wird neu errichtet.

Vorhandene Höhenabweichungen zwischen den einzelnen Bestandsgeschossen bleiben unverändert im Bestand. In Fluren, Bädern, WCs und Abstellräumen sowie in allen Räumen im Bereich von Deckenunterzügen oder Balkonen und Terrassen können durch gebäudetechnische Installationen oder statische Anforderungen geringere Raumhöhen entstehen, wobei in diesen Bereichen eine Raumhöhe von 2,20 m jedoch nicht unterschritten wird.

### 2. Ausbau

#### 2.1. Fassade

Die Fassadenflächen werden instand gesetzt und nach den Erfordernissen durch eine Fassadendämmung als Wärmedämmverbundsystem ertüchtigt. Die Dämmstoffstärke richtet sich nach den Erfordernissen des Nachweises gemäß Energieeinsparverordnung 2016.

Die Putzoberfläche wird aus eingefärbtem oder farbig gestrichenem Putz mit 1 mm bis 3 mm Körnung

erstellt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Wahl des Bauträgers. Darstellungen im Verkaufsprospekt und Werbematerialien können vom Farbkonzept abweichen.

#### 2.2. Fenster, Sicht- und Sonnenschutz

Fassadenfenster und Fenstertüren der Außenwände der Wohnungen werden in Kunststoff innen im Farbton weiß und außen im Farbton grau ausgeführt. Die Verglasung erfolgt entsprechend der Energieeinsparverordnung in Klarglas. Die Fenstergriffe werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Fensteraufteilung der Wohnungen erfolgt als Dreh- und/oder Drehkippelemente nach Wahl des Bauträgers.

Die Kellerfenster werden aus Kunststoff, innen und außen im Farbton weiß, als öffnbare Fenster mit Dreh- oder Drehkippvorrichtung nach Wahl des Bauträgers soweit planerisch vorgesehen erstellt.

Fenster mit Brüstungen erhalten in den Wohnräumen Innenfensterbänke aus Naturstein. Die Bäder und WCs werden gefliest. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert erstellt.

#### 2.3. Dacharbeiten, und Balkone

Die Dächer der Gebäude werden als Flachdach mit Gefälledämmung realisiert. Die Abdichtung erfolgt mit geeigneten und fachgerechten Materialien. Die Ausbildung des Flachdachs erfolgt gemäß den Flachdachrichtlinien.

Die Flachdächer werden mit einer extensiven Begrünung nach Wahl des Bauträgers versehen.

Alle Klempnerarbeiten wie Dachrinnen mit allen erforderliche Formstücken, Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Fallrohre werden bis zur Kiestraufe geführt und an die Grundleitungen angeschlossen.

Die Balkone erhalten einen Dielenbelag aus Holzwerkstoff.

Die Balkone werden nach technischem Erfordernis als verzinkte Stahlkonstruktion mit Stützen realisiert. Die Geländer werden ebenfalls in verzinkter Stahlkonstruktion als Vertikalgeländer erstellt.

Der Sichtschutz zwischen benachbarten Balkonen bzw. Dachterrassen wird durch blickdichte Sichtschutzelemente nach Wahl des Bauträgers realisiert.

#### 2.4. Treppenhaus und Haustüren

Alle Treppenhäuser erhalten ein neues Stahlgeländer mit aufgesetztem Edelstahlhandlauf. Alle Treppenläufe und Podeste werden mit Fliesen belegt und soweit technisch möglich schallentkoppelt. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren der Treppenhäuser im Erdgeschoss wird in den Fußboden ein Fußabstreifer eingelassen.

Die Hauseingangstürenelemente werden als gekoppeltes Glas-Alu-Element ausgeführt. Die jeweilige Haustür wird selbstschließend ausgebildet und erhält Sicherheitsbeschläge aus Metall. Außenseitig erhält die Tür eine Edelstahlgriffstange. Innenseitig wird eine Griffgarnitur in Edelstahl montiert, mit Schließzylinder, welcher im System mit den Wohnungstüren schließt. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht.

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer frei stehenden Briefkastenanlage im Eingangsbereich. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage integriert.

Eine Hausnummer wird in der Nähe des Hauseingangs angebracht. Die Klingelanlage wird in die Briefkastenanlage integriert.

#### 2.5. Trockenbauarbeiten

Im neu aufzustockenden 3. Obergeschoss werden die nichttragenden Innenwände als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach den Erfordernissen der haustechnischen Installationen.

Im Allgemeinen beträgt die Wandstärke zwischen 75 und 155 mm. Schächte und Strangleitungen werden in Vorsatzschalen und Schachtverkofferungen in Trockenbauweise geschlossen. Hierbei können sich auf Grund der örtlichen Situation Änderungen in Größe und Lage zu dem Grundriss im Verkaufsprospekt ergeben.

Vom Kellergeschoss bis zum 2. Obergeschoss bleiben die nicht tragenden Innenwände unverändert im Bestand. Geringfügige Änderungen an den nicht tragenden Innenwänden vom Hochparterre bis zum 2. Obergeschoss werden mit beidseitig doppelt beplankten und gedämmten Trockenbauwänden ergänzt.

#### 2.6. Innenputzarbeiten

Der Innenputz auf gemauerten Wänden und auf Stahlbetonwänden wird in den Wohnungen aller Geschosse als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Kellerwände bleiben unverändert im Bestand.

#### 2.7. Fliesenarbeiten

Die Wandflächen aller Bäder und WC-Räume, an denen Sanitärobjekte installiert sind, werden bis zu

einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest, auch im Bereich über der Badewanne, bzw. bis zur Ablagenhöhe der Vorwandinstallation der Waschtische. Der Duschbereich wird bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m gefliest. Den Wandanschluss der Bodenfliesen an Wänden ohne Fliesenbelag bildet eine geflieste Sockelleiste.

Teilweise wird in den Bädern über den Vorwandinstallationen der Waschtische in Griffhöhe eine Ablage gefliest. Auf der Wandfläche oberhalb der Abstellfläche wird im Bereich der Handwaschbecken ein Kristallfeuchtraumspiegel eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest. In den Wohnungen liegende Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten Bodenfliesen mit Fliesensockel bzw. Randleiste an den aufgehenden Wänden.

Als Beläge der Wand- und Bodenflächen kommen Feinsteinzeugfliesen matt, 30 x 60 cm zur Ausführung. Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband auf Kreuzfuge. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt.

Die Fugenfarbe richtet sich nach der Fliesenfarbe. Das Treppenhaus erhält auf den Podest- und Treppenlaufflächen Fliesen oder einen Natursteinbelag nach Wahl des Bauträgers.

### 2.8. Malerarbeiten

Alle Decken und Wände werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Bodenflächen der Kellerräume und Kellerflure erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich. Wand- und Deckenflächen des Treppenhauses sowie die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Treppenhausgeländer erhalten einen farbigen Lackanstrich nach Wahl des Bauträgers.

### 2.9. Türen

Die innenliegenden Eingangstüren der Wohnungen werden als Holzfuttertüren erstellt. Die Türblätter erhalten absenkbare Bodendichtungen und die Zarge eine umlaufende Gummidichtung.

Die Wohnungseingangstüren sind mit Sicherheitsbeschlägen aus Edelstahl, als Rosettengarnitur vorgesehen. Die Türen erhalten Dreifachverriegelung sowie Schließzylinder, passend zur Hausschließanlage, einen Obertürschließer mit Gleitschiene oder Scherenschließer nach örtlicher Gegebenheit und einen Türspion.

Die Innentüren der Wohnungen werden als Futtertü-

ren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein stabiles Türblatt mit Röhrenspaneinlage.

Die Innentüren erhalten Drückergarnituren als Rosettengarnitur und als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen.

Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge der Technikräume im Kellergeschoss werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller bleiben im Bestand erhalten oder werden als Stahllamellentüren nach Wahl des Bauträgers hergestellt.

Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage.

### 2.10. Estrich / Bodenbeläge

In den Wohnungen erhalten alle Räume einen schwimmenden Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

Die Bodenflächen der Badezimmer, WCs und Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenanschluss werden gefliest.

Alle weiteren Räume der Wohnungen (Wohnräume sowie Essbereich, Küche, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Ankleide- und Kinderzimmer, Flur, Abstellräume und Dielenbereiche) erhalten als Bodenbelag einen Parkettboden als Zweischichtparkett mit geeigneter Sockelleiste Eiche.

## 3. Haustechnische Gewerke

### 3.1. Heizungsanlage und Installationen

Die Heizung- und Warmwasserbereitung der Wohnanlage wird mittels zentraler Fernwärmeheizungen realisiert. Die Fernwärmeübergabestation sowie die Heizzentrale für die Warmwasserversorgung befinden sich in den Technikräumen, im Keller der Häuser A und B. Die Übergabepunkte der Medienversorgung Strom und Wasser, sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss. Die Funk- und Wärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis in den jeweiligen Einheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über Raumthermostate.

### 3.2. Sanitärinstallation

Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietba-

sis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert. Die Abrechnungen für Wasserversorgung und -entsorgung erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Toiletten, Waschtische und Handwaschbecken etc. sind Markenfabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in weiß vorgesehen. Als Armaturen werden in der Regel Produkte der Firmen Hansgrohe, Grohe oder Keuco in verchromter Ausführung eingebaut. Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt nach Wahl des Bauträgers und Einbaumöglichkeiten.

In alle Wohnungen, sofern bauseits möglich, wird eine bodengleiche, geflieste Dusche mit Quadratablauf inklusive Wandstange und verstellbarer Brausekopfhalterung eingebaut. Sollte dies technisch nicht möglich sein wird die Dusche als Acrylrechteckwanne gemäß Plan nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung kommen.

Die Badewanne wird, sofern planerisch vorgesehen, als Acrylrechteckwanne gemäß Plan nach Wahl des Bauträgers zur Ausführung kommen. Die Ausstattung der Badewanne umfasst Mittelabfluss (sofern technisch möglich), Einhebelwannenfüllarmatur, Brausebatterie, Exzenterablaufgarnitur und Brause-schlauch mit Multifunktionsbrausekopf. Alle Wohnungen erhalten eine Duschabtrennung in Echtglas als Klarglas.

Die Waschtische erhalten eine verchromte Einhebelmischbatterie und zwei verchromte Handtuchhalterungen. Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken mit einem verchromten Handtuchhalterung ausgeführt.

Als Badaccessoires werden ein Toilettenpapierhalter sowie ein WC-Bürstenhalter jeweils in Metall, verchromte Ausführung vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss wird als Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im Bad, Küche oder im Abstellraum, sofern planerisch vorgesehen ausgeführt.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für eine Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spülmaschinenanschluss, sofern planerisch vorgesehen.

Jede Erdgeschosswohnung mit Anwohnergarten wird mit je einem Kaltwasseranschluss mit selbsttätiger Entleerung als Frostschutz im Außenbereich ausgestattet.

### 3.3. Elektrische Anlagen und Installationen

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, sowie innerhalb der Geschossdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt.

Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und FI-Schalter wird im Abstellraum oder im Flur jeder Wohneinheit montiert. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Markenfabrikate, nach Wahl des Bauträgers, und werden in den Wohnungen im Farbton reinweiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. farbig, nach Wahl des Bauträgers.

Decken- und Wandleuchten sowie Leuchtmittel in den Wohnungen sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten. Davon ausgenommen sind die Balkon- und Terrassenleuchten schaltbar aus dem Wohnungsinnen.

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerflure und Kellerräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputzleuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

### Standardelektroinstallation in allen Wohnungen:

- Wohnzimmer:
- 2 Beleuchtungsanschlussleitungen
  - 2 Schalter
  - 1 Dreifachsteckdose

- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss (mit Kabel)

## Schlafzimmer:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 2 Wechselschalter
- 5 Einzelsteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss (mit Kabel)

## Kinder- bzw. Arbeitszimmer:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 4 Einzelsteckdosen
- 1 SAT-Anschlussdose
- 1 Leerdose für einen Telefon- bzw. ISDN-Anschluss (mit Kabel)

## Küche:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 2 Zweifachsteckdosen
- 4 Einfachsteckdose (KS/DA/Mikrowelle)
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Herdanschluss (400V)

## Bad:

- 1 Wandbrennstelle mit Schalter
- 1 Deckenbrennstelle mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen

## Diele:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 2 Wechselschalter (evtl. Tasterschaltung)
- 1 Steckdose
- 1 Sprechanlage
- 1 Leerrohr für Telefon

## Abstellraum:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 1 Steckdose für WM/Trockner wahlweise)

## Sonstige Räume:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Schalter
- 3 Einzelsteckdosen

## Balkon:

- 1 Beleuchtungsanschlussleitung
- 1 Steckdosen (beide vom dahinter liegenden Raum her abschaltbar)

## Kellerräume:

- 1 Deckenleuchte
- 1 Schalter

- 1 Steckdose

Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage ausgeführt.

Anordnung im Flur der jeweiligen Wohnung, Fabrikat nach Wahl des Bauträgers.

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern sowie den Zählern für Aufzugsstrom und Allgemeinstrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoß. Der Allgemeinstrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohneinheit wird direkt durch den Käufer mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet.

Jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer) erhält einen Anschluss für eine Satellitenanlage. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z.B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage werden ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Der Flur jeder Wohnung sowie jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer) erhält einen Telefonanschluss.

Im Kellergeschoß wird ein Hausanschluss vorgesehen. Der Anschlussvorgang selbst und der Betrieb der Anlage sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers, sondern erfolgt über eine vom Käufer gesondert beauftragten Dienstleister.

**3.4. Lüftung**

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung über im Fenstersystem oder nach Wahl des Bauträgers in der Außenwand eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluftelemente), die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet.

Das Lüftungskonzept entspricht damit den einzuhaltenen Vorgaben der DIN 1946-6. Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.

Die in der DIN 1946-6 ebenfalls vorgesehenen höhe-

ren Vorgaben im Hinblick auf die sog. reduzierte Lüftung, die Nennlüftung und die Intensivlüftung, die teilweise ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr entbehrlich machen, werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

**4. Schallschutz**

In Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungs-Trennwände, -decken und Treppenhauswände entspricht der Schallschutz aufgrund der vorhandenen und verbleibenden Gebäudesubstanz nicht den für den Neubaubereich anzuwendenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Vorgaben des Beiblatts 2 der DIN 4109 1989-2 (sog. erhöhter Schallschutz) und die höheren Vorgaben der VDI 4100 in der Fassung 2007 werden nicht erreicht und stellen keine vertragliche Beschaffenheit dar. Das Objekt erfüllt lediglich die Vorgaben der DIN 4109 1989-09, die öffentlich-rechtlich als Mindestvorgabe einzuhalten sind. Der Käufer wird deshalb darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung mit der Wahrnehmbarkeit von Geräuschen in altbautypischem Umfang zu rechnen ist, die über das bei Neubauwohneinheiten übliche Maß hinausgehen.

Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen innerhalb der eigenen Wohnung sind nicht vorgesehen.

**5. Außenanlagen**

Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Die Gartenflächen erhalten eine Rasenansaat mit Erstbepflanzung nach Wahl des Bauträgers. Die über die Ersteinpflege hinausgehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer. Die Einfriedung der Gärten erfolgt mit einer Hecke.

Im Innenhof wird ein Kaltwasseranschluss als Außenwasserhahn realisiert. Der Wasserverbrauch des allgemeinen Wasseranschlusses wird über einen separaten Wasserzähler erfasst und der Hausgemeinschaft bzw. dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durch die Hausverwaltung berechnet.

Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl des Bauträgers bepflanzt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Ersteinpflege. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüber hinausgehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Freiflächen im Bereich des Hauseingangsbereichs und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt.

Zur Abfall- bzw. Wertstofflagerung werden im Bereich der Außenanlagen vier (zwei pro Gebäude) von außen zugängliche, verschließbare und überdachte Müllhäuser zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

Fahrräder können auf Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich abgestellt werden.

**6. Außenstellplätze**

Die Außenstellplätze vor den Gebäuden Haus A und Haus B bleiben unverändert im Bestand.

**7. Grundreinigung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt

**8. Besondere Hinweise**

Die im Bestand befindlichen Fundamente und Außenwände wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbezüglich etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Hinweis, dass im Bereich der Kelleraußenwände zukünftig Feuchtigkeitseintritte möglich sind. Es ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

Eine Barrierefreiheit im Sinne der Bayerischen Bauordnung im Bezug auf die Wohnanlage ist insbesondere auch aufgrund der unverändert im Bestand verbleibenden Treppenaufgängen zu den Wohnungen des Hochparterres weder gegeben noch vertraglich geschuldet. Die Wohnanlage verfügt über keine Aufzüge.

**9. Allgemeines**

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Verkaufprospekt und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend.

Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.

Die termingerechte Bezugfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugfertigungsfrist bei der Beauftragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

#### Bauteile aus natürlichen Baustoffen:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.

Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bauträger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z.B. Lärche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Witterung und Sonneneinstrahlung.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen. Wartungsfugen:

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebende Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

#### Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:

Die Räume des Untergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet.

Obgleich im Bestandskellergeschoss nur kleinere Anstricharbeiten vorgenommen werden, kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte.



Darstellungen geben vergleichbare Musterwohnung wieder, Änderungen vorbehalten



## Haftungsausschlüsse Prospektteil A

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil A als auch der zugehörige Prospektteil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung einschl. Anlagen sowie Renovierungsbeschreibung) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung von 52 Eigentumswohnungen samt dazu gehöriger 52 Kellerräume (Sondereigentumseinheiten) und 12 Gartenanteile (Sondernutzungsrechte „SNR“) bei einzelnen Wohnungen in den beiden konkreten Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 519 (Haus A mit 26 Einheiten) und 51b (Haus B mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt (Bestandsimmobilien aus den Baujahren 1953-1955, welche im Zug der Sanierungsmaßnahmen umfassend entkernt werden und jeweils eine Dachaufstockung erhalten). Pro Haus stehen ferner 27 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte (SNR) zur Verfügung, welche den

Wohnungen fest zugeordnet sind. Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin oder ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden vier grundlegenden Kategorien einzuteilen:

Rechtliche Risiken	Objektbezogene Risiken	Personenbezogene Risiken	Marktbezogene Risiken
Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis	Insolvenz der Verkäuferin	Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnissen	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, → Abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z. B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze	Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist → Instandhaltungsrisiko	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	Geänderte Nachfrage hinsichtlich Wohnraumgestaltung und -Ausstattung sowie Flächenverbrauch
Auflagen bei der Grundrissgestaltung und Bauausführung → eingeschränkter Schall-, Trittschall- und Wärmeschutz gegenüber Neubau	Eigennutzung der vermieteten Eigentumswohnungen nur eingeschränkt möglich, → (nur) Weiterveräußerung an Kapitalanleger möglich	Änderung persönlicher Lebensumstände, verringertes (zu versteuerndes Einkommen) → verminderte Steuervorteile	Demografische Entwicklung
Geänderte rechtliche Auflagen, z. B. Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen (Rauchmelder) zusätzliche Kosten	Erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum → Änderung Kosten- und/oder Ertragsstruktur	Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen → Notverkauf → Insolvenzrisiko beim Käufer	Sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko)
Aufgrund Auflagen → Erhöhte Reparatur und Instandhaltungskosten	Mieterauswahl, Mieterfluktuation (Leerstandsrisiko), Kosten der Wiedervermietung	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz	Unzureichende Objektverwaltung → erhöhte Bewirtschaftungskosten	Verhältnis zu Miteigentümern → Beschlussmehrheit in der WEG-Versammlung	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen → Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Die im Prospekt Teil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall in den einzelnen Eigentumswohnungen in Details abweichen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann. Im Teil B werden dann die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, die im vorliegenden Teil A nur kurz exemplarisch dargestellt werden können, ausführlich erläutert und ergänzt.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherstellerin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospektteil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil A noch der Prospektteil B sowie eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und in der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S4|Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen vom 18.05.2006 und den darin enthaltenen Vorgaben, insbesondere der Anlage 1). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden. Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine

diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für derart unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabzeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Prospektherausgeberin bei der Zusammenfassung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt hat, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernde Irrtümer auftreten können.

Der vollständige Verkaufsprospekt (Prospektteil A und Prospektteil B) wurde im Oktober 2018 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

## TEIL B

# Haftungsausschlüsse Prospektteil B

Der Prospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn der Investor neben dem vorliegenden Teil B auch den Prospektteil A sowie die in diesem Teil B erläuterten Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung nebst Anlagen) zur Kenntnisnahme ausgehändigt bekommen hat.

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung des Erwerbes von 52 Eigentumswohnungen samt dazu gehöriger 52 Kellerräume (Sondereigentumseinheiten) und 12 Gartenanteile (Sondernutzungsrechte „SNR“) bei einzelnen Wohnungen in den beiden konkreten Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 519 (Haus A mit 26 Einheiten) und 518 (Haus B mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt (Bestandsimmobilien aus den Baujahren 1953-1955, welche im Zug der Sanierungsmaßnahmen umfassend entkernt werden und jeweils eine Dachaufstockung erhalten). Pro Haus stehen ferner 27 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte (SNR) zur Verfügung, welche den Wohnungen fest zugeordnet sind.

Alle im Prospekt dargelegten Zahlen, Daten und Fakten entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektierung und geben, aus Sicht der Prospektherausgeberin und Verkäuferin, alle, für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände vollständig und richtig wieder. Soweit wie möglich, wurden alle zum Zeitpunkt der Prospektierung bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalte und Entwicklungen bei der Prospekterstellung berücksichtigt. Aufgrund des Erstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben. Insbesondere können sich bei den Quadratmeter-Angaben aufgrund von Anpassungen in der Werkplanung und Baudurchführung noch Abweichungen ergeben.

Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen zur Nutzung als Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Verkäuferin noch die Prospektherausgeberin, noch ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine even-

tuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind – neben der nicht kalkulierbaren regionalen und globalen Entwicklung der Immobilienmärkte – sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen, etwa in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung als auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend.

### Vertragsmuster

Teile der zum Zeitpunkt der Prospektlegung beschriebenen Vertragsmuster können noch vorläufig sein. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse eine Zusammenstellung der aktuellen Vertragsmuster zur Verfügung gestellt. Maßgeblich für die Rechtsbeziehung zum jeweiligen Vertragspartner sind dann letztlich allein die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge. Deswegen ist es wichtig, dass der Investor die vom Notar vorbereiteten individualisierten Vertragsentwürfe und Erklärungen sorgfältig liest – da diese gegenüber dem Prospekt noch tatsächliche und rechtliche Änderungen enthalten können – und gegebenenfalls erneut Rücksprache mit seinen Beratern hält.

### Prospektverantwortung

Weder die BAYIKO Askren Manor 1 GmbH in ihrer Funktion als Verkäuferin, noch in ihrer Funktion als Prospektherausgeberin, erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes eine Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern vorbehalten ist.

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernehmen – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse – sowohl die Verkäuferin als auch die Prospektherausgeberin. Diese haben deswegen auch als einzige die Möglichkeit, verbindliche Aussagen zum Prospektinhalt abzugeben. Das gleiche gilt für vom Prospekt abweichende Angaben.

Werden durch die Verkäuferin und/oder die Prospektherausgeberin externe Vertriebspartner mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, haften weder die Vertriebspartner, noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter oder weitere Beauftragte und de-

ren Mitarbeiter für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten der Prospektherausgeberin oder der Verkäuferin.

Die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften und Personen sind ihrerseits nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder über diese hinausgehen, zu treffen. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Verkäuferin oder der Prospektherausgeberin ermächtigt, noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die beauftragten Vertriebsgesellschaften sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin, welche insoweit auch keine Haftung für solche unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernimmt. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin maßgebend.

### Verjährung

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, ein Jahr nach Kenntniserlangung eines solchen Fehlers, spätestens jedoch drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

### Rechte

Die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin weisen ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt. Der vollständige Prospekt wurde im Oktober 2018 fertiggestellt und anschließend an die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften herausgegeben.

## Steuerliche Gestaltung

In diesem Abschnitt des Prospektes werden die steuerrechtlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit Immobilieninvestments nach der geltenden Gesetzeslage im September 2018 erläutert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die angebotenen 52 Eigentumswohnungen, aufgeteilt in Haus A und Haus B, in einer Liegenschaft befinden, die in den Jahren 1953-1955 errichtet wurde und diese im Zug der Sanierungsmaßnahmen umfassend entkernt werden und jeweils eine Dachaufstockung erhalten. Alle Hinweise verstehen sich dabei unter der Annahme, dass es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält. Bei Erwerb, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. Körperschaften, ausländische Staatsangehörige ohne inländische Steuerpflicht oder Personen, die die erworbene Immobilien im Betriebsvermögen halten), treffen die untenstehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das gleiche gilt für Interessenten, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen

### A. Steuerrechtliche Themen

#### 1. Überschussprognose

Grundsätzlich ist für die einkommensteuerrechtliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung maßgebend, dass der Erwerb und die Nutzung der Eigentumswohnung/Gewerbebeeinheit zur Fremdvermietung keine Liebhaberei darstellt. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht aus [vgl. das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 08.10.2004 BStBl. I, 2004, Seite 933 ff.].

Der § 21 Abs. 2 EStG wurde mit Gesetz vom 01.11.2011 (mit Wirkung für den Veranlagungszeitraum 2012) dahingehend geändert, dass bei mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete von einer entgeltlichen Vermietung auszugehen ist und bei weniger als 66 % eine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil stattzufinden hat. Der unentgeltliche Teil hat eine anteilige Kürzung des Werbungskostenabzugs zur Folge. Dabei handelt es sich um eine Vereinfachung der Rechtslage. Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel maßgebend, wobei zu Gunsten des Steuerpflichtigen sowohl der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt werden kann als auch die umlagefähigen Betriebskosten einbezogen werden können (BayLfSt DstR 2008, S.406 und R 21.3 EStR).

gen werden können (BayLfSt DstR 2008, S.406 und R 21.3 EStR).

#### 2. Modellhafte Gestaltungen gem. § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15b EStG eingefügt. Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund der modellhaften Gestaltung Steuervorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dabei soll dies nur dann gelten, wenn innerhalb der Verlustphase im Verhältnis zur Höhe des nach dem Konzept gezeichneten Kapitals die Gesamtheit der prognostizierten Verluste das eingesetzte Eigenkapital 10 von Hundert übersteigt. Besondere Ausprägungen sind daher Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, Flugzeugbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Bauträger sind grundsätzlich von den Restriktionen des § 15b EStG nicht ausgenommen. Das BMF hat aber in seinen Schreiben vom 17.07.2007 (BStBl. I 2007, Seite 542 ff.) und 29.01.2008 (DStR 2008, Seite 561) festgehalten, dass der bloße Erwerb einer (noch zu sanierenden) Wohnung von der Verkäuferin grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt.

Für die Modellhaftigkeit typisch ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen; letztere führen zu einer Schädlichkeit des Vertragswerks, wenn sie es nach dem zugrunde liegenden Konzept ermöglichen, den sofort abzugsfähigen Aufwand zu erhöhen (vgl. BMF-Schreiben vom 17.07.2007 Gz. IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, Dok. 2007/0299270). Wird dem Käufer eine entgeltliche Neben- und Zusatzleistung z. B. durch die Gewährung einer Mietgarantie oder einer Bürgschaft für die Endfinanzierung zur Verfügung gestellt, verzichtet der Käufer jedoch darauf, liegen unterschiedliche Vertragskonstruktionen vor, die jeweils für sich auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (käuferbezogene Betrachtungsweise). Dabei kommt es nicht darauf an, dass diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selber gewährt werden, sondern es reicht auch aus, wenn der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte, die sie dem Käufer empfohlen hat, als Anbieter auftreten (vgl. insgesamt BFH Urteil vom 06.02.2014 Az.: IV R 59/10 BStBl. 2014 II S.456).

Leistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung, Abschluss eines Mietpools) sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate vereinbart sind/ werden.

Ein Verkaufsprospekt per se führt nicht zur Annahme der Modellhaftigkeit, sondern es bedarf der Prüfung des konkreten Inhaltes des Prospektes, ob es sich tatsächlich um schädliche Nebenleistungen im Einzelfall handelt. Die Entscheidung über das Vorliegen schädlicher Leistungen wird allerdings dabei durch das für den Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt getroffen (vgl. BMF-Schreiben vom 29.01.2008 GZ: IV B 2 S 2176/07/001 Dok 2008/0027617).

Aufgrund der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung für den Ankauf von Eigentumswohnungen, so dass es zu diesem Thema noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

#### 3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel

Sobald die Fremdvermietung steuerlich relevant ist, muss abgegrenzt werden, ob es sich um einen Fall der Vermietung und Verpachtung (Einkünfte nach § 21 EStG) oder um Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb handelt (Einkünfte nach § 15 EStG).

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) liegt eine private Vermögensverwaltung vor, wenn der Käufer die Eigentumswohnung dauerhaft an Fremde zur Nutzung überlässt und die Fruchtziehung aus der zu erhaltenden Substanz Vorrang vor der Substanzverwertung durch Ausnutzung von Substanzwertsteigerung hat. Im Interesse der Rechtssicherheit hat der BFH zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. Drei-Objekte-Grenze entwickelt, die die Grundstücksverkäufe betrifft, nicht aber vom Grundsatz her bereits Grundstücks- bzw. Immobilienerwerbe. Die Gerichtsurteile der letzten Jahre zu dieser Abgrenzungsthematik haben sich mit Sonderfällen beschäftigt, wie beispielsweise die Zwischenschaltung einer GmbH und die Veräußerung von Großobjekten an einen einzigen Erwerber, wobei die aus einer Vielzahl von Einheiten bestehenden Großobjekte z. T. im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag in Teileigentum aufgeteilt wurden. Insofern wurde in diesem Bereich die Grenze der Drei-Objekte bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels relativiert, so dass nicht auszuschließen ist, dass nicht auch zukünftig Aus-

nahmen entstehen werden.

Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (ständige Rechtsprechung des BFH 06.12.1986 VIII 317/82, BStBl. II 1988, 244; 10.12.2001 – GrS 1/98, BStBl. II 2002, 291 und BMF-Rundschreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434 zum gewerblichen Grundstückshandel). Damit handelt es sich dann um einen Fall des gewerblichen Grundstückshandels, da die Finanzverwaltung unterstellt, dass durch diese Veräußerungen die vorhandene Wertsteigerung realisiert werden soll. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie den bisher geltend gemachten Abschreibungen (Normal-Abschreibungen genauso wie erhöhte Abschreibungen nach § 7h oder § 7i EStG). Die daraus entstehenden Gewinne unterliegen dann der Besteuerung nach § 15 EStG und der Einkommensteuer nach § 21 EStG.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die 5-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der 5 Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, führen auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der 5 Jahre noch zur Annahme eines "Zählobjektes" im Sinne der Drei-Objekte-Grenze.

Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlich nicht gewollter, aber von Dritten (z. B. der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt, wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf. Daneben ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung noch die 10-jährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. EStG) zu beachten, in der potenzielle Veräußerungsgewinne steuerpflichtig sind, sofern nicht im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens 2 Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor Ablauf der 2 Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand.

#### 4. Überschuss

Sollte der Käufer seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die sog. Überschussermittlung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Einkünften aus Vermietung und/oder Verpachtung

und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Durch die mit den Abschreibungen erhöhten Werbungskosten entstehen Barwert-/Zinsvorteile, die der Käufer in vielerlei Hinsicht nutzen kann (z. B. auch zu Sondertilgungen).

### 5. § 10d EStG – Verlustverrechnung

Nach § 10d EStG können die Verluste in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt verrechnet werden. Sollten trotz Verrechnung noch Verluste bestehen bleiben, so können diese auf der Grundlage der Rechtslage gemäß § 10d Abs. 1 EStG übersteigenden Verluste, bis zu einem Betrag von 1.000.000,00 € in das vorangegangene steuerliche Veranlagungsjahr zurückgetragen werden (bei zusammen veranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf 2.000.000,00 €). Auf Antrag des Steuerpflichtigen ist ganz oder teilweise von der Anwendung der Rücktragungsmöglichkeit abzusehen. Nach § 10d Abs. 2 EStG besteht die Möglichkeit, wenn kein Verlustrücktrag erfolgt, die Verluste in die Folgejahre unbegrenzt vorzutragen. Der Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu 1 Mio. € (bei zusammen veranlagten Ehegatten 2 Mio. €) des jährlichen Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abziehbar (vgl. § 10d EStG). Nicht verrechnete Verluste werden weiter vorgetragen.

### 6. Werbungskosten bei Fremdnutzung

#### a) Werbungskosten

Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen (§ 9 Abs. 1 EStG). Bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung (z. B. durch Vermietung) erzielt der Eigentümer i. d. R. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i. S. d. §§ 2 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG. Diese Einkünfte verringern sich um die zugehörigen Werbungskosten (§ 9 EStG), wozu bei den Vermietungseinkünften aus Immobilien auch die Absetzung für Abnutzung (AfA) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) gehört. Typische (laufende) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung – wie z. B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc. – sind im Veranlagungsjahr der Zahlung sofort abziehbar.

b) Abgrenzung anschaffungsnahe Herstellungskosten von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand  
Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungs-

maßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Liegenschaft durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnahe Herstellungskosten) und unterliegen den dafür geltenden Abschreibungsregelungen. Gleiches gilt, wenn es zu einer grundlegenden Substanzveränderung oder etwas völlig Neuem kommt, was mit dem ursprünglichen Objekt nicht artverwandt ist. Zu diesen Aufwendungen gehören nicht die Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Absatz 2 Satz 1 des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen. Alle anderen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sind sofort abzugsfähige Werbungskosten. Über die rechtliche Einordnung entscheidet letztlich das Wohnsitzfinanzamt des Käufers und es kann daher keine abschließende Aussage getroffen werden. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten (ohne den Grundstücksanteil) sind hingegen keine Werbungskosten und können nur (zeit-) anteilig im Wege der Abschreibung im Rahmen der Überschussermittlung berücksichtigt werden.

### 7. Disagio und Damnum

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens wird als Disagio bezeichnet. Das Damnum ist die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Auszahlungsbetrag eines Darlehens. Mit BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, Seite 546 ff.) wurde festgelegt, dass im Rahmen der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Zahlung eines marktüblichen Disagio abgezogen werden darf, wenn es sich um einen Darlehensabschluss nach dem 31.12.2003 handelt, bei dem ein Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde und der Betrag des Disagios bei maximal 5 % liegt. Diese Vorgabe erhöht die anfänglichen steuerlichen Verluste, da eine zeitliche Vorverlagerung von vertraglichen Kosten stattfindet. Gleiches gilt auch bei der steuerlichen Anerkennung des Damnums. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Fall einer modellhaften Gestaltung bei einer gleichgerichteten Vermittlung vorliegen könnte. Dies muss individuell durch den Käufer unter Einbindung seines Steuerberaters geprüft werden.

### 8. Lineare Abschreibungen

Für alle Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, kann der Steuerpflichtige die Abschreibung der Gebäudeherstellungskosten oder Gebäudeanschaffungskosten vornehmen, wobei eine maximale Abschreibung von 50 Jahren anzunehmen ist. Diese sog. lineare Abschreibung (AfA) liegt bei 2,0 % im jährlichen Veranlagungszeitraum.

Für Liegenschaften, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden. Im vorliegenden Fall gilt eine Abschreibung von 2,0 % pro Jahr. Da bei den Einkünften die AfA aber nicht für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil mindernd angesetzt werden kann, sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil für das Grundstück aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10.10.2000, Az.: IX R 86/97 BStBl II 2001, 183). Für diese Aufteilung zwischen Gebäude- und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum von dem auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden kann, maßgeblich. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a Einkommensteuergesetz) ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183). Das Bundesministerium der Finanzen stellt daher eine "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" mit letztem Stand vom März 2018 als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung. (Fundstelle: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommensteuer/2018-03-28-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>)

Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es geraten sein, diese qualifizierte Schätzung der Aufteilung der Anschaffungskosten über ein gesondertes Wertgutachten eines Sachverständigen entkräften zu lassen.

Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitz-

finanzämtern vorbehalten ist, kann keine generell verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der jeweiligen Aufteilung der Anschaffungskosten gemacht werden. Erfahrungsgemäß bewegt sich die Bandbreite für den Grundstücksanteil zwischen 15 % und 30 % der gesamten Anschaffungskosten.

Über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungskosten für das Gebäude entscheiden letztlich die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte, wodurch Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen sind.

Zu erstellende Außenanlagen, die selbstständig zu bewertende unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen (z. B. Gartenanlagen, Hofgestaltungen, Kinderspielplätze etc.), sind – unabhängig vom Gebäude – in der Regel über eine Dauer von zehn Jahren nach § 7 Abs. 1 EStG linear abzuschreiben.

Wer als Vermieter z.B. nachträglich eine (hochwertige) Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, muss die Kosten dafür über einen Nutzungszeitraum von 10 Jahren gleichmäßig abschreiben (BFH, Urteil vom 03.01.2008, Az.: 14 K 4709/04 in openJur 2011,52985). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche sind kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand. Gleiches hat der BFH für den Fall einer vollständigen Erneuerung einer vorhandenen Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) durch den Vermieter angenommen (BFH Urteil vom 03.08.2016 Az.: IX R 14/15 in NJW 2017,1837). Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Einbauküche durch den Eigentümer bzw. Vermieter separat mitvermietet wird, so dass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt die übliche Instandhaltungsverpflichtung. Dadurch kann der Vorteil der Mitvermietung der Küche schnell in einen Nachteil umschlagen, denn der Vermieter muss dann die entsprechenden Kosten tragen. Nach der aktuellen Rechtsprechung (AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 14.11.2017, Az.: 18 C 182/17 und OLG Hamm, Urteil vom 31.03.2014, Az.: 5 U 168/13) empfiehlt sich stattdessen, das die Einbauküche nur leihweise dem Mieter zur Verfügung gestellt wird. Daraus ergibt sich, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die Küche in einem Zustand zu erhalten, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Der Mieter hat dann die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung zu tragen.

### 9. Vermietung von Pkw-Stellplätzen – Besonderheiten

Da Wohnungsvermietungen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer unterliegen (§ 4 Nr. 12a UStG), ist die Vermietung eines Pkw-Stellplatzes als Nebenleis-

tung, welcher unmittelbarer Bestandteil des Wohnungsmietvertrages ist, umsatzsteuerfrei. Sollte aber eine Vermietung des Pkw-Stellplatzes an Dritte (nicht Mieter einer Wohnung) erfolgen, so ist diese Vermietung steuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 S. 2 UStG) und der Eigentümer hat diese Umsatzsteuer abzuführen.

#### 10. Eintragung eines Freibetrages

Für die Veranlagungszeiträume nach Anschaffung der Immobilie können die ausgleichsfähigen Verluste im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages (ursprünglich auf der Lohnsteuerkarte) nach § 39 a Abs. 1 Nr. 5b EStG berücksichtigt werden. Die Änderung der Besteuerungsmerkmale erfolgt seit 2013 im Rahmen des elektronischen ELStAM-Verfahrens. Da es sich hier um Bestandimmobilien handelt, kann eine zeitnahe Änderung folgen. Gleichwohl kann es im Einzelfall zu zeitlichen Verzögerungen bei der Änderung der Besteuerungsmerkmale führen. Ein Käufer könnte dann sein Recht insofern nur selbst auf dem finanzgerichtlichen Weg einklagen. Im Moment ist eine Klage angesichts der Kosten und der langen Laufzeit allerdings nicht zwingend zu empfehlen, zumal auch die Verzinsung von Steuerguthaben unter bestimmten Voraussetzungen 6 % p.a. beträgt. Dies führt dann letztlich dazu, dass der steuerlich positive Effekt erst im Nachgang eintritt.

#### B. Eigengenutzte Immobilien

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkommensteuerrechtlich irrelevant. Eine Ausnahme ergibt sich aus dem § 10f EStG. Damit wird geregelt, dass dieselbe Art von Baumaßnahmen durch einen Sonderausgabenabzug begünstigt wird, für die in den Fällen der Erzielung von Einkünften (§ 21 EStG) erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h und 7i EStG oder die Verteilung des Erhaltungsaufwands nach den §§ 11a und 11b EStG i.V.m. den §§ 7h und 7i EStG in Betracht kommen. Der Unterschied im Anwendungsbereich besteht darin, dass §§ 7h und 7i EStG greifen, soweit ein Gebäude zur Erzielung von Einkünften nach § 21 EStG genutzt wird, während § 10f EStG den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil eines Gebäudes begünstigt. Der weitere Unterschied liegt darin, dass anders als bei §§ 7h und 7i EStG gemäß § 10f EStG Abs.1 die begünstigten Anschaffungskosten im Jahr der Herstellung (Abschluss der Baumaßnahme) und in den folgenden 9 Jahren linear mit jeweils bis zu 9 % abgeschrieben werden können. Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Sonderabzugs von Ausgaben dort ihre Grenzen haben, wenn das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug unterhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist im Gegensatz zur Verlustverrechnung nicht möglich.

Bezüglich der Ermäßigung der Einkommensteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen unter A.10 in entsprechender Anwendung.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienst-/Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG in Anspruch zu nehmen (BFH, Urteil vom 13.07.2011 in BStBl. 2012 II S.232). In diesem Fall ermäßigt sich die Einkommensteuer des Eigentümers um 20 % der auf ihn entfallenden Aufwendungen, höchstens jedoch um EUR 1.200,00 pro Jahr und nur wenn die Bezahlung des Handwerkers per Überweisung erfolgt ist. Die Steuerermäßigung wird nicht gewährt, wenn es sich um öffentlich geförderte, zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse handelt (vgl. Schreiben des BFM vom 10.01.2014 Az.: IV C - S 2296-b/07/0003:004 und vom 15.02.2010 in BStBl. 2010 I Seite 140). Die anzusetzenden Werte für die Steuerermäßigung werden in der Wohngeldabrechnung der Hausverwaltung ausgewiesen.

#### C. Grunderwerbsteuersatz und Grundsteuer

Bei einem Immobilienerwerb in Schweinfurt (Bundesland Bayern) fällt nach zurzeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Grunderwerbsteuer von 3,50 % des Kaufpreises nach notariellem Kaufvertragsabschluss an. Die Grunderwerbsteuer fällt im Fall der Veräußerung des Objekts an und ist vom Käufer aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen zu zahlen, wobei die Verkäuferin neben dem Käufer für die Bezahlung gegenüber dem Finanzamt gesamtschuldnerisch haftet. Des Weiteren übernimmt der Käufer mit vertraglicher Vereinbarung (Besitzübergang) die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer, welche er aber im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen kann.

#### D. Schlussbemerkung

Grundsätzlich muss sich der Käufer bewusst sein, dass sofern sich in der Zeit zwischen Erwerb und abschließender Prüfung durch das Finanzamt Änderungen in der Rechtsauffassung ergeben, dies nicht dem Prospekthersteller angelastet werden kann, da Änderungen in der Rechtsauffassung meist auch rückwirkend Auswirkungen auf alle noch offenen Fälle entfalten.

Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Immobilienkauf sowie die in der Folgezeit auftretenden Unwägbarkeiten, sei es durch Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Weiterveräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie bedingt, lassen

sich heute nur unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers abschätzen. Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende steuerrechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Käufer. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

## Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

### Einleitung

Aufgrund der Wirtschaftskrise suchen zurzeit viele durch die Entwicklung an den Aktienmärkten verunsicherte Anleger nach wirtschaftlich sinnvollen Alternativen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb wieder verstärkt wohnwirtschaftliche Immobilieninvestments gerückt.

Eine wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie in Deutschland kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen (z. B. Aktien), aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland als wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden. Über einen längerfristigen Zeitraum betrachtet ist zwar auch der Immobilienmarkt Schwankungen unterworfen, in der Regel steigen aber auch die Preise wieder, so dass eine gute Chance besteht für eine wertbeständige und krisensichere Anlage.

Dabei ist auch das positive rechtliche Umfeld zu berücksichtigen, da das Eigentum gerade auch an Immobilien aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz genießt und eine Enteignung grundsätzlich nicht möglich ist. Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland ist Grund und Boden und damit auch Bauland insgesamt nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass die Neubautätigkeit durch das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht gesetzlich limitiert wird. Preisverfallrisiken durch massiven Neubau von Immobilien sind daher im Gegensatz zu den Inflationsrisiken, wie sie aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage drohen können, nicht zu erwarten, so dass unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Kapitalanlage eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht.

Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer Liegenschaft zu tun, bei der klassische Eigentumswohnungen in den Größen von Drei bis Fünf-Zimmer Wohnungen in einer vorhandenen Bestandsimmobilie bestehend aus neun Mehrfamilienhäusern veräußert werden sollen.

Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass dieses langfristige Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten sich das Risiko von

Wertverlusten realisieren könnte. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftlichen Immobilien ist daher wie jede andere Kapitalanlageform auch nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet. Durch die vorliegende Darstellung will die Verkäuferin dem Erwerber diesen Umstand vor Abschluss einer vertraglichen Bindung vor Augen führen und möglichst umfassend über potenzielle Risiken aufklären.

Die Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments lassen sich am besten durch die nachfolgend neun Kriterien zur besseren Beteiligung darstellen:

1. Zusammenarbeit mit kompetenten und verlässlichen Geschäftspartnern;
2. Verwendung eines der aktuellen Rechtslage entsprechenden Vertragswerks;
3. Lage der Immobilie in einer guten und nachgefragten Gegend;
4. Zustand der Liegenschaft;
5. Verfolgung eines wirtschaftlich sinnvollen Eigen- oder Fremdnutzungskonzeptes;
6. Einsatz eines kompetenten Immobilienmanagements;
7. langfristige Planung zur Erhaltung des Immobilienwertes durch Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen;
8. langfristig durchdachte Finanzierungsstruktur;
9. Steuerliche Rahmenbedingungen bei einer Bestandsimmobilie.

Allerdings ist immer zu beachten, dass diese Betrachtungen vom Status quo zum Zeitpunkt der Beteiligung ausgehen und zukünftige Entwicklungen und Tendenzen nur im Wege der Prognoseentscheidung mit aufgenommen werden und daher keine zwangsläufige Verbindlichkeit beinhalten. Es darf ferner nicht vergessen werden, dass Chancen und Risiken nicht zwingend immer einzeln auftreten, sondern in der Regel in unterschiedlichen Konstellationen und gegebenenfalls auch kumulativ entstehen.

Für den einzelnen Investor kann dies bedeuten, dass durch die Verknüpfung mehrerer Einzelrisiken (z.B. Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit und/oder Unfall, Mietausfall, größere Modernisierungsmaßnahmen sowie zu hohe Fremdfinanzierung) die Immobilieneinnahme nicht mehr alleine ausreichend ist, die Bedienung von Zins und Tilgung abzudecken und die Unterde-

ckung dann nicht mehr aus dem Einkommen oder dem Vermögen ausgeglichen werden kann mit der Folge, dass es erst zu einer Liquiditätskrise kommt und im schlimmsten Fall sogar zum persönlichen Vermögensverfall.

### 1. Geschäftspartner

Eine finanzielle Transaktion und damit auch eine Immobilieninvestition lebt davon, dass sich kompetente und zuverlässige Partner zusammenfinden, um im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Somit ist die Auswahl des richtigen Partners der Schlüssel für einen erfolgreichen Vertragsabschluss. Erst wenn Verkäufer und Käufer eine gemeinsame, offene und konstruktive Gesprächs- und Verhandlungsgrundlage gefunden haben, besteht das erforderliche Miteinander der Geschäftspartner.

Verkäuferin und verantwortliche Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die BAYIKO Askren Manor 1 GmbH, Teil der Unternehmensgruppe Bayerisches Immobilienkontor GmbH.

Mit der Verwaltung des Projektes wird eine erfahrene Hausverwaltungsgesellschaft beauftragt, die ist im gesamten Liegenschaftsbereich aktiv ist und aktuell eine Vielzahl von Verwaltungseinheiten betreut. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gibt es einen finalen Vertragsentwurf mit marktüblichen Konditionen, der der Bezugskunde vom 13.09.2018 Ur-Nr.: S 4369/2018 des Notars Dr. Sommerhäuser beigelegt ist und bei dem nur noch das Hausverwaltungsunternehmen offen ist.

Von daher kann sich der Käufer von der erforderlichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit seines Geschäftspartners ein deutliches Bild machen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich trotz Referenzen und des Nachweises des Stammkapitals und bei rechtlich ordnungsgemäßen vertraglichen Vereinbarungen die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen können. Sollten daher diese Risiken durchschlagen, so besteht die Gefahr, dass die Verkäuferin in Insolvenz geraten könnte.

Umgekehrt offenbart der Käufer der BAYIKO Askren Manor 1 GmbH seine wirtschaftlichen Verhältnisse, so dass davon auszugehen ist, dass das erforderliche Eigenkapital vorhanden ist und Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen dem Käufer gewährt werden würde. Damit ist die Annahme einer in sich stimmigen Finanzierung sachlich gerechtfertigt und die erforderliche wechselseitige Transparenz gegeben.

### 2. Vertragswerk

Grundlage des vorliegenden Prospektes ist der Erwerb einer Wohnung von insgesamt noch zu errichtenden 52 Eigentumswohnungen in zwei Mehrfamilienhäusern in den eingangs bezeichneten Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 519 (Haus A mit 26 Einheiten) und 518 (Haus B mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt. Der Käufer erhält dabei eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, im Wege eines notariellen Bauträgerkaufvertrages, zu einem vorher vereinbarten Festpreis. Da es sich um einen Festpreis handelt, trägt die Verkäuferin in diesem Fall das Risiko von nach Vertragsabschluss entstehenden Kostensteigerungen (z. B. Material und/oder Lohn) und eventuell erst nachträglich auftretenden Baurisiken. Ferner gibt es zu jeder Wohnung (Sondereigentum) einen Kellerraum zugewiesen somit insgesamt 52 Kellerräumen sowie ein oder zwei Balkone pro Sondereigentumseinheit sowie teilweise ein Sondernutzungsrecht an 12 Gartenanteilen in den Erdgeschosswohnungen. Ferner gibt es insgesamt 54 Außenstellplätze (davon jeweils 27 zu Haus A und zu Haus B zugehörig). Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen des Kaufvertragsrechts maßgebend. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die Verkäuferin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

#### a) Regelungsinhalte

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. Ziffer 6. Immobilienmanagement). Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (vgl. 5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzept und 6. Immobilienmanagement) zu schließen. Das Unternehmen ist dabei Verwalter für das Sondereigentum an der erworbenen Wohnung als auch WEG-Verwalter tätig.

#### b) Regelung durch die Makler- und Bauträgerverordnung

Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der jeweils aktuellen Fassung maßgebend, die ihren Eingang in den konkreten Bauträgerkaufvertrag finden. Dies bedeutet, dass der Käufer vertragsgemäß nur in der Höhe Zahlungen zu erbringen hat, als diesen Zahlungen zuvor festgelegte Bauleistungen durch die Verkäuferin gegenüber stehen. Da diese Sätze pauschalisiert sind, entspricht der gezahlte Kaufpreisanteil nicht unbedingt dem Wert der Bauleistungen. Ferner muss die Verkäuferin dafür Sorge tragen, dass die konkrete schlüsselfertige Immobilie (= Sondereigentum) bis zum vertragsgemäß vereinbarten Termin

bezugsfertig ist.

#### c) Einbehalt oder Sicherheitsleistung

Sollte es sich bei dem Käufer um einen klassischen Verbraucher handeln, so hat dieser kraft Gesetzes (§ 632a Abs. 3 BGB) die Möglichkeit eingeräumt bekommen, einen Einbehalt von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung vornehmen zu können oder sich von der Verkäuferin eine Sicherheit stellen zu lassen (z. B. selbstschuldnerische Bürgschaft), damit die Verkäuferin sicherstellt, dass der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentlichen Mängel an den Käufer übergeben wird, da sie sonst Gefahr läuft, den Einbehalt nicht ausbezahlt zu bekommen bzw. die Sicherheit in Anspruch genommen wird. Allerdings ist zu beachten, dass weder der Einbehalt noch die Sicherheit als solche verhindern können, dass es zu Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis kommt, denn es handelt sich hier nur um spezielle Formen von Sicherheiten.

#### d) Verjährung der Ansprüche

Nach erfolgter Abnahme der Liegenschaft gilt die gesetzliche Verjährungsvorschrift des § 634a Abs.1 Ziffer 2 BGB mit einer fünf Jahre dauernden Mängelbeseitigungsverpflichtung für die am Gebäude erbrachten Bauleistungen. Wirtschaftlich besteht allerdings das Risiko, dass dieser Mängelbeseitigungsanspruch nur eingeschränkt oder gar nicht durchgesetzt werden kann, wenn die Verkäuferin innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums in Vermögensverfall gerät und damit ihre Leistungsverpflichtung auch nur noch teilweise oder gar nicht mehr erfüllen kann.

#### e) Weitergehende Schadensersatzansprüche

Sollte es sich im Nachhinein ergeben, dass weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Verkäuferin bestehen könnten (z. B. Transaktionsnebenkosten, Verspätungsschäden, Vertragsstrafen, verzögerte Vermietungsmöglichkeit und damit einhergehender Mietausfall, entgangene Steuervorteile als Teil des Verspätungsschadens oder zusätzliche Finanzierungskosten bei kompletter Rückabwicklung des Kaufvertrages), so bleibt das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit der Verkäuferin beim Käufer, wenn dieser den Kaufpreis zwischenzeitlich vollständig bezahlt und auch die Sicherheit wegen Erledigung zurückgegeben hat.

#### f) Insolvenz der Verkäuferin

Trotz rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen können sich die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen, die im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz führen und damit die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Bauträgerkaufvertrag verhindern. Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Fertigstellung

des Bauwerkes unterschieden werden. Sobald das Wohneigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des erworbenen Objektes. Der dinglich gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung begründet jedoch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Da in der Regel in der Liegenschaft mehrere einzelne Wohnungen vorhanden sind, bedeutet dies, dass sich der Käufer überlegen muss, ob er sich nicht mit anderen Miteigentümern/Käufern, die das gleiche Schicksal der Insolvenz ihrer Verkäuferin verbindet, vereinbart, um nicht fertiggestellte Baumaßnahmen (Ausbau, Modernisierung etc.) in gemeinsamer Verantwortung fortzuführen und ein drittes Unternehmen mit der Fertigstellung zu beauftragen, wenn sich der Insolvenzverwalter dazu nicht mehr in der Lage sieht. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn auch alle Eigentümer bereit sind, sich an den dadurch bedingten (Mehr-)Kosten finanziell zu beteiligen. Grundsätzlich ist nämlich davon auszugehen, dass in diesen Fällen zusätzliche Kosten entstehen werden, da die ursprüngliche Pauschalpreisvereinbarung nicht mehr greift und die Gewerke neu einzeln vergeben werden müssen. Die anfallenden Kosten kann der Käufer im Wege des Schadenersatzes oder der Kaufpreisminderung verlangen und mit dem Kaufpreiszahlungsanspruch verrechnen. Letztlich muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass die Baumaßnahme nicht oder nur teilweise durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins- und Tilgungskosten immer weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen. Gerät die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerkes und Übergabe in Insolvenz, so muss berücksichtigt werden, dass eventuelle Gewährleistungsansprüche bereits vor Ablauf der fünf-jährigen Verjährungsfrist verloren gehen, da die Verkäuferin selbige nicht mehr erfüllen kann.

#### g) Rücktritt vom Vertrag

Ein Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn dieser ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht. Nur falls sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält, hat der Käufer das Recht, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Sollte hingegen der Käufer sich im Nachgang zu seiner Kaufentscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner Person begründet sind (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. Ä.), so stellt dies keinen Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen. Der

Haftungsausschluss (vgl. Ziffer 2d) findet allerdings seine Grenzen, wenn es sich um Vorsatz/arglistiges Verschweigen von Mängeln handelt und der Käufer von daher die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. Allerdings muss sich dann der Käufer darüber bewusst sein, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält (vgl. Ziffer 2c) und es eventuell zusätzlicher Gerichts- und Anwaltskosten bedarf, um sein Recht durchzusetzen.

#### h) Zusätzliche Unwägbarkeiten | Risiken

Ohne dass diese Aufzählung den Anspruch auf Vollständigkeit in sich birgt, so darf der Käufer nicht vergessen, dass es trotz ordnungsgemäßem Vertragswesen und leistungsfähiger und williger Verkäuferin Fallkonstellationen gibt auf die beide Seiten keine Einfluss haben: Durch Unwetter oder ähnliche Naturgewalten (Höhere Gewalt) verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens, durch Streik steht das Personal nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung bzw. Subunternehmer sind nicht arbeitsfähig, (nachträgliche) Sonderwünsche der Käufer behindern den Bauablauf, aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen kommt es zur Baueinstellung etc. Damit entfallen für den Zeitraum des Verzuges die zunächst eingeplanten Mieteinnahmen.

#### 3. Lage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass die Prüfung immer nur den aktuellen Zustand widerspiegelt. Künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Bellevue der Stadt Schweinfurt. Die genaue Lage wird im Prospekt Teil I beschrieben. Es gilt aber auch hier, dass das Umfeld der Liegenschaft sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise Schwankungen unterworfen sind, die einerseits dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen können, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die

Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der Käufer muss immer berücksichtigen, dass sich der Immobilienwert niemals linear entwickelt.

#### 4. Zustand der Liegenschaft

Maßgebend für den Immobilienkäufer ist neben den zuvor beschriebenen Kriterien, dass es sich um eine zeitgemäße angepasste Bauausführung handelt. Dies bedeutet, dass Raumaufteilung, Pläne/Grundriss und Ausstattung, sowie die verwendeten Materialien den Wünschen der heutigen Käuferschaft entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist.

Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine Bestandsimmobilie (Baujahr 1953 bis 1956), welche im Zug von Sanierungsmaßnahmen umfassend entkernt werden und jeweils eine Dachaufstockung erhalten.

Bedingt durch die vorhandene Altbausubstanz kann es im Einzelfall zu Abweichungen von den heute gültigen Regelungen der Technik ("state of art") kommen und die DIN-Soll Normen können nicht oder nicht vollständig eingehalten/umgesetzt werden (z. B. Wärme-, Tritt- und Schallschutz). Der Käufer kann dadurch keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche (+/- 3 %) und der Raumaufteilung sind durch den Käufer hinzunehmen und berechtigen nicht zur Kaufpreisminderung und der Kaufvertrag ist entsprechend ausgestaltet (vgl. BGH Urteil vom 22.10.1999 Az.: V ZR 398/98 in NJW-RR 2000,202 „Geringfügigkeitszuschlag“).

Die Berechnung der Wohnflächen gegenüber dem Mieter erfolgt dagegen nach der II. BerechnungsVO in der Fassung der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone sowie Loggia- und Terrassenflächen bei der Planung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Diese Berechnung unterscheidet sich von der Regelung der WoFIV, die diese Flächen nur mit ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Sollte der Käufer die Räumlichkeit vermieten wollen, so muss er sich bewusst sein, dass - soweit nichts anderes vertraglich vereinbart ist -, die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung für die Wohnungsgröße und die Nebenkostenabrechnung maßgebend ist und er dadurch gebunden sein kann.

Es ist allerdings rein vorsorglich darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich vom BGH in solchen Fällen vertretene Auffassung, dass eine 10 % Toleranzgrenze für Flächenabweichung gilt, mit der Entscheidung vom 18.11.2015 (BGH Urteil, Az.: VIII ZR 266/14 in NJW 2016, 239) aufgegeben wurde und es nun

mehr nur auf die tatsächliche Größe der Wohnung ankommt. Der BGH hat diese Rechtsprechung mit Entscheidung vom 30.05.2018, (Az.: VIII ZR 220/17 in NJW 2018,2317) auch auf die Betriebskostenabrechnung erweitert. Die Betriebskosten sind nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den Parteivereinbarungen abzurechnen.

Es ist daher davon auszugehen, dass die in der Vergangenheit von der Rechtsprechung als zulässige Formulierungen für Mietflächenberechnungen in Mietverträgen „Schätzung“ oder „unverbindliche Größenordnung“ (so BGH Urteil vom 28.09.2005, Az.: VIII ZR 101/04 in NZM 2005, 861) und „Die Angaben zur Wohnungsgröße dienen wegen möglicher Messfehler nicht der Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Wohnung ergibt sich allein aus den Angaben zu den vermieteten Räumen“ (so BGH Urteil vom 10.11.2010, Az.: VIII ZR 306/09 in NZM 2011,70) vor dem Hintergrund der neuen Entscheidung vermutlich nicht mehr aufrecht zu erhalten sind. Da die letzte Entscheidung unmittelbaren Einfluss auf Nebenkostenabrechnungen hat steht zu befürchten, dass hier zukünftig aufgrund von Messfehlern / Umlagemaßstäben Streitpotential besteht.

Nach einer aktuellen Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 17.01.2018, Az.: 18 S 308/13) soll die Fläche von Balkonen, Terrassen und Wintergärten nur mit einem Viertel der Fläche bei der Wohnflächenberechnung anzusetzen sein. Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig, die Revision ist bereits beim BGH anhängig (Az.: VIII ZR 33/18). Es ist daher zu erwarten, dass in absehbarer Zeit diesbezüglich eine Klärung erfolgen könnte.

Die Verkäuferin errichtet das mit diesem Vertrag verkaufte Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach Maßgabe der Bau- und Leistungsbeschreibung und den Plänen gemäß der Bezugsurkunde herzustellen. Aus der Bau- und Leistungsbeschreibung ergeben sich die von der Verkäuferin im Rahmen der Errichtung des Gebäudes und der Herstellung der Außenanlagen durchzuführenden Arbeiten. Wegen der Einzelheiten wird auf die Bau- und Leistungsbeschreibung verwiesen. Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei den in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthaltenen Angaben und Beschreibungen des Kaufobjekts ausschließlich um bloße Beschaffenheitsangaben handelt und keine dieser Angaben und Beschreibungen eine Beschaffenheitsgarantie oder sonstige Garantie begründet. Soweit in den notariellen Kaufverträgen Erklärungen zur Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten und/oder Anlagen beigefügt sind, gelten diese Individualvereinbarungen vor den allgemeinen Beschreibungen. Die Errichtung des Gebäudes erfolgt, soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertret-

bar, nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik und der Baubeschreibung unter Verwendung normgerechter Baustoffe und unter Beachtung behördlicher Auflagen und nicht nach denjenigen, die ggfs. abweichend im Zeitpunkt der vereinbarten Fertigstellung gelten. Soweit die Baubeschreibung oder der Kaufvertrag keine oder nur unbestimmte Angaben hinsichtlich der Bauausführung enthalten, werden die Bauleistungen in einer den sonstigen Leistungen und dem Baustandard des Bauwerks entsprechenden Qualität ausgeführt. Die Verkäuferin ist insofern zur Leistungsbestimmung gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen berechtigt.

#### 5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzept

Wenn der Käufer alle zuvor genannten Punkte berücksichtigt hat, stellt sich sodann für ihn die Frage, ob er die Eigentumswohnung selber bewohnen möchte (sog. Eigennutzungskonzept) oder sie an einen Dritten vermieten will (sog. Fremdnutzungskonzept), da beides möglich ist. Sollte sich der Käufer für die Vermietung entscheiden, so muss er sich darüber im Klaren sein, dass vermietete Eigentumswohnungen im Fall der Weiterveräußerung den Nachteil haben, dass sie für einen Eigennutzer grundsätzlich eher nicht in Betracht kommen. Der Kapitalanleger als Käufer ist an einer rentablen Kapitalanlagemöglichkeit interessiert, bei der der wirtschaftliche Vorteil sich erst aufgrund einer längeren Haltedauer verwirklichen kann, da die Transaktionskosten (Kaufpreis einschließlich Vertriebs- und Marketingkosten, Nebenkosten wie Notarkosten und Grundsteuer, Finanzierungskosten und Spekulationssteuer) zuvor erst erwirtschaftet werden müssen. Der Käufer muss dabei auch berücksichtigen, dass die Vertriebskosten (Werbemaßnahmen und insbesondere Vertriebsprovisionen) in der Regel immer höher sind als vergleichbare marktübliche Maklerprovisionen. Im vorliegenden Fall erhalten die eingebundenen Vertriebe allerdings einen marktüblichen Satz von 4% für ihre Tätigkeit. Was die konkreten Vertriebskosten angeht, so kann der Käufer diese bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzelfall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können. Des Weiteren ist zu beachten, dass der zu erzielende Verkaufspreis bei einer raschen Weiterveräußerung (Notveräußerung) in der Regel niedriger ist, als der hier vorliegende Kaufpreis. Eine kurzfristige Weiterveräußerung würde somit - saldiert betrachtet - eine nachteilige Kaufpreisentwicklung beinhalten.

#### a) Eigennutzung

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen oder umgestalten zu lassen. Durch die vorliegende Altbausubstanz ist er allerdings in be-

stimmten Bereichen an den vorhandenen Zustand gebunden. Etwaige Sonderwünsche führen ggf. zu mehr oder weniger aufwendigen Umbaumaßnahmen, wodurch die Wohnung eine weitgehend individuelle Note erhält. Dies ist grundsätzlich im Auftrag und auf Kosten des Käufers vorstellbar. Allerdings muss der Käufer immer berücksichtigen, dass geänderte Ausstattungsmerkmale (z. B. Marmorfußboden, Whirlpool o. Ä.) sowie dadurch gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Raumaufteilung bereits eine sehr frühzeitige und genaue Abstimmung mit der Verkäuferin bedürfen, damit es nicht zu einer unnötigen, durch den Käufer zu vertretenden, Bauverzögerung kommt. Sonderwünsche werden je nach Art und Umfang erfahrungsgemäß zu Kostenerhöhungen und einer (teilweisen) Bauzeitverlängerung führen, für die der Käufer das Risiko trägt. Ein einklagbarer Anspruch des Käufers auf die Einbeziehung von Sonderwünschen ist nicht gegeben, es bedarf stattdessen der Abstimmung mit der Verkäuferin im jeweiligen Einzelfall.

#### b) Fremdnutzung

Die Alternative zur Eigennutzung ist die Fremdnutzung. Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt und die Ausstattung maßgebend. Die Prospektherstellerin/Verkäuferin geht aufgrund ihrer vorherigen Studien zur Vermietbarkeit von einer Eigentumswohnung mit Vermietungspotential aus. Bei den Angaben im Prospekt zu Mieterwartungen oder den Berechnungsbeispielen handelt es sich um die Ergebnisse von Recherchen zu ortsüblichen Mieten und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Alle diese Angaben sind Momentaufnahmen der Marktsituation, die einem teilweise raschen Wandel unterworfen sind. Seitens der Verkäuferin kann für diese Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Zukünftige Mieterhöhungen nach Erstvermietung betreffend, ist der Käufer an die gesetzlichen Vorgaben zu Mieterhöhungsverlangen gebunden. Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung wurde am 05.03.2015 im Bundestag verabschiedet und der Bundesrat hat das Gesetz in der Sitzung am 27.03.2015 abschließend beraten und bestätigt. Diese Neuregelungen (sog. Mietpreisbremse) sind mit Wirkung zum 01.06.2015 in Kraft getreten und damit wurde den Bundesländern das Recht eingeräumt, bis Ende 2020 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Einstufung gilt dann anschließend 5 Jahre lang. Dies bedeutet, dass die neue Miete nur noch um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (sog. Kappungsgrenze). Erstvermietungen neu gebauter

Wohnungen nach dem Stichtag 01.10.2014 sind davon aber ausgenommen, um den Wohnungsbau nicht zu gefährden. Gleiches gilt für grundlegend sanierte/modernisierte Wohnungen. Das Bundesland Bayern hatte am 14.07.2015 für 144 bayerische Kommunen, die Mietpreisbremseverordnung (GVBL Bayern 2015, S. 250) erstmalig erlassen, die mit Wirkung zum 01.08.2015 in Kraft getreten ist, aber zum 31.12.2015 ausgelaufen ist. Mit Wirkung zum 01.01.2016 (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften Mieterschutzverordnung –MiSchuV vom 10.11.2015 GVBL Bayern 2015, S.398) wurde eine Neufassung vorgenommen und der örtliche Gültigkeitsbereich festgelegt. Für die Stadt Schweinfurt gilt noch die alte Kappungsgrenze von 15% innerhalb von 3 Jahren sobald die Erstvermietung erfolgt für die zukünftige Vermietung.

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass hier Änderungen erfolgen, denn das Bundeskabinett hat am 05.09.2018 eine Verschärfung der Mietpreisbremse beschlossen und will jetzt das Gesetzgebungsverfahren initiieren. Das Gesetz soll dann Anfang 2019 in Kraft treten. Ein wesentlicher Punkt ist eine Reduzierung der umlagefähigen Modernisierungskosten von 11% auf 8% p.a. sowie die damit verbundene Einführung einer weiteren Kappungsgrenze von 3,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren.

Des Weiteren beabsichtigte der Bundesgesetzgeber lt. Presseveröffentlichungen in 2016 eine gesetzliche Neuregelung zu schaffen, dass die Datengrundlage für die Berechnung des Mietspiegels die Mietwerte der letzten 10 Jahre auswerten soll und nicht wie bisher die Werte der letzten 3 Jahre (vgl. Rede Heiko Maas, Bundesminister der Justiz und Verbraucherschutz vom 19.11.2015 auf der Homepage des BMJV), was in Märkten mit erst seit kürzerer Zeit vorhandenen Mietsteigerungen voraussichtlich zu einer Verzerrung der Zahlenbasis führen wird. Es ist heute davon auszugehen, dass diese Neuregelung erst zu einem späteren Zeitpunkt kommen könnte. Es ist daher insgesamt festzuhalten, dass der Käufer die Miete nur unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen und somit nur eingeschränkt erhöhen kann.

Was die Bonität des Mieters betrifft, so wird diese anhand marktgängiger Vorgaben überprüft (sog. Selbstauskunftsformular mit Gehaltsnachweisen etc.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kriterien sich im Laufe der Zeit (z.B. Arbeitsplatzverlust, Ehescheidung) negativ verändern können. Ferner dauert es, bis der Käufer einen neuen Mieter findet, denn auch der Vermietungsmakler braucht ab Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit, um einen geeigneten Mieter zu finden. Diese Suche kann sich unter Umständen über mehrere Monate hinziehen.

Der Käufer muss dann sicherstellen, dass die nötigen finanziellen Mittel vorhanden sind, um diesen Zeitraum zu überbrücken. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass durch die gesetzliche Neuregelung ab 01.06.2015 die Maklerkosten (im Fall einer Neuvermietung) regelmäßig den Vermieter treffen.

### 5. Immobilienmanagement

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden. Die Qualität des Immobilien-managements ist über die Jahre hinweg maßgeblich für die Bestandssicherung einer Immobilie und Grundlage für eine potentielle Wertsteigerung. Immobilien-management umfasst entsprechend der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

#### a) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Durch den Erwerb der Eigentumswohnung und spätestens mit der Grundbucheintragung wird der Käufer kraft Gesetzes (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht Wohnungseigentumsgesetz WoEigG in der Fassung vom 05.12.2014 BGBL I S.1962, nachfolgend "WoEigG" genannt) Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer der WEG diese Kosten mittragen müssen, zu ihren eigenen Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen somit hinzuzurechnen sind. Des Weiteren muss der Käufer sich darüber im Klaren sein, dass innerhalb der WEG Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese gegebenenfalls gegen sich gelten lassen muss, was ein gewisses Konfliktpotenzial in sich bergen kann. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z. B. Reparatur oder Ersatz von Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Wärmedämmverbundsysteme erneuern, gebäudetechnische Ausrüstungen teilweise austauschen), so werden diese nur umgesetzt, wenn die Mehrheit der Miteigentümer sich diesem Vorschlag im Rahmen einer Eigentümerversammlung anschließt und ein entsprechender Beschluss gefasst wird, sodass dann der WEG-Verwalter mit der Umsetzung beauftragt werden kann.

#### b) WEG-Verwalter

Bei der Liegenschaftsverwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WoEigG. Davon zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum zuständige Mietverwalter, dessen Tätigkeit im Abschnitt „Konzeptionelle Gestaltung“ näher beschrieben wird. Eine Liegenschaft muss erkennbar in einem geordneten und funktionsfähigen Zustand sein. Dies

beginnt bereits mit der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustandes durch die Hausverwaltung und dem damit verbundenen Erfordernis von Verbesserungs- und Instandhaltungsvorschlägen und deren Umsetzung. Gleiches gilt für die Hege und Pflege der Außenanlagen. Die WEG-Verwaltung kümmert sich sofern nötig auch mittels anwaltlicher Unterstützung darum, dass die erforderlichen Hausgelder durch die Eigentümer gezahlt werden, damit dann die Versorger und andere Kostenpositionen gezahlt werden können. Sie sorgt dafür, dass die organisatorischen Rahmenbedingungen für die Eigentümerversammlungen gegeben sind, bereitet Beschlüsse vor, erstellt Wirtschaftspläne für die Verwaltung und rechnet die Mittelverwendung ab. Dabei ist es seine Aufgabe als effizienter WEG-Verwalter für eine einheitliche Beschlussfassung aller Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu sorgen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Gesamtzustand der Liegenschaft wesentlich durch die Tätigkeit des WEG-Verwalters geprägt wird und ohne funktionierende Verwaltung die Gefahr besteht, dass es zur Wertminderung kommen kann.

Bei den Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 519 (Haus A mit 26 Einheiten) und 518 (Haus B mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt wird eine noch zu benennende Hausverwaltung entsprechend dem Musterverwaltervertrag zum ersten WEG Verwalter bestellt. Die monatliche Vergütung des WEG-Verwalters beträgt € 24,00 je Wohnungseigentum und € 5,00 je Außenstellplatz zzgl. der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung. Diese Kosten muss der Käufer in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, da die WEG-Verwaltungskosten grundsätzlich nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich auch im Abschnitt konzeptionelle Gestaltung.

#### c) Sondereigentumsverwaltung

Das Verwaltungsunternehmen offeriert dem Käufer die Möglichkeit, die Verwaltung des Sondereigentums auf sie zu übertragen. Dies setzt allerdings eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien voraus. Pro Wohnungseigentum sind dann derzeit monatlich € 24,00 und pro Außenstellplatz € 5,00 jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung zu zahlen. Dies beinhaltet dann die Erfassung der Zahlungsvorgänge, die Erstellung der Nebenkostenabrechnung usw. entsprechend der Regelung der Grunddienstleistungen im Verwaltervertrag. Zu diesen Aufgaben gehört u.a. die Vorbereitung neu abzuschließender Mietverträge (jedoch nicht die Mietersuche und der Abschluss von Mietverträgen) und die Beauftragung von Neuvermietungen über externen Makler nach aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (§ 3 Abs.2 S.1 des Wohnungsvermittlungsgesetzes) zu max.

2 Monatsnettokalmmieten zzgl. ges. USt, wobei diese Kosten der Vermieter seit 01.06.2015 zu tragen hat. Ferner obliegt das Mietkasso (Mietzahlung-, Nebenkostenzahlung- und Räumungsklagen) sowie die Erstellung der Mieterhöhungsverlangen und die Anpassung der Vorauszahlungen können zusätzlich zu dieser Grundpauschale als entgeltliche Sonderleistung individuell vereinbart werden. Ferner werden im Rahmen der Eigentümerversammlungen die Interessen gegenüber den Miteigentümern vertreten.

Dem Käufer steht es frei, dieses kostenpflichtige Angebot anzunehmen oder sich eines Dritten als Sondereigentumsverwalter zu bedienen oder selber die Verwaltung seiner Eigentumswohnung zu übernehmen. Falls er sich für die Sondereigentumsverwaltung entschließt, muss er die dabei entstehenden nicht umlagefähigen Kosten in seine Finanzplanung einbeziehen.

Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer das Mietausfall- und Leerstandsrisiko bei seiner Planung mit berücksichtigen, denn ohne Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages muss er sich allein und auf eigene Kosten um das Mietkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvorauszahlungen und Mietnebenkostennachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten für Inserate/Internetwerbung oder gegebenenfalls eines externen Maklers eventuell tragen und den Rechtsweg beschreiten, wenn der Mieter nicht zahlt, um mittels Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die für die Vollstreckung entstehenden Kosten und die Risiken obliegen ihm sowohl bei der eigenen SE-Verwaltung als auch bei der durch Dritte durchgeführten SE-Verwaltung.

Aufgrund der unterschiedlichen Fertigstellung der einzelnen Wohnungen innerhalb der Immobilie kann auch der Mietvertragsbeginn variieren. In jedem Fall hat der Käufer bereits ab Übergabe der Wohnung die Bewirtschaftungskosten zu tragen und damit insbesondere auch die Hausgelder zu zahlen, auch wenn zu dieser Zeit aufgrund Leerstandes noch keine Mieteinnahmen vorhanden sein können.

### 7. Erhaltung des Immobilienwertes

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und angemessenen Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen/-setzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergeinschaft erfolgen muss. Die diesem Angebot zugrunde liegende Teil-

lungserklärung beinhaltet die regelmäßige monatliche Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Zahlung in die Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Bemessung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin angesiedelt. Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, zukünftig anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) durch die angesparten Gelder der Eigentümergemeinschaft ganz oder teilweise zu bezahlen. Aufgrund der Neuerrichtung der Eigentumswohnungen fallen in den Anfangsjahren üblicherweise geringere Ausgaben an, so dass die vorgesehene Instandhaltungsrücklage zunächst nicht angegriffen werden muss und ein sukzessiver Aufbau erfolgt. Damit wird eine Reserve geschaffen, die zur Finanzierung später anfallender Instandhaltungsaufwendungen dient. Die verzinsliche Anlage dieser Gelder bis zum Zeitpunkt der Verwendung unterliegt der Kapitalertragsteuer.

Als Kalkulationsbasis sind im vorliegenden Angebot anfängliche monatliche Einzahlungen der Käufer in die Instandhaltungsrücklage mit pauschal monatlich 0,25 €/m<sup>2</sup> vorgesehen. Ob diese Beträge zukünftig ausreichend sein werden, kann nicht abschließend quantitativ oder qualitativ beurteilt werden, da es bei einzelnen Gewerken unterschiedlich lange Verschleißzeiten gibt und die Berechnung der Instandhaltungsrücklagenhöhe nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißteile erstellt wird. Insoweit muss gegebenenfalls eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage beschlossen werden oder diese zusätzlichen Kosten werden im Wege der Sonderumlage an die einzelnen Wohnungseigentümer weitergegeben. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 25 bis 40 Jahren ab Errichtung eine grundlegende Modernisierung/Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich werden wird. Es kann daher passieren, dass bereits ab dem 25. Jahr bzw. früher nicht unerhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie und der technischen Anlagen zur Verfügung gestellt werden müssen. Gleiches gilt auch, wenn durch Gesetzesänderungen neue Vorgaben für die Technik umzusetzen sind.

Auch weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter im Rahmen des Sondereigentums können Modernisierungsmaßnahmen nach sich ziehen (z. B. bezüglich höherwertiger Ausstattung, verbesserte Wohnungsgrundrisse, Multimedialechnik für die gesamte Wohnung).

Diese Kosten sowie Reparaturkosten können grundsätzlich nicht zu Lasten der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden, sondern müssen vom Käufer im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigt werden. Insofern kann es dem Käufer zum Vorteil reichen, wenn er auch bezüglich seines Sonder Eigentums ausreichende Rücklagen bildet, da es abhängig vom Zustand bei Übergabe der Wohnung im Zuge eines Mieterwechsels zu erhöhten Kosten kommen kann (nicht nur unterstellte Schönheitsreparaturen).

### 8. Finanzierung

Eine Immobilienfinanzierung erfolgt, wenn keine öffentliche Förderung besteht, aus zwei Finanzierungsbausteinen, nämlich dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Dabei sind als wesentliche Kosten neben dem Kaufpreis (einschließlich Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten) die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie erforderliche Zwischenfinanzierungskosten (z. B. für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb bis hin zur Neuvermietung) im Gesamtinvestitionsvolumen zu berücksichtigen.

#### a) Fremdfinanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Zum einen kommt es auf die Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes an, da die Immobilie als Sicherheit für den Kredit dienen soll. Dazu kommt dann das erforderliche Eigenkapital, welches der Käufer im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung darstellen kann. Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals richtet sich dabei nach den Vermögensverhältnissen des Käufers, die er gegenüber der Bank offenlegen muss (Bonität). Die erforderliche Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs erhöht die Investitionskosten. Der Käufer muss ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt Bereitstellungszinsen zahlen (bis das gesamte Darlehen ausgezahlt wurde), die monatlich anfallenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, ggf. das Disagio, eventuell Lebensversicherung und/oder Bausparverträge als Möglichkeit der Darlehenstilgung und eventuell Gebühren für die eingebundenen Finanzierungsvermittler tragen. Die Summen dieser Finanzierungskosten können dazu führen, dass die vom Käufer erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen nicht oder nur zum Teil ausreichen, so dass der Käufer das Risiko einer zu hohen Belastung aus der Fremdfinanzierung trägt.

#### b) Anschlussfinanzierung

Aufgrund des Umstandes, dass die Finanzierungen

grundsätzlich zeitlich befristet sind, sind damit auch die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet. Nach Fristablauf muss sich der Käufer um eine Anschluss-/Neufinanzierung bemühen. Da die zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen von den heutigen Konditionen sowohl positiv als auch negativ abweichen können, muss sich der Käufer dieses Risikos bewusst sein. Dazu kommen neuerliche Vertragsabschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.). Summiert betrachtet kann dies bedeuten, dass sich die Liquiditätsplanung in jedem Fall verändern wird und dies kann eine Verbesserung aber auch Verschlechterung im Verhältnis zu den vorhandenen Mieteinnahmen darstellen. Bei zu geringer Tilgung kann es sein, dass die Bewertung der Immobilie niedriger ausfällt als der Valutenstand. In diesem Falle ist bei unzureichender Bonität Eigenkapital nachzuschließen. Ferner muss sich der Käufer darüber bewusst sein, dass das Immobilieninvestment aufgrund seiner Langfristigkeit auch durch die persönlichen Lebensumstände mit geprägt wird und dies im Rahmen einer zukünftig erforderlichen Anschlussfinanzierung zum Tragen kommen kann. Sowohl das Alter des Käufers, sein Arbeitsverhältnis, die Laufzeit der Finanzierung als auch die Nachhaltigkeit der Vermietungsphase oder die Eigennutzung spielen dabei einzeln und/oder kombiniert eine Rolle. Soweit der Käufer seine Eigentumswohnung durch ein Bankdarlehen finanziert hat, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

#### c) Kreditzusage

Für die Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs bedarf der Käufer einer Kreditzusage eines Kreditinstitutes. Die der Erteilung einer solchen Kreditzusage vorausgehende Prüfung ist seit März 2016 aufgrund der EU-Verbraucherkreditrichtlinie an strengere Auflagen geknüpft. So wird weniger auf den Wert der Immobilie als vielmehr auf das nachhaltige Einkommen des Erwerbers abgestellt. Zudem muss während der statistischen Lebenserwartung des Erwerbers eine Tilgung des Darlehens über die Raten möglich sein. Dies kann dazu führen, dass eine Finanzierung nicht erfolgt, obgleich durch die monatlich durch die Immobilie erzielten Einnahmen Zins und Tilgung abgedeckt sind.

Der Gesetzgeber hat dieses Problem erkannt und hat das Gesetz zur Ergänzung des Finanzdienstleistungsaufsichtsrechts im Bereich der Maßnahmen bei Gefährdung der Stabilität des Finanzsystems und zur Änderung der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz in BGBL I 2017, 1495), welches am 10.06.2017 in Kraft getreten ist. Wichtigste Neuerungen dieses Gesetzes sind u.a. die Festlegung bestimmter Mindeststandards durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Es werden zwei neue

Instrumente geschaffen: Das Verhältnis zwischen Immobilienwert zum Darlehen. Dies bedeutet zukünftig, dass die BaFin eine maximale Beleihungshöhe erlässt, bis zu der Immobilien beliehen werden dürfen. Ferner gibt es zukünftig eine Vorgabe einer Mindesttilgung bzw. eines Zeitraums in dem ein bestimmter Bruchteil des Darlehens zurückgezahlt sein muss. Durch diese Neuregelung werden zukünftig die strengerer Auflagen aus der Verbraucherkreditrichtlinie teilweise wieder revidiert.

Sollte der Käufer gleichwohl vor verbindlichem Abschluss einer Finanzierung den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Damit kann es dazu kommen, dass die Verkäuferin aufgrund der Kaufpreisfälligkeit die Bezahlung verlangt und sie im Fall der Nichterfüllung in das sonstige Vermögen des Käufers vollstreckt, was zu dessen Vermögensverfall führen kann. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass mit Abschluss des Kreditvertrages auch ohne Abnahme des Darlehens erhebliche Kosten entstehen können (Nichtabnahmeentschädigung).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jede Finanzierung der individuellen Anpassung an die persönlichen Möglichkeiten des Käufers bedarf, damit Chancen und Risiken adäquat abgebildet werden. Dem Käufer wird daher seitens der Verkäuferin empfohlen, sich mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

### 10. Steuerliche Aspekte

Die Verkäuferin ist in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig und es erfolgt keine steuerliche Geltendmachung von Abschreibungen für den Kaufgegenstand durch die Verkäuferin. Gleichwohl hat sich die Verkäuferin – ohne rechtliche Gewähr für den Erfolg – bereit erklärt, den Käufer bei der Beschaffung der für die steuerliche Anerkennung erforderlichen Unterlagen zu unterstützen.

Bei der Wertermittlung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien wird unterschieden zwischen Neubauten, Bestandsimmobilien (gebrauchte Objekte) und Immobilien mit potentiellen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (Sanierungsobjekte). Da es sich im vorliegenden Fall um eine Bestandsimmobilie aus den Jahren 1953 bis 1956 handelt, kommen in diesem konkreten Fall die normale linearen AfA (Absetzung für Abnutzung) in Höhe von 2,0 % sowie eventuell die Geltendmachung von nachträglichen Modernisierungskosten in Betracht.

#### a) Sonderthema: Erhöhte Abschreibungen nach § 7h EStG (sog. "Sanierungsgebiet")

Die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG könnten im vorliegenden Fall in Betracht kommen, da im Vorfeld entsprechende Gespräche

mit der Stadt Schweinfurt geführt wurden, die zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung im Hinblick auf die Sanierung der Häuser A und B mit der Stadt Schweinfurt geführt haben. Begünstigt sind Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Gebäude. Der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen. Auf vorgenannte Maßnahmen entfallende Anschaffungskosten sind begünstigt, soweit diese Maßnahmen nach dem Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden (Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Erwerbermodellen); nicht begünstigt ist der auf das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis. Nichtbegünstigt ist auch der Abriss und Neubau eines Gebäudes. Begünstigt werden zur Einkünfteerzielung genutzte (z. B. vermietete) Gebäude; zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude können nach § 10f EStG gefördert werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist, dass vor Beginn der Baumaßnahmen

- das Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder der städtebauliche Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB) von der Gemeinde festgelegt sind
- das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen wird oder der Modernisierungs- oder Instandhaltungsvertrag oder die freiwillige Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen wird und die Voraussetzungen durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachgewiesen werden.

Der wertmäßige Ansatz im Kaufvertrag beruht auf einer von der Stadt Schweinfurt (Sanierungsstelle) im Rahmen des abgeschlossenen Modernisierungsvertrages überprüften vorläufigen Annahme. Es ergeht der Hinweis, dass die Finanzbehörde nicht durch Entscheidung der städtischen Sanierungsstelle und /oder des Denkmalschutzamtes gebunden ist, sondern autark die Entscheidungshoheit hinsichtlich der erhöht absetzbaren Herstellungskosten dem Grunde und der Höhe nach besitzt. Die Finanzbehörde kann zum aktuellen Zeitpunkt vor Abschluss der Baumaßnahme keine verbindliche Erklärung abgeben. Die Verkäuferin übernimmt vor diesem Hintergrund keine Gewähr.

- das Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder der städtebauliche Entwicklungsbereich (§ 169 BauGB) von der Gemeinde festgelegt sind
- das Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ausgesprochen wird oder der Moderni-

sierungs- oder Instandhaltungsvertrag oder die freiwillige Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen wird und die Voraussetzungen durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde nachgewiesen werden.

Der wertmäßige Ansatz im Kaufvertrag beruht auf einer von der Stadt Schweinfurt (Sanierungsstelle) im Rahmen des abgeschlossenen Modernisierungsvertrages bestätigten Annahme. Die Entscheidungshoheit über die tatsächlich erhöht absetzbaren Herstellungskosten obliegt der Finanzbehörde, welche zu diesem Zeitpunkt keine verbindliche Erklärung abgeben kann. Die Verkäuferin übernimmt insoweit auch keine Gewähr.

#### b) Sonderthema: Behandlung von Tilgungszuschüssen

Die KfW-Förderbank bietet im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient sanieren“ (KfW-Programme 151, 152) eine langfristige, zinsgünstige Finanzierung von Vorhaben zur CO<sup>2</sup>-Minderung an. Finanziert werden u.a. Maßnahmen zur Wärmedämmung, Erneuerung der Heizungsanlage, der Fenster sowie die Errichtung, die Herstellung oder der Erwerb von KfW-Energiesparhäusern mittels langfristiger, zinsgünstiger Annuitätendarlehen mit Festzinsätzen und tilgungsfreien Anlaufjahren. Darüber hinaus werden Tilgungszuschüsse, die sich nach der Höhe der Energieeinsparung bemessen, in Aussicht gestellt.

Der Tilgungszuschuss ist ein Vermögensvorteil, den die KfW zur Förderung eines auch in ihrem Interesse liegenden Zwecks, der Förderung von Umwelt- und Klimaschutz durch CO<sup>2</sup>-Minderung zuwendet. Die Tatsache, dass die Förderung durch Tilgungszuschuss (Gutschrift als Darlehenssondertilgung) gewährt wird, steht – wie aus R 6.5 Abs. 3 Satz 2 EStR zu entnehmen ist – einer Beurteilung als Zuschuss nicht entgegen. Mithin handelt es sich bei dem Tilgungszuschuss um einen Zuschuss i.S.v. R 6.5 EStR, soweit die bezuschussten Aufwendungen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines im Sinne des Förderprogrammes begünstigten Wirtschaftsgutes des Anlagevermögens sind (vgl. Erlass betreffend bilanzielle Behandlung von Tilgungszuschüssen im Rahmen des Programms „KfW – Energieeffizient sanieren“ vom 31. Juli 2015 (StEdS. 655 (nur Leitsatz) FSen Berlin III B – S 2171 – 1/2010 – 1). Nach R 6.5 Abs. 2 EStR besteht also folgendes Wahlrecht:

- erfolgswirksame Behandlung der Zuschüsse als Betriebseinnahme oder
- erfolgsneutrale Behandlung durch Kürzung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten.

Zu dieser von der Finanzverwaltung Berlin vertreten Rechtsauffassung gibt es aber Finanzämter, die die

abweichende Auffassung vertreten, dass der Zuschuss nur von der Abschreibung in Abzug gebracht werden soll. Es besteht daher im Einzelfall das Risiko, dass es hier zu abweichenden Entscheidungen kommen könnte, da die Finanzverwaltung untereinander nicht an die vertreten Rechtsauffassungen gebunden sind. Es obliegt daher der Entscheidung des für den Käufer zuständigen Finanzamtes, wie der Zuschuss steuerrechtlich behandelt werden könnte und es ist zu empfehlen sich im Vorfeld bei seinem steuerlichen Berater über die Gepflogenheiten des Wohnsitzfinanzamtes zu informieren.

#### c) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bei einer Vermietung des Sondereigentums durch den Käufer (Privatperson), erzielt dieser steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Aufgrund der getätigten Investitionen (Anschaffungskosten) für den Ankauf kann der Käufer bestimmte Teile der verauslagten Gelder entweder sofort als Werbungskosten oder über die Haltdauer der Immobilie in Form von Abschreibungen (AfA) steuerlich geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens. Eine Berücksichtigung der AfA im Lohnsteuerabzugsverfahren kann jedoch frühestens im Jahr nach dem Ankauf (Übergang Besitz/Nutzen/Lasten) erfolgen. Allerdings kann sich der Anerkennung im Einzelfall bisweilen verzögern. Nähere Erläuterungen zu den steuerlichen Aspekten finden sich im Abschnitt „Steuerliche Grundlagen“.

Ein Immobilieninvestment darf nicht im Hinblick auf die Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selbiger beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkommensverhältnisse gegeben sein müssen, um überhaupt die steuerlichen Vorteile realisieren zu können. Ob dies überhaupt der Fall sein kann, hängt nahezu ausschließlich von den steuerlichen Gegebenheiten des Einzelfalles auf Seiten des Käufers ab, so dass an dieser Stelle dazu keine verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Auf jeden Fall ist ratsam, bereits im Vorfeld einer Investitionsentscheidung für eine Immobilie steuerlichen Rat von einem Fachmann einzuholen.

#### d) Wandel der Steuergesetzgebung

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegt, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Der Kaufvertrag beruht insoweit auf Prognosen, was die angegebenen Wer-

te betrifft, die nicht zwingend deckungsgleich mit den Wertungen der Finanzbehörden sein müssen. Die Verkäuferin hat aber ihre Vertragsgestaltung nach der jeweils zum Zeitpunkt des Abschlusses geltenden Praxis der Finanzbehörden ausgerichtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises negativ auswirken kann.

Der Prospekt wurde mit Unterstützung von Fachleuten erstellt, die die zum Zeitpunkt der Herstellung bestehende Rechtslage und deren Auswirkungen auf die steuerliche Seite der Immobilientransaktion beurteilen. Diese Einschätzungen können aber nicht die abschließende Beurteilung durch das Finanzamt ersetzen. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Die in diesem Prospekt unter dem Abschnitt Steuerliche Gestaltung enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen erläutern nur die grundsätzlich denkbaren Rahmenbedingungen und stellen auch keinen Fall der steuerlichen Beratung dar. Der Käufer sollte in jedem Fall vor Kaufvertragsabschluss mit seinem Steuerberater seine persönliche Besteuerungssituation und die daraus resultierenden Vor- und Nachteile des Immobilienengagements erörtern. Weder die Verkäuferin noch ein involvierter Vermittler können daher eine Haftung für die vom Käufer möglicherweise mit dieser Transaktion verfolgten steuerlichen Ziele übernehmen.

#### Kombination von Vor- und Nachteilen

Grundsätzlich stellt der vorliegende Prospekt die Vor- aber auch Nachteile eines wohnwirtschaftlichen Immobilieninvestments dar. Es ist aber erforderlich, dass sich der Käufer mit beiden Aspekten angemessen auseinandersetzt und nicht nur einseitig die Vorteile sieht und die Nachteile ignoriert.

Da sich Lebenssachverhalte unterschiedlich entwickeln können, kann es zu Ausnahmesituationen kommen, bei denen verschiedenartige Risiken auch in Kombination auftreten (z. B. Arbeitslosigkeit, längerer Wohnungsleerstand, Modernisierungstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer und teure Instandhaltungsmaßnahmen, erhöhte Renovierungskosten im Sondereigentum, ohne ausreichende Rücklagen, Probleme mit einer teuren Anschlussfinanzierung oder deren grundsätzlicher Gewährung). Sollten sich diese Risiken ganz oder teilweise realisieren und die sonstige Vermögenslage bietet keine ausreichenden Reserven, so kann dies über Vermögensverluste bis im schlimmsten Fall hin zum Vermögensverfall beim Käufer führen. Des Weiteren ist anzumerken, dass es auch den Fall des sog. „Totalverlustes“ geben kann, wenn der Käufer den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumverschaffung bereits an die Verkäuferin gezahlt hat und dann Gläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum versteigern könnten. Ein weiterer Fall wäre

dann gegeben, wenn der Kaufpreis ohne vorherige ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ausgezahlt werden würde. Beide Fallkonstellationen setzen ferner voraus, dass dann der zuständige Notar bzw. weitere Verfahrensbeteiligte nicht in Regress genommen werden können und damit der Käufer dann den Verlust tragen müsste. Eine andere Konstellation wäre die Zwangsversteigerung im Fall der Fremdfinanzierung mit einem merkantilen Mindererlös, so dass der Käufer schlimmstenfalls sogar noch für die Differenz haftet. Ein Totalverlust könnte auch eintreten, wenn die Liegenschaft durch Feuer o. ä. zerstört werden würde und keine entsprechende Versicherungsleistung zum Ausgleich zur Verfügung stünde.

Ferner ist immer zu bedenken, dass die vorstehenden Ausführungen zu Vor- und Nachteilen nicht abschließend sein können und lediglich die am häufigsten nach Einschätzung der Verkäuferin/Prospektherausgeberin auftretenden Aspekte berücksichtigen. Alles andere würde den Rahmen der gebotenen Information sprengen.

Da im vorliegenden Prospekt sowohl tatsächlich als auch rechtlich komplexe Lebenssachverhalte erörtert werden, die auch nicht statisch, sondern einem kontinuierlichen Wandel unterworfen sind, kann es immer wieder passieren, dass einzelne Details nicht erfasst werden, die aber für die Anlageentscheidung des Käufers und seiner Abwägung aller Vor- und Nachteile maßgebend sind. Soweit insofern weitere Fragen auftauchen steht die Verkäuferin dem Käufer gerne, soweit ihr möglich, zur gewissenhaften Beantwortung zur Verfügung.

Unabhängig von dem offenen und transparenten Umgang miteinander, der durch diesen Prospekt gefördert wird, entbindet dies daher nicht von der individuellen Beratung, Prüfung, Information, Aufklärung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) vor Vertragsabschluss.

## Angebot im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot des Unternehmens BAYIKO Askren Manor 1 GmbH als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die 1953 bis 1956 errichteten zwei Mehrfamilienhäuser in den Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 519 (Haus A mit 26 Einheiten) und 518 (Haus B mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt zum Erwerb von insgesamt von 52 Eigentumswohnungen.

Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Kellerraum (insgesamt 52 Kellerräume (Sondereigentumseinheiten). Einige Wohnungen verfügen über Sondernutzungsrechte in Form von Gartenanteilen, insgesamt 12 an der Zahl. Pro Haus stehen 27 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte (SNR) zur Verfügung, welche den Wohnungen fest zugeordnet sind.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen entweder zum Zweck der dauerhaften Vermietung oder zur perspektivischen

Eigennutzung erwerben wollen. Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn die Eigentumswohnung im Rahmen der individuellen Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, selbige auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen. Sollte der Investor hingegen beabsichtigen, durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und mit einem vorab vereinbarten konkreten Rückzahlungstermin erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.

### Liegenschaft

#### Bellevue Schweinfurt; Wilhelm-Kohlhoff-Straße 518 & 519, 97424 Schweinfurt

Produktpartner:	BAYIKO Askren Manor 1 GmbH
Prospektherausgeber:	BAYIKO Askren Manor 1 GmbH
Produkt:	Bestandsimmobilie
Baujahr:	1953 bis 1956
Anzahl WE:	52 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen:	ca. 40 m <sup>2</sup> bis 124 m <sup>2</sup> mit 2 ½ bis 4 Räumen (Erdgeschosswohnungen je mit Gartenanteil, insgesamt 12 Gartenanteile)
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	durchschnittlich 4.000,- €
Kaufpreis pro WE:	ca. 200.000,- € bis 530.000,- €
Kaufpreis pro Stellplatz:	insgesamt 54 STPs, 27 pro Haus zu je 11.000€
Lineare Abschreibung:	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG 2,0 % linear über 50 Jahre der Anschaffungskosten
Erwerbsnebenkosten:	ca. 5,50 %, davon 3,50 % Grunderwerbsteuer
Verwaltungskosten:	WEG-Verwaltung derzeit mtl. netto 23,00 € (zzgl. ges. MwSt) SE-Verwaltung derzeit mtl. netto 12,00 € (zzgl. ges. MwSt)
Instandhaltungsrücklage:	anfänglich mtl. 0,25 €/m <sup>2</sup>
Angaben zum Grundbuch:	Adresse: Wilhelm-Kohlhoff-Straße 518 + 519, 97424 Schweinfurt Amtsgericht: Schweinfurt Grundbuch: Schweinfurt Bezirk: Blatt: 31381, Flur: Flurstück: 4100/5; 4100/8, 4100/11 und 4100/12 Fläche: 7.926 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	52 Einheiten: mit ca. 5.328 m <sup>2</sup>

## Konzeptionelle Gestaltung

Der vorliegende Prospekt beinhaltet das notarielle Angebot zum Erwerb von Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) sowie von Sondernutzungsrechten (SNR) an Gartenanteilen und PKW-Stellplätzen. Zu diesem Zweck ist der Abschluss mehrerer Verträge vorgesehen. Zunächst wird der notarielle Bauträgerkaufvertrag nebst "Bezugsurkunde" abgeschlossen. Während der notarielle Bauträgerkaufvertrag die konkreten Vertragsbedingungen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Bauträgerkaufvertrag (Bezugsurkunde) die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung (Teilungserklärung nach § 8 WoEigG nebst Gemeinschaftsordnung). Des Weiteren gibt es einen den Entwurf eines objektbezogenen Verwaltervertrag mit einer noch zu benennenden Hausverwaltung für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt. Dieser Vertrag befindet sich in der finalen Verhandlung, wobei die Verkäuferin davon ausgeht, dass die dargestellten Konditionen Bestand haben. Weiterhin wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag für sein Sondereigentum abzuschließen. Im Anschluss erfolgt eine summarische Darstellung der wesentlichen Vertragsinhalte. Die auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepassten Verträge werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

### 1. Notarieller Abschluss eines Kaufvertrages

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließt der Käufer mit der Verkäuferin, dem Unternehmen BAYIKO Askren Manor 1 GmbH einen notariellen Bauträgerkaufvertrag über eine Eigentumswohnung (von insgesamt 52 Einheiten in zwei Mehrfamilienhäusern gelegen) und weiterer 52 Kellerräume als Sondereigentum sowie 54 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte in den Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 518 (Haus B mit 26 Einheiten) und 519 (Haus A mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt zum Erwerb von insgesamt von 52 Eigentumswohnungen ab.

### 2. Vertragsinhalt

#### a) Grundstück

Die Verkäuferin hat das Eigentum des im Grundbuch von Schweinfurt, Blatt 31381, an einer Fläche von ca. 7.926 m<sup>2</sup>, wie nachfolgend näher bezeichnet:

Fl.Nr. 4100/5  
Nähe Oak Street, Gebäude- und Freifläche zu 3.965 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 4100/8  
Nähe Oak Street, Gebäude- und Freifläche zu 3.116 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 4100/11  
Nähe Oak Street, Gebäude- und Freifläche zu 471 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 4100/12  
Nähe Oak Street, Gebäude- und Freifläche zu 374 m<sup>2</sup>

Die Verkäuferin hat das Eigentum der Flurstücke in der Wilhelm-Kohlhoff-Straße 518 (Haus B mit 26 Einheiten) und 519 (Haus A mit 26 Einheiten) in 97424 Schweinfurt gelegen, erworben und ist als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück wurde zur Bildung von Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der Teilungserklärung vom 13.09.2018 mit UR-Nr.: S 4360/2018 gefertigt vom Notar Dr. Werner Sommerhäuser (Geschäftsstelle: Marientorgraben 15/III in 90402 Nürnberg), aufgeteilt, die Bildung separater Grundbücher hat noch nicht stattgefunden. Der Grundbesitz wird mit Vollzug der o.g. Teilungserklärungen wie folgt belastet sein:

#### in Abteilung II:

- Versorgungsleitungsrecht (Stromversorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke Schweinfurt GmbH, Schweinfurt,
- Versorgungsleitungsrecht (Fernwärme- und Wasserversorgungseinrichtungen) für Stadtwerke Schweinfurt GmbH, Schweinfurt,
- nur lastend an Fl.Nrn. 4100/5 und 4100/11:
- Versorgungsleitungsrecht (Wasser, Strom, Gas und Straßenbeleuchtung) für Stadtwerke Schweinfurt GmbH, Schweinfurt,
- nur lastend an Fl.Nrn. 4100/8 und 4100/12:
- Versorgungsleitungsrecht (Wasser, Fernwärme, Strom und Straßenbeleuchtung) für Stadtwerke Schweinfurt GmbH, Schweinfurt.

#### in Abteilung III:

5.000.000,00 Euro Grundschuld für die Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank Aktiengesellschaft, Hamburg.

Gemäß der Teilungserklärung des Notars Dr. Werner Sommerhäuser vom 13.09.2018 mit UR-Nr.: S 4360/2018 werden die Flurstücke Fl.Nrn. 4100/5, 4100/8, 4100/11 und 4100/12 der Gemarkung Schweinfurt gemäß § 890 Absatz 1 BGB in der Weise miteinander vereinigt, dass die vorgenannten Grundstücke unter einer laufender Nummer im Grundbuch eingetragen werden.

Die Verkäuferin wird dafür Sorge tragen, dass die

Lastenfreistellung hinsichtlich der grundpfandrechlichen Belastungen in der jeweiligen Abteilung III im Zuge des Kaufvertragsvollzugs erfolgt. Die in der jeweiligen Abteilung II befindlichen Belastungen werden durch den Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

#### **b) Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (nachfolgend „WoEigG“ genannt)**

Die Verkäuferin hat das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WoEigG aufgeteilt und dadurch eine Wohnungseigentümergeinschaft gebildet. Dies bedeutet, dass das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Kellerraum (Sondereigentum) und Gartenanteile sowie die Außenstellplätze (jeweils einzelne SNR) in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden sind. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der jeweiligen Teilungserklärung, die sämtliche Wohnungseigentumseinheiten nummerisch auflistet und Bestandteil der Kaufvertragsurkunde ist. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung – Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) abgeschlossen, d. h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind – liegen zum Zeitpunkt der Prospektierung vor. Die Erstellung separater einzelner Wohnungsgrundbücher hat noch nicht stattgefunden. Der Kaufgegenstand wird im Bauträgerkaufvertrag exakt bezeichnet.

#### **c) Baugenehmigung**

Nach Angabe der Verkäuferin ist derzeit noch keine Baugenehmigung für das Sanierungsvorhaben der Verkäuferin erteilt. Mit den Sanierungsarbeiten wurde noch nicht begonnen.

#### **d) Sanierungs- und Herstellungsleistungen (Teilsanierung)**

Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Vertragsobjekt gemäß den der Bezugsurkunde und ergänzend und vorrangig den beigehefteten Plänen und der diesen Plänen gegenüber vorrangigen Baubeschreibung unter Verwendung normgerechter Baustoffe technisch einwandfrei und vollständig nach den anerkannten Regeln der Baukunst und altlastenfrei zu sanieren bzw. herzustellen (= vereinbarte Beschaffenheit).

Zum Umfang der geschuldeten Arbeiten gemäß Objektbeschreibung wird klargestellt, dass das Gebäude nur teilweise saniert wird. Die zu erbringenden Leistungen beschränken sich auf diejenigen Arbeiten, die in der oben genannten Baubeschreibung aufgeführt sind. Eine Totalsanierung ist nicht geschuldet.

Soweit an einzelnen Gewerken/Bauteilbereichen keine Sanierungsarbeiten durchgeführt werden, wird die derzeitige Beschaffenheit der Altbausubstanz als vertragliche Beschaffenheit vereinbart.

Die Verkäuferin hat die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften auszuführen. Außerdem hat sie die im Zeitpunkt der Durchführung der Arbeiten für das betreffende Werk anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Spätere Änderungen dieser Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie im Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in der Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht.

Im Übrigen ist die Verkäuferin berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen.

Dem Käufer ist bekannt, dass das Gebäude und die vertragsgegenständliche Wohnung nach Fertigstellung aller vom Verkäufer geschuldeten Arbeiten nicht dem Standard und den aktuellen baurechtlichen Anforderungen einer Neubauwohnung, insbesondere hinsichtlich Wärme- und Schallschutz entspricht. Ferner ist dem Käufer bekannt, dass in der Wohnung Geräusche in einem altbauwohnungstypischen Umfang wahrgenommen werden können, die über das bei Neubauwohnungen übliche Maß hinausgehen können.

Die Ausstattung sowie die Regelungen zum Schallschutz (VDI 4100 Fassung 2007) und zum Lüftungskonzept sind der Baubeschreibung zu entnehmen. Die Baubeschreibung zur Wohnanlage „Margarete-Geiger-Straße in Schweinfurt“ ist enthalten in der Anlage 6 der Bezugsurkunde (Teilungserklärung vom 13.09.2018 mit UR-Nr.: S 4360/2018 gefertigt vom Notar Dr. Werner Sommerhäuser).

Die Baubeschreibung stellt keine eigenständige Garantieerklärung der Verkäuferin dar, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des zu errichtenden Bauwerks.

Gegebenenfalls dargestellte Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten und nicht Vertragsgegenstand. Die Aufteilung der Sondereigentumseinheit und die technische Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, usw.) sind schematisch dargestellt; die Anordnung erfolgt nach technischen Voraussetzungen und den Angaben des Projektanten und der ausführenden Firmen.

Sofern in den Plänen die Umgebung oder der an den das Vertragsobjekt angrenzende Bereich dargestellt ist, ist dies für diesen Vertrag unverbindlich.

Der Käufer erklärt, dass die Verkäuferin ihm außerhalb der Urkunde in Anzeigen oder anderen öffentlichen Äußerungen keine Zusagen zur Beschaffenheit des Bauwerks gemacht hat, die nicht in der Baubeschreibung, in den Bauzeichnungen oder in dieser Urkunde ihren Niederschlag gefunden haben.

#### **e) Kaufpreisgestaltung**

Der Bauträgerkaufvertrag bezüglich der Eigentumswohnung beinhaltet einen Festpreis. In diesem Kaufpreis sind diverse Kostenpositionen enthalten, die die Verkäuferin im Vorfeld bereits verauslagt hat. Dazu gehören die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes des Gesamtobjektes. Des Weiteren gehören dazu auch die Innenprovisionen an den Kapitalanlagevertrieb, die in der Regel immer über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen. Aufgrund der konkreten Wohnung, dem eingebundenen Vertriebspartner und dem aktuellen Stand der Vertriebsaktivitäten kann die Höhe variieren und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden.

Der Kaufpreis beinhaltet mangels Vereinbarung keine Kosten für eventuelle Sonderwünsche des Käufers, keine anfallenden Vertragsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine vom Käufer eventuell zu tragende Außenprovision des Vermittlers, keine Kosten von der Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung (Absicherung Risiken ab Deckungszusage der Versicherung), keine anfallenden öffentlichen Lasten wie Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer), Gebühren (z. B. Abfallgebühren) und sonstige Beiträge nach Besitzübergang (Übergang Nutzen/Lasten).

Als Faustformel für die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ist ein Betrag von ca. 5,5% des Kaufpreises (zurzeit 3,5% Grunderwerbsteuer im Bundesland Bayern und ca. 2,0 % Notar-, Gerichtskosten sowie Kosten der Finanzierungsgrundschild) anzusetzen. Da zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit bestehen könnte, dass keine Mieteinnahmen vorhanden sind, falls die Wohnung leer steht, muss der Käufer diese Kosten in seinen Liquiditätsbedarf mit einbeziehen. Gleiches gilt für noch anfallende Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsentgelte (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

#### **f) Fälligkeit der Kaufpreiszahlung**

Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Baufortschritt zu bezahlen.

aa) Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen

E N T W E D E R :

1. Vorliegen einer Baugenehmigung zum vertragsgegenständlichen Bauvorhaben; diese Voraussetzung ist dem Käufer von der Verkäuferin zu bestätigen oder eine schriftliche Bestätigung der Verkäuferin, dass alle Voraussetzungen für die Baugenehmigungsfreiheit des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens gegeben sind und nach den baurechtlichen Vorschriften die Baugenehmigung als erteilt gilt bzw. mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf; und
2. die Mitteilung des Notars, dass
  - der Kaufvertrag rechtswirksam ist,
  - die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
  - die Auflassungsvormerkung für den Käufer am Vertragsobjekt im Grundbuch im Rang nach den in Ziffer 1. genannten Belastungen eingetragen ist, wobei unter Mitwirkung des Käufers zur Eintragung gelangende Belastungen im Rang vorgehen dürfen, die Lastenfreistellung gesichert ist.

Der Notar wird beauftragt, den Vertragsteilen durch einfachen Brief das Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen gemäß (2) mitzuteilen.

O D E R :

Die Aushändigung einer selbstschuldnerischen, unbefristeten, unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit erteilten Bürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers gemäß §§ 7 und 2 MaBV zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte an den Käufer auf Kosten des Verkäufers, wozu der Verkäufer berechtigt ist.

Die Bürgschaftsurkunde ist vor Inempfangnahme der geforderten Baufortschrittsrate auszuhändigen und kann in Höhe der jeweils geforderten Rate ausgestellt werden. Die Verkäuferin hat den Notar über die Aushändigung der Bürgschaft an den Käufer unverzüglich zu unterrichten. Für den Fall, dass eine Sicherheit gestellt wird, beauftragt der Käufer den Notar hiermit, das Original der Sicherheit für ihn zu verwahren. Der Käufer kann jederzeit die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde verlangen, insofern bestehen keinerlei Einschränkungen. Eine vom Notar verwahrte Bürgschaft hat der Notar an den Bürgen zurückzugeben, wenn die in aa) Ziffer (2) genannten Voraussetzungen vorliegen. Eine etwa an den Käufer

ausgehändigte Bürgschaftserklärung ist von diesem unverzüglich zurückzugeben, nachdem ihm der Notar den Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen schriftlich mitgeteilt hat. Das Vorliegen der Baugenehmigung hat der Notar in keinem Fall zu prüfen.

#### bb) Ratenplan

Nach Vorliegen der obengenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gilt folgender Ratenplan:

25%	nach Beginn der Sanierungsarbeiten,
28%	nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
6,3%	nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen,
13,3%	nach Fenstereinbau einschließlich der Verglasung und Fertigstellung von Estrich sowie des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten,
7,7%	nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten,
11,2%	nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitz-übergabe,
3,5%	nach vollständiger Fertigstellung

Die einzelnen Raten sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung durch den Verkäufer unter Vorlage einer entsprechenden Baufortschrittsbestätigung des Bauleiters zur Zahlung fällig. Dem Käufer steht ein Widerspruchsrecht zu, wenn der mitgeteilte Bautenstand tatsächlich nicht erreicht ist.

Maßgeblich für die Fälligkeit der vorgenannten Baufortschrittsraten ist der Bautenstand für den Bauabschnitt, in dem das heutige Vertragsobjekt gelegen ist; die Durchführung der weiteren Bauabschnitte ist nicht Voraussetzung für die geschuldeten Zahlungen.

Der jeweilige Restbetrag in Höhe von 5 % ist zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. § 650m Abs. 2 Satz 2 BGB bleibt unberührt.

#### g) Vollstreckungsunterwerfung

Auf eine Vollstreckungsunterwerfung des Käufers wird im Rahmen des Bauträgerkaufvertrages verzichtet.

#### h) Verzug

Für Verzug und für Verzugsfolgen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der gesetzliche Verzugszins beträgt fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB.

#### i) Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnflächen im Kaufvertrag erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach dem Regelungsinhalt der Vorschrift Balkone, Loggia- und Dachterrassenflächen üblicherweise mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Bei Terrassen sind hingegen 25 % üblich. Für die im vorliegenden Fall vorhandenen Terrassen und Balkone wurden zunächst 50% der Grundfläche angesetzt.

Nach einer aktuellen Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 17.01.2018, Az.: 18 S 308/13) soll die Fläche von Balkonen, Terrassen und Wintergärten nur mit einem Viertel der Fläche bei der Wohnflächenberechnung anzusetzen sein. Dieses Urteil ist noch nicht rechtskräftig, die Revision ist bereits beim BGH anhängig (Az.: VIII ZR 33/18). Es ist daher zu erwarten, dass in absehbarer Zeit diesbezüglich eine Klärung erfolgen könnte.

Eine generelle Haftung der Verkäuferin für Flächenabweichungen kommt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH Urteil vom 22.10.1999, Az. V ZR 398/98 in NJW-RR 2000, 202) nur dann in Betracht, wenn sie nicht auf Sonderwünschen des Käufers beruhen und soweit sie um mehr als 3 % nach unten abweichen. Im Fall der Unterschreitung ist der Wert komplett ersatzpflichtig (Berechnungsbasis für den Wertersatz ist der Quadratmeterpreis der jeweiligen Wohnung) und es gibt keinen Geringfügigkeitsabzug von 3 % im Rahmen der Berechnung. Eine Mehrfläche ist nicht auszugleichen. Es gibt allerdings aktuell Diskussionen innerhalb der politischen Entscheidungsträger, ob diese Regelung nicht gesetzlich dahingehend geändert wird, dass nur noch die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche maßgebend sein soll.

#### j) Finanzierungsmitwirkung

Im Interesse des Vertragsvollzugs erklärt die Verkäuferin ihre Bereitschaft, bei Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten der finanzierenden Bank mitzuwirken. Die Grundschuldbestellungsurkunde muss die im Kaufvertrag festgehaltenen Sicherungszweckvereinbarungen widerspiegeln und darf zunächst der vollständigen Kaufpreisfinanzierung dienen. Durch die Grundschuldbestellung übernimmt die Verkäuferin keinerlei persönliche Haftung und die Kosten der Bestellung und Grundbucheintragung trägt der Käufer. Die Verkäuferin schafft lediglich die Rahmenbedingungen, damit der Käufer auf diese Art und Weise seine Finanzierung besichern lassen kann. Es ist alleinige Aufgabe des Käufers dafür Sorge zu tragen, dass bis zur Kaufpreisfälligkeit alle Auszahlungsvoraussetzungen seiner Finanzierung vorliegen.

#### k) Besitzübergang

##### aa) Gesetzliche Vorgaben

Das Gesetz verpflichtet den Erwerber/Käufer zur Abnahme, also dazu, die erbrachten Bauleistungen als „im Wesentlichen vertragsgemäß“ anzuerkennen. Bei dieser Abnahme ist nicht nur festzustellen, ob die tatsächlich erbrachten Leistungen frei von wesentlichen erkennbaren Mängeln sind, sondern auch, ob sie in Art und Umfang dem vertraglich Vereinbarten entsprechen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme durch den Erwerber nicht verweigert werden.

##### bb) Sondereigentum, Gemeinschaftseigentum

Nach Sanierung bzw. Herstellung des geschuldeten Vertragsobjektes findet eine Abnahme statt. Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum werden gesondert abgenommen. Die Abnahme des Sondereigentums kann schon bei Bezugsfertigkeit erfolgen, wenn dem Käufer der Bezug zumutbar ist und keine wesentlichen Mängel vorliegen. Außenanlagen und sonstige Arbeiten, die erst nach bezugsfertiger Herstellung zu erbringen sind, werden nach Fertigstellung im Rahmen der Gemeinschaftsabnahme abgenommen.

##### cc) Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist vorgesehen, dass ein öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger das Gemeinschaftseigentum besichtigt und anschließend ein Gutachten über den bautechnischen Zustand des Vertragsobjektes (technische Zustandsbegehung) anfertigt, in dem insbesondere etwaige Baumängel und ausstehende Leistungen festgestellt werden. Der Bausachverständige ist zuvor durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung der (werdenden) Eigentümergemeinschaft auszuwählen und in ihrem Namen und auf ihre Kosten vom Verwalter zu beauftragen. Das Initiierungsrecht für die Einberufung der Eigentümerversammlung hat der teilende Eigentümer/die Verkäuferin. Teilnahmeberechtigt an dieser Versammlung sind alle Käufer eines Sondereigentums, unabhängig davon, ob das Sondereigentum bereits übergeben ist. Bei der Auswahl des Sachverständigen steht dem aufteilenden Eigentümer kein Stimmrecht zu. Jeder Käufer und (zukünftige) Eigentümer und der von der Eigentümerversammlung bestimmte Sachverständige ist durch die Verkäuferin mindestens zwei Wochen vorher schriftlich über den Termin der Zustandsbegehung mit dem Bausachverständigen zu unterrichten. Jeder Käufer ist berechtigt, selbst an diesem Termin teilzunehmen und dabei Mängelrügen zu machen. Es ist jedem Käufer unbenommen, dabei auf eigene Kosten sachkundige Personen hinzuzuziehen.

Die Abnahme erfolgt nicht durch den Bausachverständigen, der insoweit nur eine Feststellung zum

bautechnischen Zustand des Vertragsobjektes trifft. Die Abnahme und deren Erklärung ist ausschließlich Sache des Käufers. Die Verkäuferin fordert den Käufer im Anschluss an die Zustandsbegehung und unter Bezug auf das Gutachten des Bausachverständigen gesondert zur Abgabe der Abnahmeerklärung schriftlich auf. Sofern etwaige Mängelrügen des Käufers vom Bausachverständigen nicht übernommen oder dokumentiert wurden, steht es dem Käufer frei, sich bei seiner Erklärung seine Rechte wegen des von ihm behaupteten Mangels gemäß § 640 Abs. 2 BGB vorzubehalten.

##### dd) Abnahme des Sondereigentums

Bei der gemeinsamen Besichtigung und Abnahme des Sondereigentums wird ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll erstellt, in das alle festgestellten Mängel und fehlenden Leistungen aufzunehmen sind, auch wenn sie eine Partei nicht anerkennt, was zu vermerken ist. Im Abnahmeprotokoll vermerkte, noch nicht fertiggestellte Arbeiten und ausstehende Leistungen, die die Wohnbarkeit nicht beeinträchtigen, sowie die bei der gemeinsamen Abnahme festgestellten Mängel - soweit das Werk abnahmefähig ist - hindern nicht die Zumutbarkeit des Bezugs und die Abnahme des Kaufgegenstandes, unbeschadet der Verpflichtung der Verkäuferin zur Erbringung der restlichen Leistung.

##### ee) Wirtschaftlicher Übergang

Die Besitzübergabe – Schlüsselübergabe – erfolgt nach der Abnahme des Sondereigentums und Zug um Zug gegen Bezahlung aller nach dem zu diesem Zeitpunkt bestehenden Bautenstand fälligen Baufortschrittsraten einschließlich etwaiger Zinsen und anteiliger Kosten von über Rechnung der Verkäuferin ausgeführter Sonderwünsche. Mit dem Besitz gehen alle Nutzungen, Lasten, die Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab diesem Zeitpunkt tritt der Käufer in alle sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Rechte und Pflichten ein. Die Verkäuferin bevollmächtigt den jeweiligen Käufer, ab Besitzübergang das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben.

##### ff) Erschließungsbeiträge

Im Kaufpreis ferner enthalten sind die auf den Grundstückseigentümer umzulegenden einmaligen öffentlichen Lasten (§ 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach den entsprechenden Verordnungen des Landes Bayern und den entsprechenden Satzungen privatrechtlich organisierter Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der Kostenerstattung für Hausanschlüsse sowie der Kosten naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen), welche durch die erstmalige Herstellung des Vertragsobjektes anfallen sind im Festpreis enthalten und werden durch die Verkäuferin getragen.

Auf die gesetzliche Haftung des Vertragsobjekts für öffentliche Lasten, das heißt die mögliche Heranziehung des Käufers durch die Gemeinde bei Leistungsunfähigkeit des Verkäufers und die Möglichkeit der Risikovermeidung, z. B. durch Stellung einer Bürgschaft durch den Verkäufer ist hinzuweisen.

#### I) Ansprüche und Rechte bei Mängeln

##### a) Sachmängel bei den geschuldeten Arbeiten am Gebäude

Für Mängel der von der Verkäuferin gemäß notariellem Bauträgerkaufvertrag in Verbindung mit der in Bezug genommenen Baubeschreibung geschuldeten Arbeiten gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag.

##### b) Sachmängel am Grundstück und Altbausubstanz

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück sowie derjenigen Gebäudeteile, hinsichtlich derer die Verkäuferin keine Arbeiten schuldet, insbesondere hinsichtlich der unverändert bleibenden Altbausubstanz, werden ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann nicht bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Der Verkäufer schuldet weder ein bestimmtes Flächenmaß, noch die Eignung des Grundstücks zur Erreichung steuerlicher Ziele des Käufers, noch dass das Umfeld des Grundstücks bestimmte Eigenschaften aufweist. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr nicht erkennbare Mängel, insbesondere auch Altlasten nicht bekannt sind.

##### c) Vorsatzhaftung

Unberührt bleibt stets eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Auch die Haftung der Verkäuferin für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (z.B. Einhaltung anerkannter Regeln der Bautechnik) beruhen und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen stehen dem Käufer in diesen Fällen insoweit alle gesetzlichen Rechte und Ansprüche mit den gesetzlichen Verjährungsfristen zustehen. Hierbei steht einer Pflichtverletzung der Verkäuferin die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

##### d) Abnutzung, Mitwirkung

Die Verkäuferin haftet für die Mangelfreiheit zum Zeitpunkt der Abnahme, nicht für normale Abnutzung während des Gebrauchs. Dies gilt insbesondere für Bauteile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen (wie Dichtstoffe von dauerelastischen Fugen, bspw. bei Bodenfugen unter

Nassbelastung, ferner alle mechanisch bewegten Teile, bspw. Tür- und Fensterbeschläge, sowie technische Geräte bspw. Brenner, Pumpen). Es obliegt daher dem Käufer solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, das heißt zu überprüfen und ggf. zu erneuern.

Nach Besitzübergabe ist der Käufer zur Mitwirkung bei der Mängelbeseitigung verpflichtet, auch wenn es sich um Mängel handelt, die andere Wohnungseigentümer betreffen. Der Käufer ist insbesondere verpflichtet, der Verkäuferin oder den von ihr beauftragten Dritten zur Beseitigung der Mängel den Zugang zu der Wohnung zu verkehrsüblicher Tageszeit (an Werktagen in der Zeit von 7.00 bis 17.00 Uhr) zu gewähren. Die Mängelbeseitigung ist schonend auszuüben. Dem Käufer entstandene Schäden sind ihm zu ersetzen, entstandener Schmutz ist zu beseitigen.

##### e) Immissionen

In der Liegenschaft kann es durch Zeitunterschiede bei der Durchführung der Bau- und Sanierungsarbeiten in den einzelnen Häusern zu Immissionen aus der Bautätigkeit kommen. Die Verkäuferin haftet nicht, wenn aus der Fortsetzung der noch nicht fertig gestellten Bauabschnitte oder anderer Bauvorhaben im Baugebiet Immissionen verschiedener Art auftreten, die bei der Durchführung von Bauvorhaben üblich und unvermeidbar sind. Dem Käufer wird empfohlen, bei Mietverträgen eine Beschränkung des Minderungsrechts zu vereinbaren.

Dies gilt auch und insbesondere für die Bebauung der benachbarten Grundstücksflächen, auf denen Wohnungseinheiten errichtet werden. Der Käufer verzichtet bereits jetzt auf die Geltendmachung von Ansprüchen gegenüber dem Eigentümer der Nachbargrundstücke hinsichtlich der aus der Errichtung der Wohnungseinheiten resultierenden Immissionen.

##### f) Verzögerungen

Verzögerungen, welche die Verkäuferin nicht zu vertreten hat (wie z. B. Streik, höhere Gewalt, Auslieferung von Zusatzausstattungen, anhaltende Lieferengpässe oder auch Zahlungsverzug des Käufers), können die vorgegebene Fertigstellungstermine entsprechend verschieben. Gleiches gilt für außergewöhnliche Witterungseinflüsse, welche nicht vorhersehbar sind, insbesondere bei mehr als insgesamt 15 und/oder bei mehr als 7 zusammenhängenden Schlechtwetterkalendertagen - Tage mit einer durchschnittlichen unter 0 Grad Celsius gelegenen Lufttemperatur, gemessen von einer im Umkreis von 7 km von der Baustelle entfernt gelegenen Messstation - bezogen auf das vierte und erste Jahresquartal. In diesem Fall verlängern sich die vorgenannten Termine in zeitlicher Hinsicht um einen Monat. Eine

Haftung der Verkäuferin wird dadurch nicht begründet.

##### g) Sanierungskosten

Nach Einschätzung der Verkäuferin besteht nach derzeitiger Rechtslage bei dem Vertragsobjekt grundsätzlich die Möglichkeit zu erhöhten Absetzungen der Sanierungskosten nach § 7 h EStG bzw. zu deren steuerlichen Anerkennung als Sonderausgaben nach § 10 f EStG. Abschreibungsfähig bzw. Grundlage für den Sonderausgabenabzug sind danach bestimmte, mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Schweinfurt abgestimmte Sanierungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an dem Vertragsobjekt, die nach Abschluss des Kaufvertrages durchgeführt werden. Für den Eintritt genereller oder bestimmter erwarteter, steuerlicher Auswirkungen des Kaufs, insbesondere für die steuerliche Anerkennung der oben dargestellten Werte, übernimmt die Verkäuferin keine Haftung. Weiterhin empfiehlt die Verkäuferin dem Käufer ausdrücklich im Hinblick auf die Richtigkeit der oben dargestellten Einschätzungen und Werte die Hinzuziehung eines Angehörigen der steuerberatenden Berufe und übernimmt insoweit keine steuerliche Beratung (vgl. auch den Abschnitt Vor- und Nachteile in diesem Prospekt mit weiteren Erläuterungen).

##### h) Förderfähige Kosten im KfW-Programm 151

Die Verkäuferin hat im Vorfeld geprüft, dass das von der KfW-Förderbank angebotene Förderprogramm „Energieeffizient sanieren“ (KfW-Programm 151) für eine langfristige, zinsgünstige Finanzierung von Vorhaben zur CO<sup>2</sup>-Minderung in Betracht kommen könnte. Finanziert werden mit diesem Förderprogramm u.a. Maßnahmen zur Wärmedämmung, Erneuerung der Heizungsanlage, der Fenster sowie die Errichtung, die Herstellung oder der Ersterwerb von KfW-Energiesparhäusern mittels langfristiger, zinsgünstiger Annuitätendarlehen mit Festzinssätzen und tilgungsfreien Anlaufjahren. Darüber hinaus werden Tilgungszuschüsse, die sich nach der Höhe der Energieeinsparung bemessen, in Aussicht gestellt. Für den Eintritt dieser generellen Auswirkungen des Kaufs, insbesondere für die Anerkennung der oben dargestellten Förderfähigkeit, übernimmt die Verkäuferin keine Haftung. Weiterhin empfiehlt die Verkäuferin dem Käufer ausdrücklich im Hinblick auf die Richtigkeit der oben dargestellten Einschätzungen die Hinzuziehung eines Fachmanns (Fördermittelberater/Energieberater) und übernimmt insoweit keine steuerliche Beratung (vgl. auch den Abschnitt Vor- und Nachteile in diesem Prospekt mit weiteren Erläuterungen).

##### m) Abwicklungsvollmachten

Im Kaufvertrag sind verschiedene Vollmachten enthalten. Durch beide Parteien wird der Vollzugsnotar vollumfänglich zur Durchführung des Vertrages

und gegebenenfalls Rückabwicklung ermächtigt. Der Käufer erhält eine Belastungsvollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung auf dem Vertragsobjekt zu Finanzierungszwecken. Die Verkäuferin ist bevollmächtigt, Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen umzuwandeln und Aufteilungen oder räumliche Veränderungen nach billigem Ermessen vorzunehmen. Im Innenverhältnis ist diese Vollmacht insoweit beschränkt, dass die Änderungen bei wirtschaftlicher Sichtweise Art und Umfang des Sondereigentums des Käufers sowie der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen dürfen.

##### n) Rücktritt nach Vertragsannahme

Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ist ein Rücktritt vom Vertrag nur noch nach den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich (§§ 634, 636 BGB). Dabei sind die Voraussetzungen des Rücktritts limitiert und greifen nur bei schwerwiegenden Gründen. Damit wird dem Rechtsgrundsatz Rechnung getragen, dass gemeinschaftlich ausgehandelte Verträge für beide Seiten bindend sind.

##### o) Eigentumsumschreibung

Der Eigentumsübergang auf den Käufer erfolgt durch seine Eintragung im neu gebildeten Teileigentumsgrundbuch. Voraussetzung dafür sind grundsätzlich die vollständige Zahlung des Kaufpreises nach Fälligkeit und die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer). Gegebenenfalls können die Erklärungen zur Auflassung in einer Nachtragsurkunde erfolgen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch zunächst eine sog. Auflassungsvormerkung eingetragen, die bei Eintragung des Käufers als Eigentümer wieder zur Löschung kommt.

### 3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

Entsprechend der Erläuterungen in diesem Prospekt wird gibt es den Entwurf eines WEG Verwaltervertrages, der sich in der finalen Endverhandlung befindet, wobei es hier nur noch um das konkrete Unternehmen geht, welches diese Aufgabe übernimmt. Die Verkäuferin geht davon aus, dass dieser Vertrag in der vorliegenden Fassung zum Abschluss kommt und die Konditionen Bestand haben. Dieses Unternehmen wird durch die Verkäuferin zum ersten WEG-Verwalter der Liegenschaften Wilhelm-Kohlhoff-Straße 518 und 519 in 97424 Schweinfurt bestellt und erhält entsprechende Vollmachten übertragen. Kraft Gesetz (§ 26 Abs. 1 S. 1, 2. HS WEG) ist die Verwaltererstbestellung auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe befristet. Maßgebend für den Beginn ist die Begründung der ersten Sondereigentumseinheit. Eine wiederholte Bestellung kann

durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen. Der Verwaltervertrag kann vor Fristablauf nur aus wichtigem Grund beendet werden. Dieser liegt insbesondere dann vor, wenn der Verwalter die Eigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß führt. In diesen Vertrag tritt der Käufer mit Übergang von Besitz/Nutzen und Lasten, spätestens mit Grundbucheintragung als Eigentümer ein. Die im Gesetz (§§ 23 Abs. 2, 24, 27 und 28 WEG) vorgesehen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag. Die zurzeit gültige reguläre Vergütung des Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum monatlich derzeit 24,00 € sowie 5,00 € je Außenstellplatz jeweils zzgl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag, gesondert zu honorieren. Aufgrund der gesetzlichen Grundlage (WEG), dem Verwaltervertrag nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung (Teil der Grundurkunde) und den Beschlussfassungen kann der Verwalter, die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten. Bei Wiederverkauf ist keine Zustimmung durch den Verwalter erforderlich. Der Käufer muss dafür Sorge tragen, dass Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sowie den bisherigen Beschlussfassungen dem Rechtsnachfolger auferlegt werden. Die Vermietung und Verpachtung der Eigentumswohnung ist dem Verwalter anzuzeigen. Die Eigentumswohnungen und Kellerräume dürfen sofern dies nach öffentlichem Recht zulässig ist, auch zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken genutzt werden, sofern das Maß einer intensiven Wohnungsnutzung nicht überschritten wird. Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer haben sich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird zunächst mit

mtl. 0,25 €/MEA für die Wohneinheit gebildet. Eine laufende Instandhaltungsrücklage für die Wohneinheit wurde noch nicht gebildet, dies muss dann durch eine Eigentümerversammlung erfolgen. Die Höhe der Beträge wird dabei durch die Eigentümerversammlung festgelegt und kann zukünftig Anpassungen unterliegen. Im Fall der Weiterveräußerung der Eigentumswohnung kann der Käufer keine Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen verlangen, sondern die Ansprüche gehen auf seinen Rechtsnachfolger über.

#### 4. Verwaltung des Sondereigentums

Es obliegt der Entscheidung des Käufers, ob er für die Verwaltung seiner vermieteten Eigentumswohnung eine Hausverwaltung beauftragt oder dies eigenverantwortlich erledigt. Das Unternehmen wird dem Käufer die Möglichkeit zum Abschluss einer Sondereigentumsverwaltung für eine momentane Vergütung je Eigentumswohnung von 24,00 € monatlich sowie 5,00 € je Außenstellplatz jeweils zzgl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer offerieren. Wenn dieses Angebot für den Käufer in Betracht kommt, so kann er einen konkreten Verwaltervertrag für seine Eigentumswohnung abschließen. Es steht ihm aber frei, auch ein anderes Unternehmen mit der Verwaltung zu beauftragen. Sollte er sich zu einer Fremdverwaltung seines Eigentums durch eine Hausverwaltung entscheiden, sind dann auch zur Vertragserfüllung die notwendigen Vollmachten zu erteilen, damit Mietverträge abgeschlossen und gekündigt werden können und das Mietkasso stattfinden kann (Einzug der Miete, Mietnebenkosten) sowie Mietkaution eingezogen werden und die Ermächtigung, Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen.

**Adresse des BAIYKO-Objekts:**

Wilhelm-Kohlhoff-Straße  
97424 Schweinfurt

**BAYIKO Askren Manor 1 GmbH**

Nördliche Münchner Str. 14a  
82031 Grünwald  
Tel. +49 (0) 911 76 60 61-0  
Fax +49 (0) 911 76 60 61-99  
info@bayiko.de  
www.bayiko.de