

**SMART LIVING**  
MODERN. STILVOLL. KOMFORTABEL

**P&P**

GRUPPE

Vorwort.....	03
Visualisierung .....	04
Standort Fürth .....	6
Lage .....	11
Entwicklungsregion .....	12
Key Facts Smart Living .....	14
Ihre Vorteile als Kapitalanleger .....	16
Gesamtareal .....	20
Geschosspläne .....	22
Einzelgrundrisse .....	26
Über die P&P Gruppe .....	46
Referenzen .....	48
Baubeschreibung .....	50
Das Angebot im Überblick .....	55
Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftl. Liegenschaften .....	56
Konzeptionelle Gestaltung .....	67
Steuerliche Gestaltung .....	76
Haftungsausschlüsse .....	81

# SMART LIVING

Inmitten der Metropolregion und im direkten Anschluss an die Wissenschaftsmeile, dem Herzstück des Technologiestandorts Nürnberg-Fürth, entsteht das Projekt Smart Living: moderne, stilvolle und komfortable Wohnungen in zwei getrennten Häusern, welche durch einen begrünten Innenhof verbunden sind.

Das Wohnensemble bietet neben der exzellenten Anbindung an die Fürther sowie Nürnberger Innenstadt durch die fußläufige Nähe zum Fürther Stadtpark und Wiesengrund den perfekten Mix aus urbanem Leben und Entspannung in der Natur.

Der Bedarf an Micro-Apartments ist so hoch wie noch nie. Egal ob als Wohnform oder Anlagemodell – das Projekt Smart Living begeistert Menschen in jedem Alter. Sowohl vollmöblierte Business-Apartments als auch 2-Zimmer-Wohnungen mit einer hochwertigen Einbauküche bieten einen intelligenten Komfort für ein modernes Leben in der Stadt.

Überzeugen Sie sich selbst!



Christoph Bauer  
Geschäftsführer P&P Wohnbau GmbH





## KURZE WEGE – mehr Zeit für's Wesentliche.

Hier wird das Leben entspannt – alles, was Sie für's tägliche Leben brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe: Bäcker, Supermärkte, Banken, Ärzte und eine Vielzahl an Restaurants befinden sich in Laufnähe von Smart Living. Und nur wenige Minuten entfernt: die Fürther Innenstadt mit über 350 Geschäften und rund 180 Restaurants. Neben kleinen, ausgefallenen Läden locken seit Jüngstem auch attraktive Shopping-Center wie die „Neue Mitte“ und das „Hornschuch-Center“ in die Fürther City. Gründerzeitgebäude und aufwendig restaurierte Fassaden in der Altstadt laden zum Bummeln und Flanieren ein – am liebsten mit Zwischenstopp in einem der schönen Straßencafés.

Fürth zählt nicht zu den großen Touristenzielen und das ist gut so. Denn Fürth ist der Underdog unter den bayerischen Städten, der seine Attraktionen eher beiläufig präsentiert: Jugendstil Schönheiten, Gründerzeithäuser und mittelalterliche Altstadt – im Sommer das New Orleans Festival und der Graffelmarkt, im Winter die Altstadtweihnacht mit viel Kunsthandwerk und ausgefallenen Kulinarischem. Kultur- und Szenetreffs, Kleinkunst und Stadttheater, Szenekneipe und traditionelle Wirtschaft – entspannt nebeneinander. Wer sich auf die Suche macht, erlebt eine Stadt, die viel zu bieten hat.





## OPTIMAL ANGEBUNDEN: Im Herzen der Metropolregion.

Mitten in der Metropolregion gelegen bieten die Smart Living Eigentumswohnungen eine perfekte Anbindung an die umliegenden Städte und den Fernverkehr. In Kürze erreicht man Nürnberg und Erlangen, auch die A73, die B8 und die Südwesttangente sind in wenigen Minuten erreicht. Und wer per Bahn unterwegs sein will, ist in sechs Minuten am Fürther Hauptbahnhof. Zahlreiche Museen, Sportevents und Festivals bieten vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Die umliegende Landschaft lädt zum Wandern, Radfahren oder Schwimmen

ein. Der Ballungsraum zählt zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland und ist Standort internationaler Messen. Über 170.000 Unternehmen sind hier ansässig, unter anderem bekannte Namen wie Siemens, Adidas, Puma, INA Schaeffler, Playmobil oder DATEV. Renommiertere Hochschulen mit 100.000 Studierenden und 35 Forschungsinstitute sorgen für ein hervorragendes Entwicklungspotenzial und konstantes Wachstum. Die Metropolregion generiert ein Bruttoinlandsprodukt von rund 110 Mrd. Euro pro Jahr.



## P&P ENTWICKELT EINE DER LETZTEN GROSSEN BRACHFLÄCHEN in der Fürther Innenstadt.

Das einst unschöne Güterbahnhof-Areal entlang der Gebhardtstraße bis zur U-Bahn-Haltestelle Stadtgrenze zeigt sich in einem neuen Gewand: den Startschuss gab P&P mit einem Hotel aus 125 Hotelzimmern in unmittelbarer Nähe zum Fürther Hauptbahnhof, die Firma iba mit seinen metallisch schimmernden Quadern sowie das Multiplex-Kino mit seinem markanten Eingangsbereich. Fortsetzung folgt! Es ist eine der letzten großen Brachflächen in der Fürther Innenstadt: Zwischen der Jakobinenstraße und der U-Bahn-Haltestelle Stadtgrenze hat P&P das 37 000 Quadratmeter große Areal erworben, das sich entlang der Bahngleise nach Nürnberg ausdehnt. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung und in unmittelbarer Nähe zur Uferstadt sei die Fläche geradezu prädestiniert, ein Teil der Wissenschaftsmeile – dem Herzstück des Technologiestandorts Nürnberg-Fürth – zu werden.



Geplant sind dort neben weiteren Wohnungen, auch Gewerbebauten für Forschungseinrichtungen, Hochschulen oder Unternehmen, die eng mit diesen zusammenarbeiten möchten. Ebenso soll auf dem Gelände ein Parkhaus entstehen, das hauptsächlich als Quartiersgarage für die Bewohner der Gegend um die Hornschuchpromenade und Nürnberger Straße dient, aber auch Firmenvertreter könnten hier Stellplätze finden.

Damit sollen nicht nur alle Lücken der einst unschönen Brache gefüllt sein, sondern auch wei-

terer Wohnraum sowie Arbeitsplätze geschaffen werden. Im Fürther Rathaus herrscht Zufriedenheit und Zuversicht: „Wir stehen in engem Kontakt mit P&P, um den Standort gemeinsam zu entwickeln“, betont Fürths Wirtschaftsreferent Horst Müller.

Und schon jetzt ist klar: Smart Living wird nicht nur zu dieser positiven Entwicklung der benachbarten Flächen seinen Beitrag leisten, sondern auch langfristig von der Aufwertung der Lage besonders in wirtschaftlicher Hinsicht profitieren.

# IHRE VORTEILE:

- + Vollmöblierte Business-Apartments
- + 2-Zimmer-Wohnungen mit hochwertiger Einbauküche
- + Attraktive Stadtlage im Herzen der Metropolregion
- + Fußläufig zum Stadtpark und Wiesengrund
- + U-Bahn-Anbindung Nürnberg/Fürth in unmittelbarer Nähe
- + Enormes Wert- und Mietsteigerungspotential
- + Service-Paket mit Mietpool inkl. Vermietung und Verwaltung (optional)



## FÜR KAPITALANLEGER: Gute Gründe für Ihre Investition

### Micro-Apartments – gefragtes Anlagemodell mit nachhaltiger Rendite

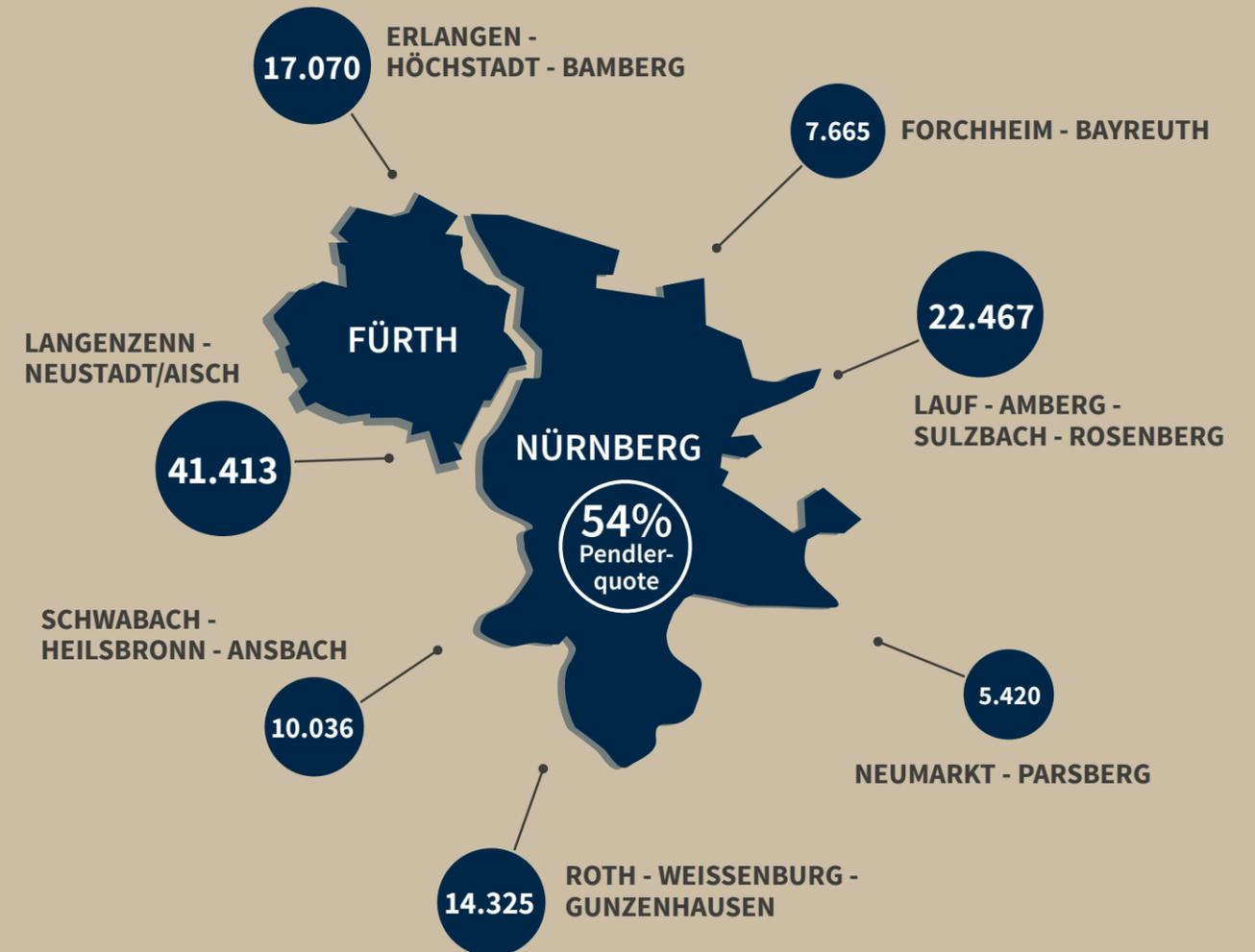
Die Bedeutung von Bildung und Information für Wirtschaft und Gesellschaft nimmt weiterhin zu und verändert unsere Gesellschaft nachhaltig. Dies führt auch zu geänderten Anforderungen an modernes Wohnen. Die zunehmend geforderte Flexibilität des Arbeitslebens und die hohe Nachfrage nach kleinem innerstädtischen Wohnraum machen unsere Micro-Apartments zu einer gefragten Wohnform und zu einem begehrten Anlagemodell mit hervorragendem Wertsteigerungspotenzial sowie nachhaltiger Rendite. Machen Sie aus einem gefragten Wohnmodell Ihr persönliches Anlagemodell!

### Full-Service-Paket für Kapitalanleger

P&P bietet den Käufern ein Full-Service-Paket inklusive Vermietung und Verwaltung (optional). Die klassischen Risiken bei einer Vermietung werden durch unser erfolgreiches Mietpoolkonzept gedeckt. Wir kümmern uns für Sie um die Vermietung und Verwaltung Ihres Apartments. So haben Sie mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens!

### Direkt vom Bauträger und Marktführer

Die P&P Gruppe blickt auf mehr als 20 Jahre erfolgreiche Projektentwicklung, Realisierung und Vermarktung von Immobilien zurück. Wir sind nicht nur Vorreiter, sondern inzwischen auch Marktführer im Bereich Micro-Apartments. Unsere Apartments stehen für Sachwert mit vielen Vorzügen: hervorragende Lage, hohe Mietnachfrage, qualitativ anspruchsvolle Architektur und ein nachhaltiges Konzept.



### Jeder 2. Arbeitnehmer in Nürnberg/Fürth ist Berufspendler

Intensive Pendlerbeziehungen in ein weites Umland bestätigen die Bedeutung des Arbeitsmarktes in Nürnberg. Dargestellt sind nur die Pendlerströme der Metropolregion.

Nürnberg's Einzugsgebiet an Arbeitskräften geht weit über die Stadtgrenzen hinaus: Täglich pendeln über 150.000 Menschen in die Frankenmetropole, um hier zu arbeiten. Die Stadt ist für den gesamten nordbayerischen Raum und darüber hinaus für südliche Teile Thüringens und Sachsens als Arbeitsort attraktiv. Rund 85 Prozent der Pendlerinnen und Pendler wohnen in den umliegenden Städten und Landkreisen, circa 15 Prozent pendeln aus dem übrigen Bundesgebiet. Der positive Pendlersaldo Nürnbergs beträgt 91.000.

## GANZ PRIVAT: Ruhezone mitten in der City



Smart Living ist so, wie der Stadtteil bald sein wird: individuell, vielseitig, smart – genau der richtige Mix für die künftigen Bewohner an der Stadtgrenze Nürnberg/Fürth. Das Wohnensemble besteht aus zwei Gebäuden, die harmonisch einen ruhigen, begrünten Innenhof umschließen. Hier wohnen Sie mitten in der Stadt und können trotzdem Ruhe und

Privatsphäre genießen: Die Wohnungen sind größtenteils mit Balkonen ausgestattet, die auf den ruhigen Innenhof ausgerichtet sind. Für die Entspannung in der Natur sorgen: der Fürther Stadtpark, sowie der Wiesengrund, die beide fußläufig zu erreichen sind.

## INDIVIDUELL LEBEN – smart Wohnen

Ob viel beschäftigter Business-Reisender, Forschungsangestellte, Studentin oder Architektenpaar – sie alle finden hier die Wohnung, die zu ihrem Leben passt. Wer viel unterwegs ist, kann mit nur einem Koffer einziehen und sich trotzdem gleich zuhause fühlen: Die vollmöblierten Business-Apartments bieten vom Bett über Wohnmöbel bis hin zur voll ausgestatteten Küchenzeile - alles, was man braucht. Für alle, die sich gern selbst einrichten, aber flexibel bleiben wollen, gibt es die Zweizimmerwohnung optional gleich mit hochwertiger Einbauküche.

### HAUS A

1-ZIMMER	20	21,34 M <sup>2</sup> - 36,58 M <sup>2</sup>
1,5-ZIMMER	20	34,15 M <sup>2</sup> - 36,11 M <sup>2</sup>
2-ZIMMER	12	38,71 M <sup>2</sup> - 52,28 M <sup>2</sup>

### HAUS B

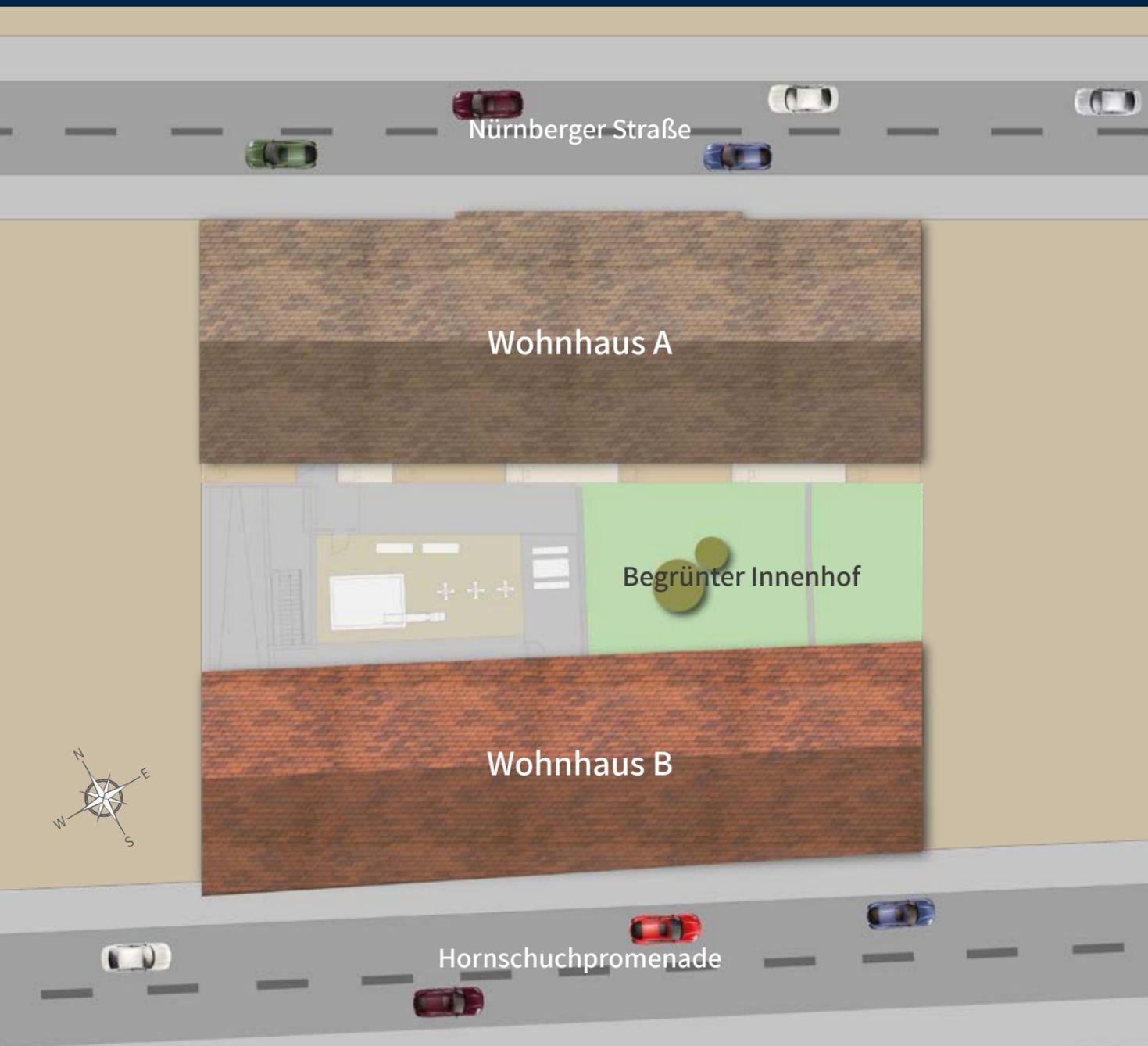
1-ZIMMER	20	28,11 M <sup>2</sup> - 35,61 M <sup>2</sup>
2-ZIMMER	03	49,19 M <sup>2</sup> - 49,70 M <sup>2</sup>



# GESAMTAREAL

## NÜRNBERGER STRASSE 130

Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen.



## Ausstattung

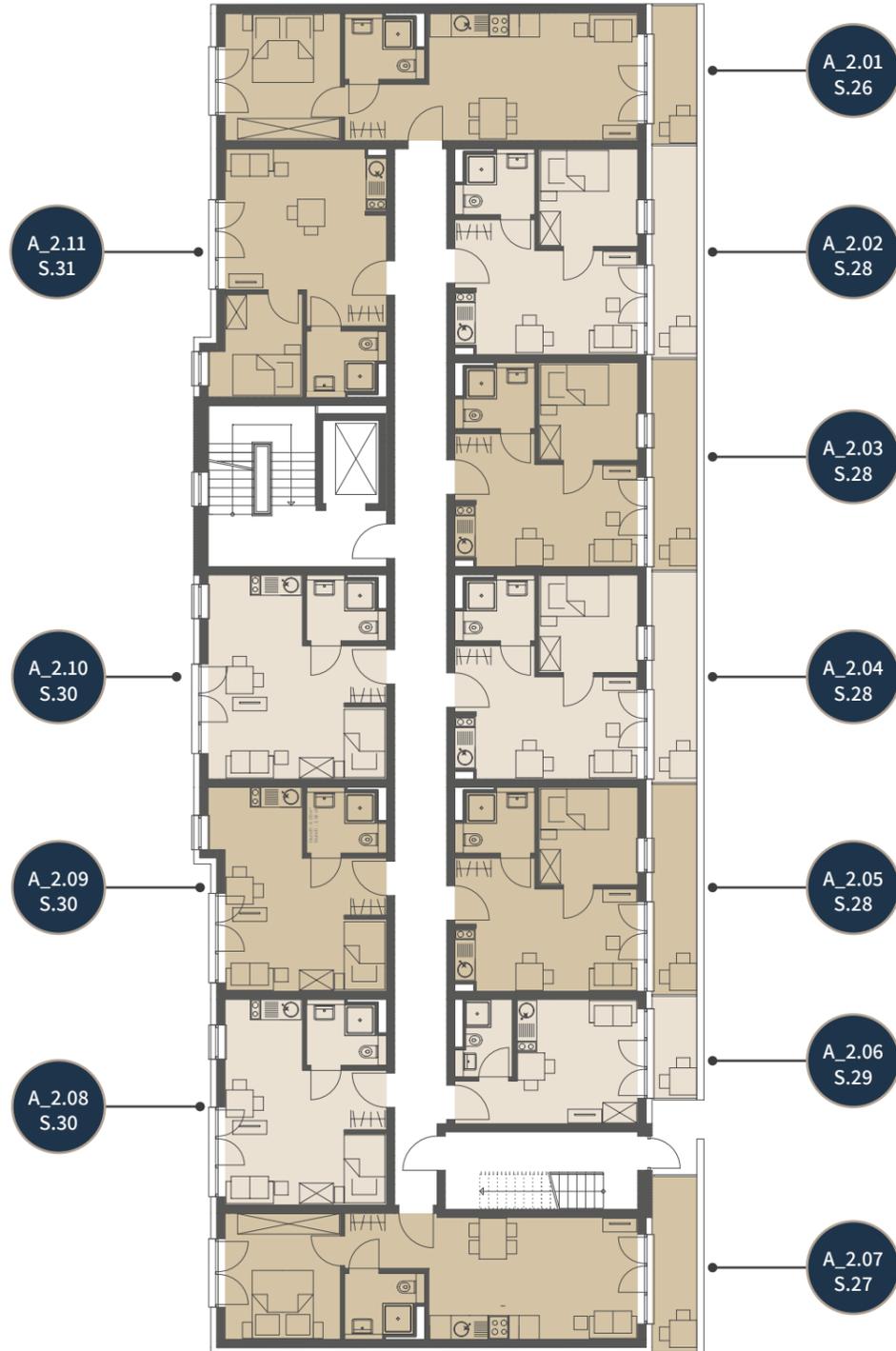
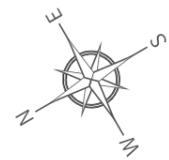
- + Vollmöblierte Business-Apartments
- + Massive Bauweise
- + Marken-Sanitärausstattung
- + Fußbodenheizung
- + Teils bodentiefe Verglasung
- + Fahrradstellplätze
- + Balkone mit Blick zum Innenhof
- + Parkplätze nur 200 m entfernt
- + Begrünter Innenhof



# HAUS A

## 02. - 05. OBERGESCHOSS

Nürnberger Straße



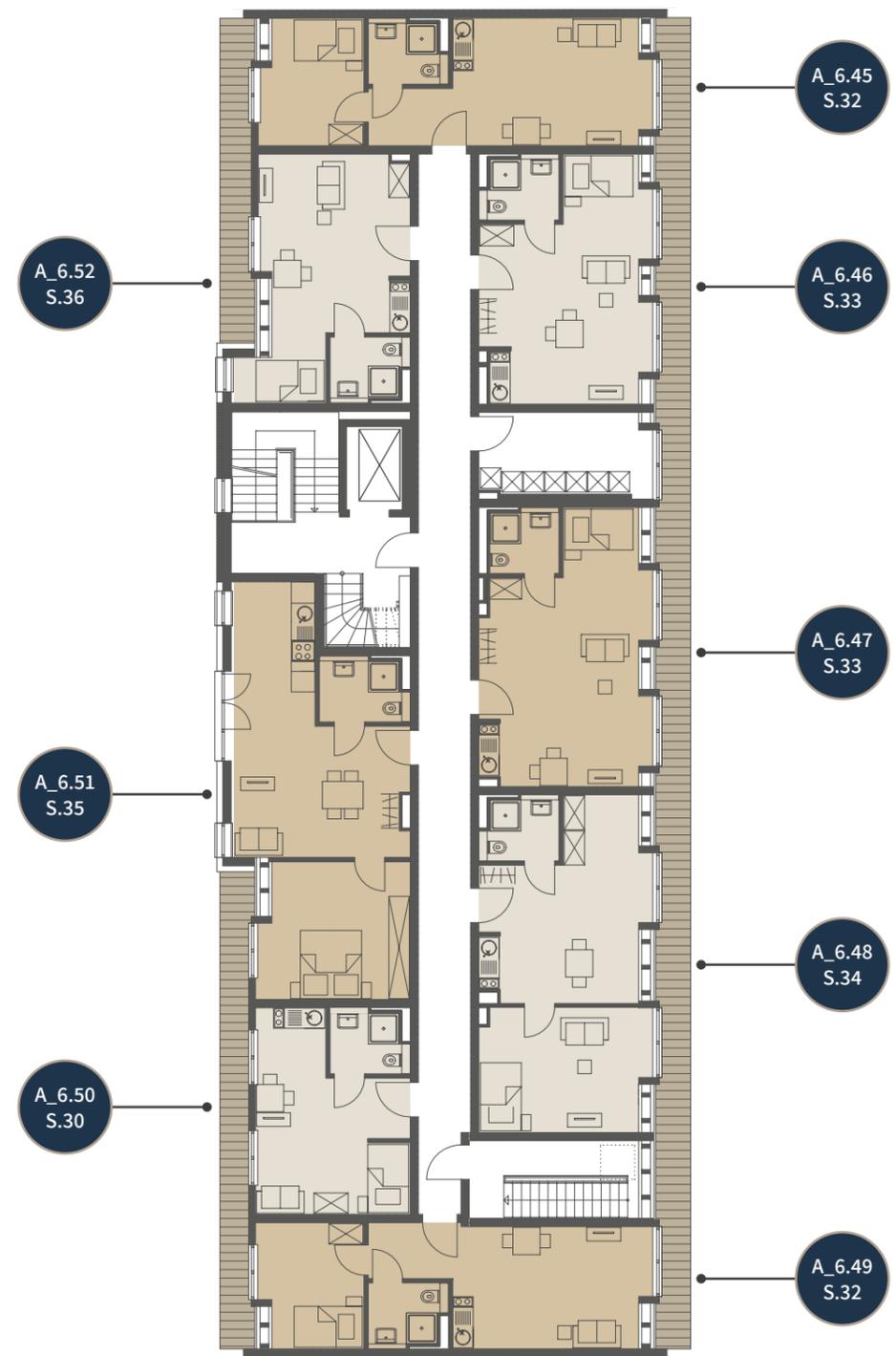
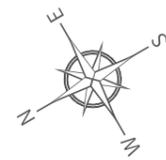
Innenhof

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

# HAUS A

## 06. OBERGESCHOSS

Nürnberger Straße



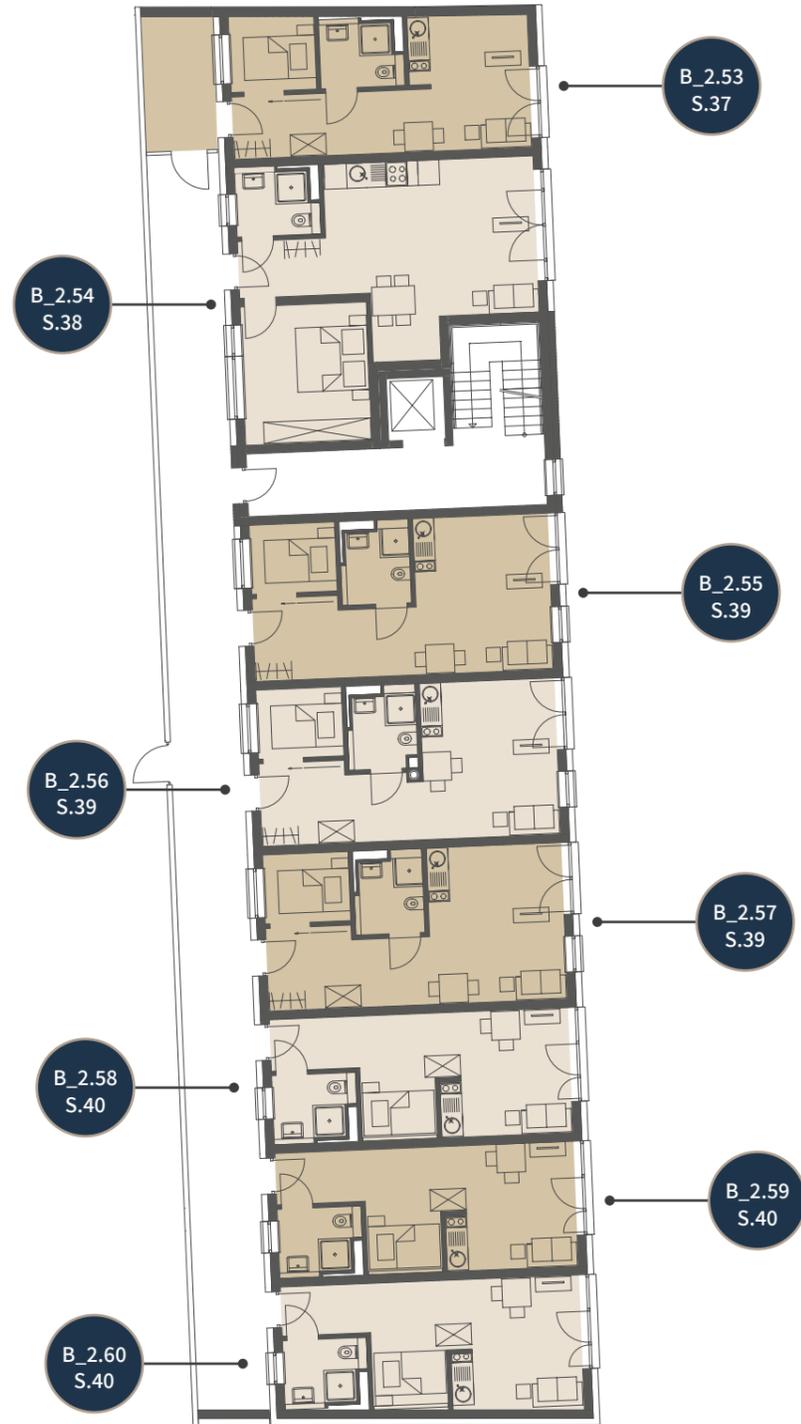
Innenhof

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

## HAUS B

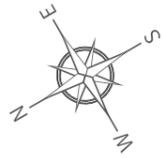
### 02. - 03. OBERGESCHOSS

Innenhof



Hornschnuchpromenade

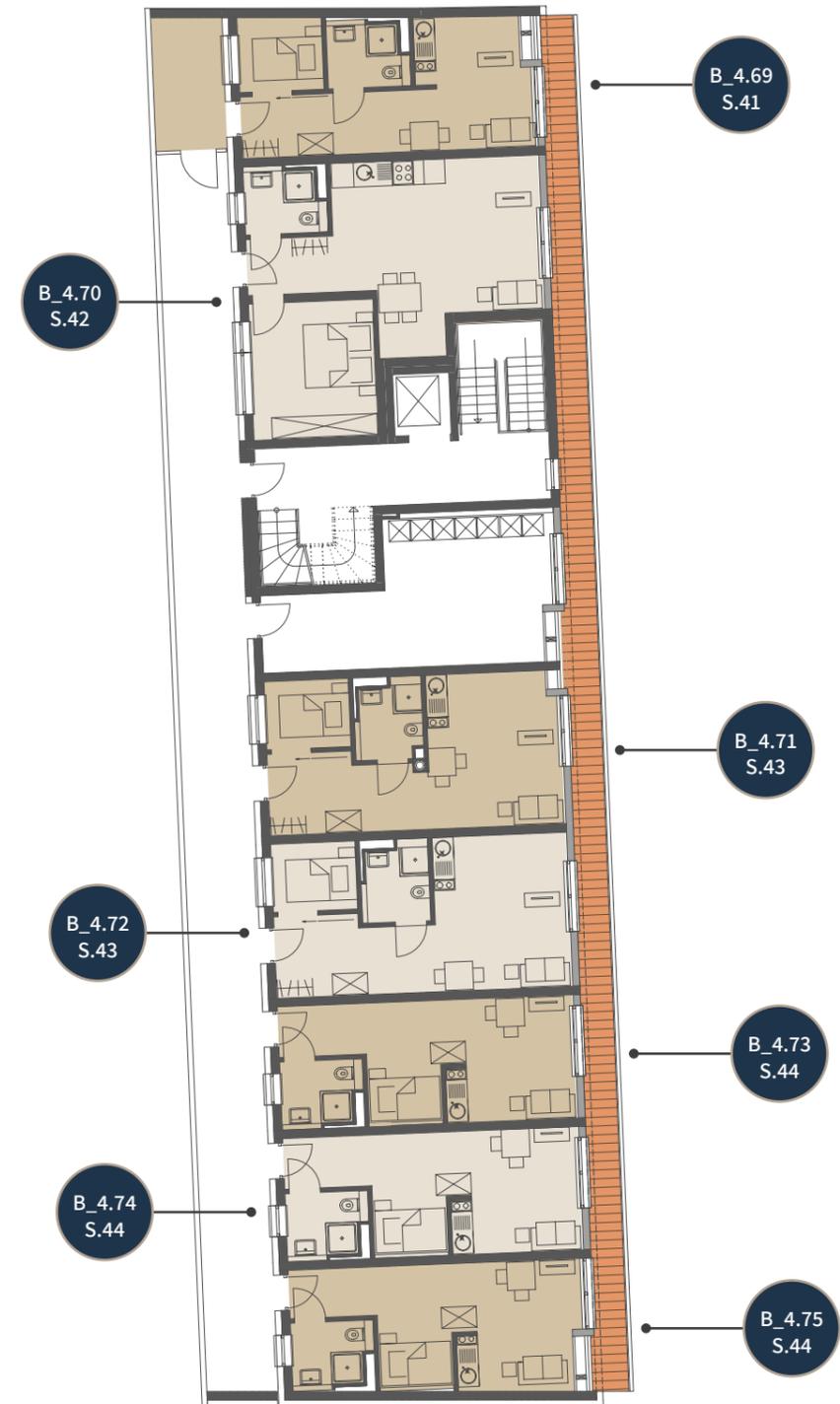
Diese Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## HAUS B

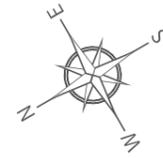
### 04. OBERGESCHOSS

Innenhof



Hornschnuchpromenade

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



# HAUS A WOHNUNGSTYPEN

**HAUS A**

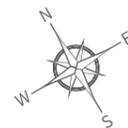
A\_2.01 | A\_3.12 | A\_4.23 | A\_5.34

Nürnberger Str.

Innenhof

**BEISPIEL WOHNUNG A\_2.01 | 2.OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,07 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 2,92 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 47,74 m<sup>2</sup></b>



**HAUS A**

A\_2.02 | A\_2.03 | A\_2.04 | A\_2.05 | A\_3.13 | A\_3.14  
A\_3.15 | A\_3.16 | A\_4.24 | A\_4.25 | A\_4.26 | A\_4.27  
A\_3.35 | A\_3.36 | A\_3.37 | A\_3.38

Nürnberger Str.

Innenhof

**BEISPIEL WOHNUNG A\_2.02 | 2.OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 18,83 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 8,37 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 4,36 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 35,64 m<sup>2</sup></b>

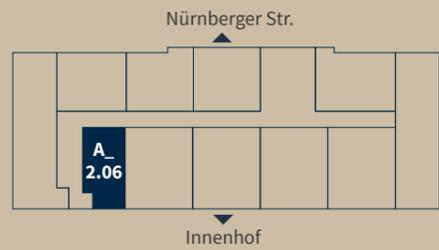
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS A**

A\_2.06 | A\_3.17 | A\_4.28 | A\_5.39



**BEISPIEL WOHNUNG A\_2.06 | 2. OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 15,75 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,37 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 2,21 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 21,34 m<sup>2</sup></b>

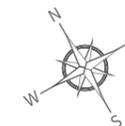
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

**HAUS A**

A\_2.07 | A\_3.18 | A\_4.29 | A\_5.40

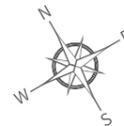
**BEISPIEL WOHNUNG A\_2.07 | 2. OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 26,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,96 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 3,64 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 47,26 m<sup>2</sup></b>



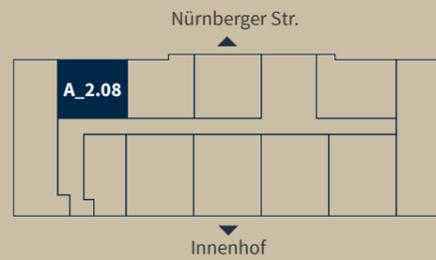
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.





HAUS A

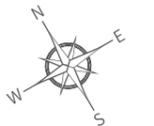
A\_2.08 | A\_2.09 | A\_2.10 | A\_3.19 | A\_3.20 | A\_3.21  
A\_4.30 | A\_4.31 | A\_4.32 | A\_5.41 | A\_5.42 | A\_5.43  
A\_6.50



BEISPIEL WOHNUNG A\_2.08 | 2.OG

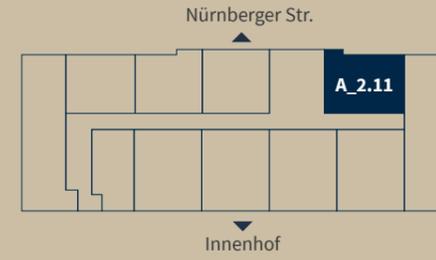
Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 23,95 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 28,04 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



HAUS A

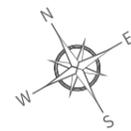
A\_2.11 | A\_3.22 | A\_4.33 | A\_5.44



BEISPIEL WOHNUNG A\_2.11 | 2.OG

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 22,48 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 7,58 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 34,15 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS A**

A\_6.45 | A\_6.49 (gespiegelt)

Nürnberger Str.

Innenhof

**BEISPIEL WOHNUNG A\_6.45 | 6.OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 10,46 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 39,40 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS A**

A\_6.46 | A\_6.47

Nürnberger Str.

Innenhof

**BEISPIEL WOHNUNG A\_6.46 | 6.OG**

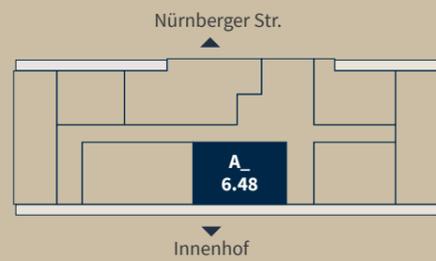
Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 29,16 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 33,24 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS A**

A\_6.48



**BEISPIEL WOHNUNG A\_6.48 | 6.OG**

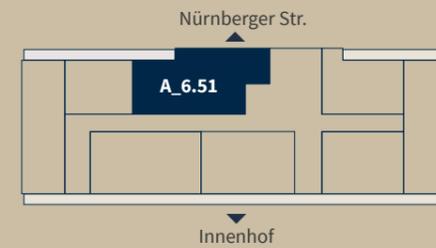
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 22,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17,28 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 43,94 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS A**

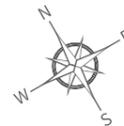
A\_6.51



**BEISPIEL WOHNUNG A\_6.51 | 6.OG**

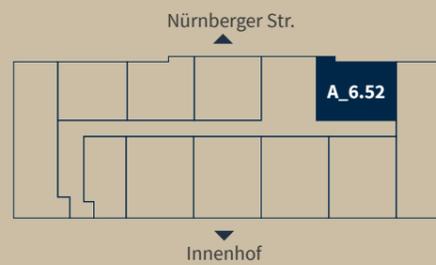
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 30,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,80 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,70 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 52,28 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS A**

A\_6.52



**BEISPIEL WOHNUNG A\_6.52 | 6. OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 26,33 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 30,42 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

# HAUS B WOHNUNGSTYPEN

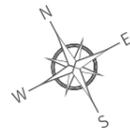
**HAUS B**  
B\_2.53 | B\_3.61

**BEISPIEL WOHNUNG B\_2.53 | 2.OG**

Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 26,92 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,17 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 3,82 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 34,91 m<sup>2</sup></b>

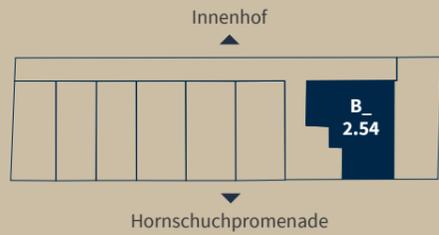


Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS B**

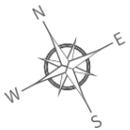
B\_2.54 | B\_3.62



**BEISPIEL WOHNUNG B\_2.54 | 2.OG**

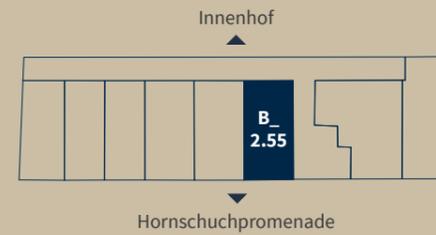
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 31,84 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,77 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 49,70 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS B**

B\_2.55 | B\_2.56 | B\_2.57 | B\_3.63 | B\_3.64 | B\_3.65



**BEISPIEL WOHNUNG B\_2.55 | 2. OG**

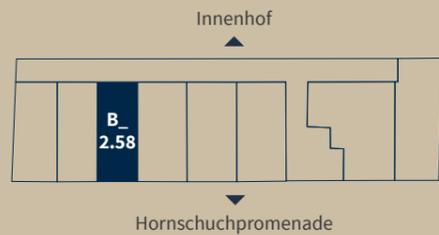
Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 31,52 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 35,61 m<sup>2</sup></b>

Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



**HAUS B**

B\_2.58 | B\_2.59 | B\_2.60 | B\_3.66 | B\_3.67 | B\_3.68



**BEISPIEL WOHNUNG B\_2.58 | 2.OG**

Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 24,47 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>

**Wfl. Gesamt ca. 28,56 m<sup>2</sup>**

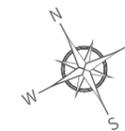
Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

**HAUS B**  
B\_4.69

**BEISPIEL WOHNUNG B\_4.69 | 4.OG**

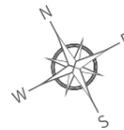
Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 25,28 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,17 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 3,82 m <sup>2</sup>

**Wfl. Gesamt ca. 33,27 m<sup>2</sup>**



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



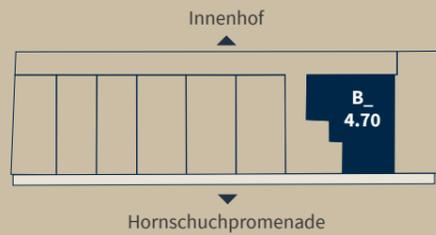


**HAUS B**

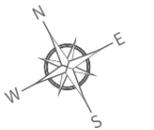
B\_4.70

**BEISPIEL WOHNUNG B\_4.70 | 4.OG**

Wohnen/Essen/Kochen	ca. 31,31 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,77 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 49,17 m<sup>2</sup></b>



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.

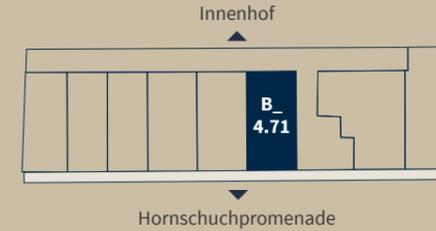


**HAUS B**

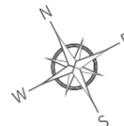
B\_4.71 | B\_4.72

**BEISPIEL WOHNUNG B\_4.71 | 4.OG**

Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 30,40 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,97 m <sup>2</sup>
<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 34,37 m<sup>2</sup></b>

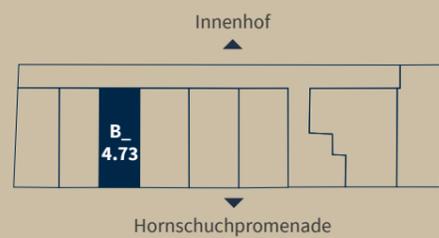


Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## HAUS B

B\_4.73 | B\_4.74 | B\_4.75



## BEISPIEL WOHNUNG B\_4.73 | 4.OG

Wohnen/Schlafen/Essen/Kochen	ca. 24,02 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,09 m <sup>2</sup>

<b>Wfl. Gesamt</b>	<b>ca. 28,11 m<sup>2</sup></b>
--------------------	--------------------------------



Dieser Grundriss ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.  
Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Architekten.



## P&P: Über 20 Jahre Immobilienerfahrung

### Über die P&P Gruppe:

Die P&P Gruppe entwickelt, revitalisiert und vermarktet seit über 20 Jahren Gewerbeimmobilien und Wohnbauprojekte. Bei einem Jahresumsatz von über 150 Mio. Euro, einem Entwicklungsvolumen von 1,7 Milliarden Euro und 60 Mitarbeitern deckt P&P als Initiator, Investor und Asset-Manager alle Bereiche der Immobilienwirtschaft ab. Zu den Kernkompetenzen zählen: die Sanierung

und Modernisierung erhaltenswerter Altbauten. Trendsetter bei Micro-Apartments: Den Trend zu kleinen Wohneinheiten hat P&P bereits 2008 erkannt und in der Metropolregion Nürnberg maßgeblich mit geprägt. Als Marktführer in der Region hat P&P seitdem rund 2.800 Micro-Apartments vermarktet. Die P&P Segmente sind dabei Studentenapartments, Boarding Houses / Serviced Apartments und Business Apartments.



P&P seit 1995

2.800

Einheiten hat das Unternehmen seit Etablierung des Geschäftsfelds Micro-Apartments im Jahr 2008 entwickelt.

6.000

Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden seit Unternehmensgründung entwickelt.

Das Unternehmen hat seit seiner Gründung ein Gesamtverkaufsvolumen von

1.700.000.000

erzielt.

500.000 m<sup>2</sup>

Wohnfläche wurden seit Bestehen des Unternehmens realisiert.

150 Mio.

Verkaufsvolumen 2016

Insgesamt

60

Mitarbeiter arbeiten von Fürth und München aus.

## UNSERE REFERENZEN

**Zollhof**

Am Zollhof, Nürnberg  
90 Wohneinheiten

**Parkpromenade**

Flößbastraße, Fürth  
200 Wohneinheiten

**Sonnenesplanade**

Kleestraße, Nürnberg  
40 Wohneinheiten

**Hornschuchcarree**

Hornschuchpromenade, Fürth  
70 Wohneinheiten

# BAUBESCHREIBUNG

## Nürnberger Straße 130, in Fürth

Die Mehrfamilienhausanlage in der Nürnberger Straße 130 in Fürth wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Das Projekt besteht aus zwei nebeneinander angeordneten Gebäudeabschnitten. Der Wohnungsmix des Projekts besteht aus Ein- und Zweizimmerwohnungen. Die anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016).

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden, im Wesentlichen gleichwertig und dem Erwerber zumutbar sind, vorbehalten.

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich unter anderem aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen im Zuge der sich noch weiter konkretisierenden Projektierung ergeben, die jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele.

Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

### 1. Grundstück

#### 1.1. Erschließung

Das Grundstück, auf dem das Projekt errichtet wird, wird über Zuwegungen von der Nürnberger Straße, beziehungsweise von der Hornschuchpromenade öffentlich erschlossen. Der Zugang für Fußgänger in den Hof der Mehrfamilienhausanlage erfolgt über die jeweiligen Gebäudeteile.

Die Stellplätze sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Gebäudes der Mehrfamilienhausanlage angeordnet (Parkdeck).

Die Zufahrt zu den im Erdgeschoss gelegenen Stellplätzen des Parkdecks erfolgt über die Nürnberger Straße, die zu den im 1. Obergeschoss gelegenen Stellplätzen über die Hornschuchpromenade.

Die einzelnen Wohnungen des Projektes werden über das in den Gebäudeteilen dafür jeweils vorgesehene Treppenhaus mit Aufzugsanlage und über einen Flur oder Laubengang erschlossen.

#### 1.2. Versorgungsanschlüsse

Durch den Bauträger wird eine im Erdgeschoss angeordnete zentrale Heizungsanlage für die gemeinsame Versorgung der beiden Gebäudeabschnitte des Projekts errichtet. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Gas-Brennwerttechnik in Verbindung mit einer Solaranlage.

Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärme- und Wassermengenzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt. Die Übergabepunkte der Medien- und Wasserversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich im Erdgeschoss. Die Abwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Fürth angeschlossen. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt. Die einzubauenden Kalt- und Warmwasserzähler sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur der Wohnungen installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über elektronische Raumthermostate.

Die Funkwärmemengenzähler der Heizung in den Wohnungen sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden externen Dienstleister in den Wohnungen im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert und betrieben.

TV und Radio sind über Satellit zu empfangen. Die für das Projekt vorgesehene gemeinsame Satellitenanlage nebst Leitungsnetze sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese wird durch die Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden externen Dienstleister installiert und auf Mietbasis betrieben.

Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver) sowie etwaige SAT- und Leitungsnutzungsgebühren sind nicht von der vorgenannten externen Dienstleistung umfasst.

#### 1.3. Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Einzelfundamente ausgehoben. Nach Fertigstellung wird das Gelände wieder verfüllt, verdichtet, eingeebnet.

### 2. Rohbau

#### 2.1. Maurer- und Betonbauarbeiten

Die Außenwände werden in massiver Bauweise errichtet.

#### 2.2. Gründung

Die Fundamentierung des Projekts erfolgt in Stahlbeton als Einzel- und Streifenfundamente. Die Gebäudeteile des Projekts sind nicht unterkellert.

#### 2.3. Parkdeck

Das gesamte Parkdeck ist nicht in der thermischen Hülle integriert. Die Durchlüftung des Parkdecks erforderlichen Öffnungen in der Außenwand werden mit Wetterschutzgittern versehen. Innenwände des Parkdecks bestehen entweder aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Die Ausführung der Geschossdecke erfolgt ebenfalls in Stahlbeton. Die Zwischendecke und Stützen/ Wände der Parkdecks werden mit einem Oberflächenschutzsystem, unter Berücksichtigung eines erweiterten Instandhaltungskonzeptes mit definierter Wartung (2-mal jährlich), versehen. Das sich im Erdgeschoss befindliche Parkdeck erhält einen Pflasterbelag. Die lichte Höhe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beträgt mindestens 2,00 m.

#### 2.4. Kellerersatzräume

Die außerhalb der Wohnungen liegenden Kellerersatzräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind für Profilylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgerichtet. Alle Kellerersatzräume erhalten lediglich einen Estrich mit staubbindendem Anstrich.

#### 3. Außenwände / Fassade / Fenster

Alle Außenwände – mit Ausnahme der zu den Nachbaranwesen angrenzenden Kommunwände - werden mit Wärmedämmverbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß dem Farbkonzept des Bauträgers.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung ausgeführt. Die Fensterrahmen der Wohnungen werden gemäß Farbkonzept des Bauträgers ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Fenster mit Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. Im Bereich der Fliesenpiegel in Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest. Die Wohnungsfenster erhalten Rollläden.

Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden in Metall. ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

#### 4. Innenwände

Innenliegende Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Wohnungstrennwände und sonstigen Innenwände werden als Massiv- oder Trockenbauwände errichtet. Die endgültige Wandstärke steht aktuell planerisch noch nicht final fest und richtet sich unter anderem nach den Erfordernissen der Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik. Die endgültige Festlegung erfolgt erst im Zuge der baulichen Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

#### 5. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen werden die Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Abweichungen der Deckenhöhen zwischen den unterschiedlichen Geschossen sind möglich. Die Bäder, Abstellräume und Flure (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus sich nachträglich in der baulichen Ausführung ergebenden technischen Gründen eine abgehängte Decke in Trockenbauweise erhalten, wodurch sich die Raumhöhe reduziert..

#### 6. Dacharbeiten

Die beiden Gebäudeabschnitte werden mit einem Satteldach versehen. Das Parkdeck erhält ein Flachdach, auf dem der Innenhofbereich angeordnet wird. Die Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen der Satteldächer werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt.

#### 7. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Innentreppen / Treppenhaus / Aufzug

Pro Wohneinheit wird je ein Briefkasten in einer Briefkastenanlage in der Nähe des jeweiligen Eingangsbereiches des einzelnen Bauabschnittes vorgesehen. Eine Hausnummer wird am jeweiligen Eingang des einzelnen Gebäudeabschnittes angebracht. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren in den Treppenhäusern wird in den Fußboden ein Trittrost eingebaut. Die Klingelanlagen werden als Gegensprechanlagen realisiert.

Die Treppenhäuser erhalten ein Geländer mit Handlauf aus Stahl. Die Treppenläufe und Flure werden als Fliesenoberfläche ausgebildet. Die Laubgänge erhalten einen Plattenbelag aus Betonstein. Sie werden über die zuvor beschriebenen Treppen erschlossen.

Im Projekt befinden sich insgesamt zwei Aufzugsanlagen. Der Aufzug führt vom Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudeteils bis ins oberste Vollgeschoß, somit im Gebäudeteil zur Nürnberger Straße bis ins 6.OG und im Gebäudeteil zur Hornschuchpromenade bis ins 5.OG.

### 8. Türen

Die beiden Hauseingangstüren des Projekts werden selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Hauseingangstüren erhalten einen Schließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt.

Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium. Wo vorgesehen, werden die Innentüren als Schiebetüren nach Wahl des Bauträgers realisiert.

### 9. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### 10. Fliesen

Alle Böden der Bäder und WC-Räume werden mit Feinsteinzeugfliesen belegt. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet.

Hinter den Sanitärinstallationen werden die Wände der Bäder ca.1,20 m hoch gefliest. In den anderen Bereichen wird ein Fliesensockel ausgeführt. Der Duschbereich wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m gefliest.

In den Wohnungen liegende Abstellräume erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität mit einem umlaufenden Fliesensockel.

In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel eingebaut.

### 11. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten in den Fluren, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag PVC-Planke inklusive passender Randleiste. Die vorgenannten Bereiche (sowie Bäder und WC-Räume) erhalten einen Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.

### 12. Haustechnische Gewerke

#### 12.1. Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften entsprechend ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt, eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird im Eingangsbereich der jeweiligen Wohnung montiert.

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 Fabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus nach Wahl des Bauträgers gegebenenfalls auch farbig. Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart.

#### 12.2. Standardelektroinstallationen Einzimmerwohnung

##### Wohnen / Essen / Schlafzimmer / Küche:

- 4 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 5 Einfachsteckdosen
- 4 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

##### Bad:

- 1 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass

##### Balkon / Terrasse (sofern vorhanden):

- Jede Wohnung erhält je 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

##### Kellerersatzraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

#### 12.3. Standardelektroinstallationen Zweizimmerwohnung

##### Wohnen / Essen / Küche:

- 4 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 5 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

##### Bad:

- 1 Einfachsteckdosen
- 1 Deckenauslass,
- 1 Wandauslass

##### Schlafen:

- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose
- 1 Dreifachsteckdose

##### Balkon / Terrasse (sofern vorhanden):

- Jede Wohnung erhält je 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.
- 1 Steckdose

##### Kellerersatzraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

##### Gemeinschaftsanlagen / Technikräume / Treppenhaus:

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -anlagen im Außenbereich wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

##### 13. Sanitärinstallation und Einrichtungen

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten nach Wahl des Bauträgers.

Waschtische und Toiletten werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß der Serie Laufen Pro S oder gleichwertig, nach Wahl des Bauträgers vorgesehen.

In den Wohnungen wird, sofern haustechnisch möglich, eine bodengleiche geflieste Dusche und eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brauseschlauch eingebaut. Andernfalls wird eine Duschwanne verbaut.

In den Bädern werden Echtglasduschabtrennungen montiert.

Die Armaturen werden in verchromter Ausführung, als Unterputz-Armaturen eingebaut. Im Duschbereich wird eine Unterputz-Thermostatarmatur eingebaut. Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffsturz und -deckel.

Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den technischen und räumlichen Einbaumöglichkeiten.

Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien.

Die Küchen erhalten einen Anschluss für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschließlich Eckventil für Spül- und/oder Waschmaschinenanschluss, sofern im Einzelnen vorgesehen.

##### 14. Heizungsinstallation

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten. Die Heizungsrohre werden generell unter Putz

oder im Fußboden verlegt.

##### 15. Lüftung

Die Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für die Feuchteschutzlüftung erfolgt durch freie Lüftung über im Fenstersystem eingebaute Außenluftdurchlässe (feuchteführende Zuluftelemente), die Abluft wird dezentral über Einzelraumventilatoren in den innenliegenden Bädern, Toiletten oder Abstellräumen abgesaugt. Innenliegende Räume (d.h. innenliegende Bäder und Toiletten sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss ohne Fensteröffnung) werden gem. DIN 18017-3 über Einzelraumventilatoren bedarfsgeführt entlüftet.

Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.

Die in der DIN 1946-6 vorgesehenen höherwertigen 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.

##### 16. Schallschutz

Im Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungstrennwände, -decken und Treppenhauswände entspricht der Schallschutz gegen Lärmübertragung gegenüber fremdem Wohnraum der Schallschutzstufe 2 (SSt II) der VDI-Richtlinie 4100 in der Fassung 2007, womit auch die Empfehlungen für den erhöhten Schallschutz des Beiblatts 2 der DIN 4109 (89) erreicht werden.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche, wahrgenommen werden können.

Die höheren Vorgaben der VDI-Richtlinie 4100 für die Schallschutzstufe 3 (SSt III) werden vorliegend nicht erreicht. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, sodass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht. Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen innerhalb der eigenen Wohnung sind nicht vorgesehen.

##### 17. Balkone

Sofern für die einzelnen Wohnungen ein Balkon vorgesehen ist, wird dieser nach technischem Erfordernis als Stahlbetonkonstruktion erstellt.

Die Balkone der Wohnungen erhalten einen Dielenbelag.

Balkone erhalten nach Wahl des Bauträgers Metallgeländer aus verzinktem Stahl. Für die Abtrennungen zwischen den Terrassen und Balkonen der der benachbarten Wohnungen werden je nach

Erfordernis Sichtschutzelemente aus Eternit, Trespa oder verzinktem Stahl nach Wahl des Bauträgers errichtet.

#### 18. Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen im Innenhofbereich, oberhalb des Flachdaches des Parkdecks, erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und nach Wahl des Bauträgers.

Die Stellplätze für Fahrräder und die beiden Abfall- und Wertstoff-sammelplätze werden im Erdgeschoss des Parkdecks angeordnet. Im Bereich des Gemeinschaftsgrünes wird ein Außenwasserhahn vorge-sehen.

#### 19. Sonstiges

##### Grundreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinhei-ten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

#### 20. Schlussbestimmungen

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baube-schreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschie-dener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung ge-bundenen 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 Durch-lüftung der Räume zu sorgen.

Die termingerechte Bezugsfertigkeit der einzelnen Wohneinheiten kann nur erfolgen, wenn etwaige Zusatzausstattungen und Ausstat-tungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Auf eine mögliche Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei der Beauf-tragung von Zusatzausstattungen wird vom Bauträger bereits jetzt hingewiesen.

Wegen der Fertigstellungsfristen wird auf den jeweiligen Kaufvertrag Bezug genommen.

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 Tauglich-keit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewähr-leistung 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 Auf-treten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit, wird vom Bau-träger empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer star-ken 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 unbehan-delt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Far-bveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung.

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderun-gen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fu-genbildung 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 Raumkli-mas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formverände-rungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

##### Wartungsfugen:

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspru-chungen, 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 Ge-währleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.

##### Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:

In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassa-denoberfläche erforderlich werden – z. B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung usw. – um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erschei-nungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

## DAS ANGEBOT im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der P&P Immobilien GmbH als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die 2018 neu errich-tete Liegenschaft SMART LIVING FÜRTH; Nürnberger Straße 130 in 90763 Fürth zum Erwerb von insgesamt 75 schlüsselfertigen Ei-gentumswohnungen bzw. voll möblierten Micro-Appartements in den Geschossen zwei bis sechs sowie jeweils 75 Abstellräume im Spitzboden sowie teilweise Balkonen und 71 Stellplätzen in einem neu zu errichtenden Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück Hornschuchpromenade, welche durch Erwerbs- und Verkaufsver-pflichtung mit veräußert werden, verteilt auf Haus A und Haus B. Die 71 Stellplätze in den beiden Etagen des Parkdecks werden an die Käufer eines alten Bauvorhabens (Nürnberger Straße 125/127) veräußert, da diese hier jeweils entsprechende Dienstbarkeiten ha-ben, welche dann in Teileigentum umgewandelt werden.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentums-wohnungen entweder zum Zwecke der dauerhaften Vermietung oder zur Eigennutzung erwerben wollen. Dabei sollte sich der In-

#### SMART LIVING FÜRTH, Nürnberger Straße 130, 90762 Fürth

<b>Produktpartner:</b>	P&P Immobilien GmbH
<b>Produkt:</b>	Neubau
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Anzahl WE/TE:</b>	75 Wohneinheiten in den Geschossen zwei bis sechs 75 Abstellräume im Spitzboden 71 Stellplätze im Parkhaus Hornschuchpromenade
<b>Wohnungsgrößen:</b>	Eigentumswohnungen/Micro-Apartments von ca. 20,41 m <sup>2</sup> bis ca. 49,35 m <sup>2</sup> 1 bis 2 Zimmerwohnungen
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	gesamt: von 4.850 bis 4.980 EUR/m <sup>2</sup> zzgl. 300,- EUR/m <sup>2</sup> für Möblierung bei WE <45 m <sup>2</sup> zzgl. 700,- EUR/m <sup>2</sup> für Möblierung bei WE > 45 m <sup>2</sup> voraussichtlich 17.500,- EUR
<b>Kaufpreis pro TG:</b>	
<b>Abschreibung:</b>	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG 2,0 % linear über 50 Jahre der Anschaffungs-kosten
<b>Abschreibung:</b>	erhöhte AfA für Küche und Ausstattung/Mobiliar über 10 Jahre
<b>Erwerbsnebenkosten:</b>	ca. 5,5 %, davon 3,5 % Grunderwerbsteuer
<b>Mieterwartung:</b>	je nach Ausstattung (Preisliste)
<b>Mietpool:</b>	es wird den einzelnen Erwerbern angeboten, ihre jeweiligen Einheiten über einen sogenann-ten Mietpool durch das Unternehmen KDI Haus-verwaltung GmbH betreuen zulassen, entspre-chen den Angaben sind dem rechtlichen Kon-zept Teil B (vgl. dazu auch Ausführungen Seite 50-54 in diesem Prospekt zu entnehmen.

vestor 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 Mie-teinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswer-te auszugleichen.

Sollte der Investor hingegen beabsichtigen durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steu-erlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und vorab vereinbartem konkreten Rückzahlungstermin zu erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.

<b>Mietnebenkosten:</b>	WEG Verwaltung derzeit mtl. 24,00 EUR pro Wohnungseinheit zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 19%)  WEG Verwaltung derzeit mtl.5,00 EUR pro Stell platz Parkhaus zzgl. der jeweils gültigen Umsatz steuer (derzeit 19%)  Mietpoolverwaltung und SE-Verwaltung zusam men mtl. 27,00 EUR zzgl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer je Wohnungseigentum 5,00 EUR pro Stellplatz Parkhaus zzgl. der jeweils gültigen Umsatz-steuer (derzeit 19%)
<b>Instandhaltungs-rücklage:</b>	wird mit mtl. 0,25 €/m <sup>2</sup> gebildet
<b>WEG - Verwaltung:</b>	G.S. Hausverwaltung GmbH
<b>SE- Verwaltung:</b>	KDI Hausverwaltung GmbH
<b>Mietpool-Verwaltung:</b>	KDI Hausverwaltung GmbH
<b>Angaben zum Grundbuch:</b>	Amtsgericht Fürth Grundbuch von Fürth Blatt 35089 Flurstück 1036/19
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 1.412 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	75 Wohneinheiten mit ca. ca. 2.538,38 m <sup>2</sup> insgesamt

# 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, die auch durch ihre möblierten Micro Apartments für Single-Haushalte und moderne Wanderarbeiter (z.B. Unternehmensberater, IT-Spezialisten, Ingenieure und Spezialisten im Handwerk) alternative Unterbringungsmöglichkeiten (im Vergleich auch zum Hotel) bietet und über längere Zeiträume genutzt wird. Dieser Trend hat sich insbesondere in den letzten Jahren bei Personen ausgeprägt, für welche die Nähe zum vorrübergehenden Arbeitgeber für die Unterbringungssituation maßgeblich ist. Unabhängig davon sind die vollmöblierten Apartments mit Bad und Küche auch jederzeit als Wohnungen zu nutzen und unterliegen insofern dann auch den gleichen Maßgaben wie klassische Eigentumswohnungen.

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. Steuerlicher Rahmenbedingungen bei einem Neubau.

Allerdings ist immer zu beachten, dass diese Betrachtungen vom Status quo zum Zeitpunkt der Beteiligung ausgehen, 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 Unterdeckung 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 leben 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 Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die P&P Immobilien GmbH mit Sitz Isaak-Loewi-Str. 11 in 90763 Fürth. Die P&P Immobilien GmbH bzw. deren Gesellschafter die P&P-Gruppe mit Stammsitz Fürth führt ein im Jahre 1995 gegründetes Bauunternehmen. Die P&P Gruppe entwickelt, revitalisiert und vermarktet seit über 20 Jahren Wohnbauprojekte und Gewerbeimmobilien. Bei einem Jahresumsatz von über 140 Mio. € und 60 Mitarbeitern deckt P&P als Initiator, Investor und Asset-Manager alle Bereiche der Immobilienwirtschaft ab. Zu den Kernkompetenzen zählen die Sanierung und Modernisierung erhaltenswerter Altbauten.

Mit der WEG-Verwaltung wurde die Firma G.S. Hausverwaltung GmbH (geschäftsansässig: Sulzbacher Str. 105, 92224 Amberg) beauftragt, während die Firma KDI Hausverwaltung GmbH (geschäftsansässig: Isaak-Loewi-Straße 13 in 90763 Fürth) für die Mietpoolverwaltung und die SE Verwaltung zuständig ist. Beide Unternehmen sind langjährig im gesamten Liegenschaftsbereich aktiv und betreuen aktuell eine Vielzahl von Verwaltungseinheiten.

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 kann.

Umgekehrt offenbart der Käufer der PP Immobilien 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 noch zu erstellende Eigentumswohnung in der eingangs bezeichneten Liegenschaft Smart Living Fürth, (Haus A + B) Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth. Der Käufer eine von 75 Eigentumswohnungen/Micro-Appartements mit der jeweiligen Möblierungsvariante in den Geschossen zwei bis sechs samt einem dazugehörigem Abstellraum von insgesamt 75 Stück im Spitzboden des jeweiligen Wohnhauses A und B (Sondernutzungsrecht „SNR“) sowie teilweise Balkone (SNR) und 71 Stellplätze in einem neu zu errichtenden Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück Hornschuchpromenade, welche durch Erwerbs- und Verkaufsverpflichtung mit veräußert werden, verteilt auf Haus A und Haus B in der konkreten Liegenschaften Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth. Die 71 Stellplätze in den beiden Etagen des Parkdecks werden an die Käufer eines alten Bauvorhabens (Nürnberger Straße 125/127) veräußert, da diese hier jeweils entsprechende Dienstbarkeiten haben, welche dann in Teileigentum umgewandelt werden.

Der Käufer erhält eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, im Wege eines notariellen Bauträgerkaufvertrages sowie von ihm ausgewählten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen, mit Festpreiszusage. 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.

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetzes (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, sich zur Verteilung der Chancen und Risiken aus der Vermietung der Wohnung an einem Mietenpool in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu beteiligen und zugleich die Bewirtschaftung der erworbenen Eigentumswohnung einem Sondereigentumsverwalter zu übertragen. Die G. S. Hausverwaltung GmbH ist hier als Verwalter für das Gesamteigentum und das Sondereigentum an der erworbenen Wohnung zuständig (vgl. „Ziffer 5. Eigen-/Fremdnutzungskonzept“ und „Ziffer 6. Immobilienmanagement“) während die KDI Hausverwaltung GmbH als Geschäftsführer der “Mietpoolgesellschaft Smart Living Führt GbR”, bestellt wurde.

**a) Regelung durch die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)**

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 gegenüberstehen. 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 Wohnung (=Sondereigentum) bis zum vertragsgemäß vereinbarten Termin bezugsfertig ist.

**b) 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 ausgezahlt 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.

**c) 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 5-Jahreszeitraums in Vermögensverfall gerät und damit ihre Leistungsverpflichtung auch nur noch teilweise oder gar nicht mehr erfüllen kann.

**d) Weitergehende Schadensersatzansprüche**

Sollte der Kaufpreis zwischenzeitlich vollständig vom Käufer bezahlt sein, er auch die Sicherheit wegen Erledigung zurückgegeben hat und 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.

**e) 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 Grundstückskaufvertrag verhindern.

Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Er-/Fertigstellung des Bauwerkes unterschieden werden. Sobald das Wohn- und Teileigentum 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, zusammenschließt, 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 (Mehr-) 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 Tilgung immer weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen.

Kommt die Insolvenz der Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerkes und Übergabe, so muss berücksichtigt werden, dass eventuelle Gewährleistungsansprüche bereits vor Ablauf der 5-jährigen Verjährungsfrist verloren gehen, da die Verkäuferin selbige nicht mehr erfüllen kann.

**f) 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 sich hingegen der Käufer im Nachgang zu seiner Kaufentscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner der Person begründet sind (Änderung der persönlichen Lebensplanung o.ä.), so stellt dies keinen Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen.

**g) Zusätzliche Unwägbarkeiten / Risiken**

Ohne dass diese Aufzählung den Anspruch auf Vollständigkeit in sich birgt, so darf der Käufer nicht vergessen, dass es trotz ordnungsgemäßigem Vertragswesen und leistungsfähiger und williger Verkäuferin Fallkonstellationen gibt, bei denen beide Seiten keine Einflussmöglichkeiten 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, aufgrund öffentlichrechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen kommt es zur Baueinstellung etc. Damit entfallen die zunächst eingeplanten Mieteinnahmen und die beabsichtigte Realisierung von Steuervorteilen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung liegt die schriftliche Baugenehmigung vor. Die Verkäuferin geht aufgrund dieser Vorplanung davon aus, dass das Projekt wie im Prospekt beschrieben unter der Maßgabe eventuell nachträglicher geringfügiger Auflagen der zuständigen Behörden gebaut werden kann.

**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.

Das Objekt befindet sich in der Stadt Fürth im Freistaat Bayern und die genaue Lage wird in diesem Prospekt 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 reichen können, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der Käufer muss allerdings 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 und die Abnahme durch einen Sachverständigen den Wünschen der heutigen Käuferschaft entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch ein adäquater Immobilienwert geschaffen wird.

Der Prospekt beinhaltet im Kapitel „Baubeschreibung Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth Stand 08.02.2018“ (Seite 50-54) umfangreiche Informationen und Beschreibungen, so dass sich der Käufer ein Bild von der beabsichtigten Baumaßnahme machen kann. Diese Informationen finden auch Eingang in den notariellen Kaufvertrag. Die vorgesehene Möblierung (Küche sowie Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände) für die konkrete Wohnung wird im jeweiligen Kaufvertrag konkret festgelegt.

Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine Neubauimmobilie, dass bedeutet dass das im Rahmen der Erstellung des Bauwerkes die heute gültigen Regelungen der Technik („state of art“) eingehalten und die DIN-Soll Normen vollständig eingehalten/umgesetzt werden (z.B. Wärme- und Schallschutz). Der Käufer kann im Rahmen der Baubeschreibung 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 erfolgt seit 01.01.2004 nach der sog. Wohnflächenverordnung (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche Wohnflächenverordnung – WoFlV vom 25.11.2003 BGBl I S. 2345). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Terrassenflächen bei der Berechnung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden, da es sich hier um eine Wohnwertsteigerung handelt. Sollte der Käufer die Räumlichkeit vermieten wollen, so muss er sich bewusst sein, dass die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung für die Wohnungsgröße und die Nebenkostenabrechnung maßgebend ist und er dadurch gebunden sein kann.

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 Wohn-

flächenberechnung 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.

Es ist ferner rein vorsorglich darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich vom BGH in Fällen von abweichenden Mietflächen von tatsächlichen Ist-Flächen 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 nunmehr nur auf die tatsächliche Größe der Wohnung ankommt. Ob die in der Vergangenheit ebenfalls zulässigen Formulierungen für Flächenberechnungen 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) weiterhin aufrechterhalten werden, bleibt vor dem Hintergrund der neuen Entscheidung fraglich. Da diese Regelung mittelbaren Einfluss auf die Kappungsgrenzen hat und die fragliche Entscheidung sich genau mit dieser Frage beschäftigte, steht zu befürchten, dass hier zukünftig aufgrund von Messfehlern Streitpotential besteht.

Gleichwohl trägt der Käufer das Risiko, dass sich während der Bauphase aufgrund der öffentlichrechtlichen Vorgaben Änderungen hinsichtlich der Baubeschreibung und der Grundrissplanung ergeben können.

### 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) immer höher sind als vergleichbare marktübliche Maklerprovisionen. Was die Vertriebskosten angeht, so kann der Käufer diese bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzel-

fall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind. Eine kurzfristige Weiterveräußerung würde somit saldiert betrachtet eine nachteilige Kaufpreisentwicklung beinhalten. 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.

#### a) Eigennutzung

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen oder umgestalten zu lassen. Durch die vorliegende Baubeschreibung ist er allerdings in bestimmten Bereichen an die Vorgaben gebunden. Etwaige Sonderwünsche führen ggf. zu mehr oder weniger aufwendigen Umbaumaßnahmen, wodurch die Wohnung eine weitergehende individuelle Note erhält. Allerdings muss der Käufer immer berücksichtigen, dass geänderte Ausstattungsmerkmale (z. B. Marmorfußboden, Whirlpool o. Ä.) sowie dadurch gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Raumaufteilung der Wohnung grundsätzlich vorstellbar sind, sie bedürfen aber, damit es zu keiner unnötigen Bauverzögerung kommt, der mit erheblichem Vorlauf zu bewerkstellenden genauen Abstimmung mit der Verkäuferin/Bauträgerin. 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 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 für die Stadt Fürth gilt die Kappungsgrenze sobald die Erstvermietung erfolgte für die zukünftige Vermietung.

Des Weiteren beabsichtigte der Bundesgesetzgeber lt. Presseveröffentlichungen in 2016 eine gesetzliche Neuregelung zu schaffen, dass die Datengrundlage für die Berechnung des Mietspiegel 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 davon auszugehen, dass diese Neuregelung frühestens in der neuen Legislaturperiode im Laufe des Jahres 2018 oder später in Kraft treten wird, sofern ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren initiiert wird. Es ist daher insgesamt festzuhalten, dass der Käufer die Miete nur unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen und somit nur eingeschränkt erhöhen kann.

Der Käufer wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall somit um eine reine Prognose bezüglich der zukünftigen Mietentwicklung handelt, aus der der Käufer keine Haftungsansprüche ableiten 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.

#### c) Indexmietverträge

Sofern in der Liegenschaft Indexmietverträge abgeschlossen werden, ist zu beachten, dass die Erhöhungsmöglichkeiten von Indexmieten der Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex unterliegen. Da die zukünftige Entwicklung des Verbraucherpreisindex nicht vorhergesehen werden kann, besteht das Risiko, dass die Miethöhe der einzelnen Wohnung für einen sehr langen Zeitraum (während der Laufzeit des Indexmietvertrages) nicht das vorhergesehene Niveau einer marktüblichen Miete erreicht wird. Weiterhin ist zu beachten, dass eine Mieterhöhung bei Indexmietverträgen nicht automatisch erfolgt, sondern der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter schriftlich anzeigen und dieses ggf. auch gerichtlich durchsetzen muss, was einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringen kann.

#### d) Mietpool

Vor dem unter lit. b) geschilderten Hintergrund hat der Käufer ferner die Möglichkeit sich als Mitglied der Eigentümergemeinschaft mit den anderen Miteigentümern zusammen zu schließen und parallel zu dem gesondert abzuschließenden Sondereigentumsverwaltungsvertrag eine gemeinschaftliche Mietpoolverwaltung zu initiieren. Dieses Vorgehen setzt dann allerdings ein gemeinsames Grundverständnis der Majorität der Eigentümerschaft voraus. Bei dem Mietpool handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR gemäß §§ 705 ff. BGB), die die Gründungsgesellschafter mittels Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben. Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Mietwohnung oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die in der sog. Mietpoolung gebündelten Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden. Damit werden diese Risiken auf alle Beteiligten in gleichem Maße verteilt, so dass diese begrenzt und für den einzelnen Eigentümer leichter verkraftet werden können. Durch diese Konstellation ergibt sich der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann. Als Gegenleistung für die Vorteile des Mietpools erhält der Käufer lediglich die kalkulierte Monatsnettomiete ein positiver Differenzbetrag zur tatsächlichen Miete wird gemäß § 9 Abs3 des Mietpoolvertrages als Rücklage zur Finanzierung der Aufgaben des Mietpools genutzt. Bei der Liegenschaft Nürnberger Straße 130 in 90763 Fürth ist das Unternehmen KDI Hausverwaltung GmbH (geschäftsansässig: Isaak-Loewi-Str. 13, 90763 Fürth) Mietpool-Verwalter. Die Kosten für die Tätigkeit des Mietpool-Verwalters betragen monatlich 27,00 EUR pro Wohnung und 5,00 EUR pro Stellplatz jeweils zzgl. der gesetzlich geltenden Umsatzsteuer.

#### e) Mietgarantie

Die Verkäuferin hat sich daher entschlossen, um eine qualifizierte Vermietung zu ermöglichen und dem Käufer einen klar definierten Zeitpunkt für den Mietbeginn zu bieten, ihm eine Mietgarantie zu offerieren. Dies bedeutet konkret, dass die Verkäuferin für eine Lauf-

zeit von maximal 12 Monaten ab dem ersten auf den Nutzen- und Lastenwechsel folgenden Monatsersten und nach erfolgter vollständiger Kaufpreiszahlung die zuvor im Kaufvertrag abgestimmte monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für die Eigentumswohnung gegenüber dem Käufer zu übernehmen. Soweit für die Eigentumswohnung eine höhere Miete als der garantierte Betrag erzielt wird, so wird der Differenzbetrag der Rücklage des Mietpools zugeführt.

Allerdings umfasst die garantierte Mietzahlung nicht die Mietnebenkosten und Hausgelder. Der Käufer trägt deshalb das Risiko der durch die Mietgarantie nicht abgedeckten Kosten. Solche Kosten können aus diversen Gründen entstehen: außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungsrücklage insoweit nicht ausreichend), Nebenkostennachzahlung beim Mieter wirtschaftlich nicht einbringbar (keine ausreichenden Vorauszahlungen vorhanden), Wohnungsrenovierung bei Neuvermietung (Altmietner kann nicht in Regress genommen werden), Leerstandskosten bis zur Neuvermietung (Strom und andere Medien müssen weitergezahlt werden, öffentliche Steuern und Abgaben laufen weiter).

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungen innerhalb der Immobilie können auch die tatsächlichen Mietverträge variieren. Die vorgesehene Mietgarantie kann u. U. über/unter den aktuell erzielbaren Mieten liegen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Verkäuferin mit der Abgabe der Mietgarantie keine Gewähr für die Bonität des vorhandenen und eventuell eines neu einziehenden Mieters übernehmen. Der Käufer muss sich darüber im Klaren sein, dass nach Ablauf der Mietgarantie das Risiko besteht, dass er nicht mehr die bis dahin erzielten Mieteinnahmen erhält und zukünftig auch nicht den erwarteten Mietzins erreichen kann, da die dann am Markt erzielbare Miete unterhalb des garantierten Mietzins liegen könnte. Dazu kommt das generelle Risiko der Zahlungsunwilligkeit und Zahlungsunfähigkeit des Mieters, welches jeder Vermieter zu tragen hat.

Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer trotz Mietgarantie das Mietausfall- und Leerstandsrisiko bei seiner Planung mit berücksichtigen, denn spätestens nach Ablauf der Mietgarantie muss er sich wenn er nicht am Mietpool teilt, um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvorauszahlungen und -nachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten eines externen Maklers 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 Risiken obliegen zunächst ihm.

Da die Mietgarantie eine zwölfmonatige Laufzeit hat, ist davon auszugehen, dass die Verkäuferin grundsätzlich in der Lage sein wird, ihren Verpflichtungen aus der Mietgarantie nachzukommen. Gleichwohl besteht das Risiko, dass die Verkäuferin in Vermögensverfall geraten könnte, so dass die Mietgarantie wirtschaftlich teilweise

entwertet wird und der Käufer würde in diesem Fall dann das Risiko des weiteren Mietausfalls wieder komplett selber tragen.

## 6. Immobilienmanagement

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden. Die Qualität des Immobilienmanagements ist über die Jahre hinweg maßgeblich für die Bestandssicherung einer Immobilie und Grundlage für eine potentielle Wertsteigerung. Immobilienmanagement 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 der Liegenschaft. Diese Gemeinschaft trägt zusammen die anfallenden Kosten des gesamten Objektes. Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer diese Kosten mit schultern müssen und 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 Konfliktpotential in sich birgt. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z.B. eine Dachreparatur, 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 anderen Kostenpo-

sitionen 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 der Liegenschaft Nürnberger Straße 130 in 90763 Fürth wird die Firma G.S. Hausverwaltung GmbH (Geschäftsansässig: Sulzbacher Str. 105, 92224 Amberg) zum ersten WEG Verwalter bestellt. Die monatliche Vergütung des WEG Verwalters beträgt € 24,00 je Wohnungseigentum und € 5,00 pro Tiefgaragenstellplatz jeweils zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Kosten muss der Käufer in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, da die WEG Verwaltungskosten grundsätzlich auch nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich auch im Abschnitt konzeptionelle Gestaltung.

### c) Sondereigentumsverwaltung

Die KDI Hausverwaltung GmbH offeriert dem Käufer auch die Möglichkeit die Verwaltung des Sondereigentums im Rahmen der Mietpoolverwaltung auf sie zu übertragen, wobei dann die Honorierung im Rahmen der Mietpoolverwaltung mit abgedeckt ist. Dies setzt allerdings eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien voraus. 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 Monatsnettokaltmieten zzgl. ges. USt, wobei diese Kosten der Vermieter seit 01.06.2015 zu tragen hat. Ferner obliegt das Mietinkasso (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 grundsätzlich 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. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass er bei einer externen Sonderei-

gentumsverwaltung nicht mehr am Mietpool teilnehmen kann.

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 um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvoraus- und Nachzahlungen 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 entstehen Kosten und die Risiken obliegen zunächst ihm sowohl bei der eigenen SE-Verwaltung als auch bei der durch Dritte durchgeführten SE-Verwaltung

Aufgrund der unterschiedlichen Wohnungen innerhalb der Immobilie können auch die tatsächlichen Mietverträge variieren. In jedem Fall hat der Käufer bereits ab Erwerb 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

Auch für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung 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 Eigentümergeinschaft 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 des Eigentümers in die Instandhaltungs-

rücklage mit monatlich pauschal € 0,50 pro m<sup>2</sup> Wohnungseigentum einschließlich der Möblierung 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. Insofern 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 (zum Beispiel bezüglich höherwertiger Ausstattung, verbesserte Wohnungsgrundrisse, Multimediatechnik 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 gereichen, wenn er auch bezüglich seines Sondereigentums Rücklagen bildet.

## 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 Summe 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 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 auf-

grund 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 strengeren 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 Wohnungskaufpreis 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.

## 9. 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).

### a) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bei einer Vermietung des Sondereigentums durch den Käufer (Privatperson), erzielt dieser steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG. Aufgrund der getätigten Investitionen für den Ankauf kann der Käufer diese verauslagten Gelder als Sonderabschreibungen mit einem individuellen Prozentsatz der Anschaffungskosten (linear 2,0 % p.a.) geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens. Allerdings verzögert sich der Anerkennungsprozess bisweilen im Einzelfall und eine Berücksichtigung der AfA im Lohnsteuerabzugsverfahren kann frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit/dem Erwerb erfolgen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass das Finanzamt eine vorläufige Anerkennung vornimmt, denn je nach Bundesland und Bearbeitung beim zuständigen Finanzamt des Käufers, kann es bis zur endgültigen Anerkennung der zuständigen Bescheinigungsbehörde bis zu mehreren Jahren dauern. Ein Immobilieninvestment darf nicht unter der Maßgabe der 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, auch im Vorfeld einer Investitionsentscheidung für eine Immobilie steuerlichen Rat von einem Fachmann einzuholen.

### b) 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 Werte 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 beurteilten. 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, Modernisierungsstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer und teure Instandhaltungsmaßnahmen ohne ausreichende Rücklagen, Probleme mit einer teuren Anschlussfinanzierung). 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 Fälle des sog. „Totalverlustes“ geben kann, wenn der Käufer den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung 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.

# KONZEPTIONELLE Gestaltung

Der vorliegende Prospekt beinhaltet die Grundlagen des notariellen Kaufvertrages zum Erwerb von Wohnungseigentum in der Liegenschaft Nürnberger Straße 130 in 90763 Fürth nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie von einzelnen Sondernutzungsrechten und den Erwerb von Parkhausstellplätzen (Teileigentum). Zunächst wird der notarielle Kaufvertrag nebst Bezugsurkunde (UR-Nr.: S 658/2018 vom 15.02.2018 des Notars Dr. Sommerhäuser/Dr. Reindl, Marientorgraben 15/III, 90402 Nürnberg) als Anlage über die Eigentumswohnung direkt zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Während der notarielle Kaufvertrag die konkreten Vertragsbedingungen beinhaltet, befinden sich in Anlage zum Kaufvertrag (Bezugsurkunde) die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung (Teilungserklärung nach § 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung, die Baubeschreibung, die Hausverwaltung, der Mietpool sowie Planungs- und Änderungsvollmachten). Es gibt einen bereits einen Entwurf des Verwaltervertrag mit der G.S. Hausverwaltung GmbH für das Gemeinschaftseigentum, welcher der Teilungserklärung beigelegt ist und in welchen der Käufer später eintritt. Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt an einem Mietpool für sein Sondereigentum teilzunehmen und in diesem Zusammenhang auch mit der KDI Hausverwaltungs GmbH einen Mietverwaltervertrag für sein Sondereigentum abzuschließen. Die auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepassten Verträge werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

#### 1. Notarieller Abschluss eines Bauträgerkaufvertrages

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließen die Verkäuferin, die P&P Immobilien GmbH, Isaak-Loewi-Str. 11 in 90763 Fürth und der Käufer direkt einen Bauträgervertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung in der Liegenschaft Smart Living, Nürnberger Straße 130 in 90763 Fürth. Dazu besteht die Möglichkeit, diese Wohnung zusätzlich mit Küche und einer bestimmter Möblierung/Ausstattung zu erwerben.

#### 2. Vertragsinhalt

##### a) Grundstück

Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth von Fürth, Blatt 35089 vorgetragenen Grundbesitzes, Gemarkung Fürth, Fl.Nr. 1036/19, Hornschuchpromenade 43/Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth von Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 1.412 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird dann zur Bildung von Wohnungseigentum und Teileigentum entsprechend der Bezugsurkunde (Teilungser-

# KONZEPTIONELLE Gestaltung

klärung) Ur-Nr.: S 658/2018 vom 15.02.2018 des Notars Dr. Sommerhäuser/Dr. Reindl aufgeteilt.

Das Eigentum wird zum Verkaufstag wie folgt belastet sein:

**Abteilung II:** - Grenzbau-, An- und Aufbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1036.

- Auf dem Grundstück darf keine Tankstelle errichtet oder betrieben werden; die Lagerung, der Verkauf oder der Vertrieb von Motorenbetriebsstoffen und Mineralölerzeugnissen ist verboten; zugunsten der BP Benzin und Petrole um Aktiengesellschaft, Hamburg.

- Ein Sanierungsverfahren (SG „Oststadt“) wird durchgeführt.

**Abteilung III:** Keine Belastungen

##### b) Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)

Die Verkäuferin wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WoEigG teilen. Dies bedeutet, dass das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Abstellraum in dem Spitzbogen in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden ist. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die sämtliche Wohnungseigentumseinheiten nummerisch auflistet und Bestandteil der Grundlagenurkunde ist. Einzelne Wohnungen haben zusätzlich Sondernutzungsrechte an Balkonen.

In gleicher Weise entstehen auch Teileigentumsanteile an den 71 Stellplätzen in einem neu zu errichtenden Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück Hornschuchpromenade, welche durch Erwerbs- und Verkaufsverpflichtung mit veräußert werden, verteilt auf Haus A und Haus B in der konkreten Liegenschaften Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth. Die P&P Objekt ZWEI GmbH ist laut Grundbucheintrag Alleineigentümerin folgenden Grundbesitzes der Gemarkung Fürth: Fl.Nr. 1109/160 Nähe Hornschuchpromenade, Gebäude- und Freifläche zu 17.444 m<sup>2</sup> und Fl.Nr. 1109/7Nähe Hornschuchpromenade Verkehrsfläche zu 1.518 m<sup>2</sup> vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth von Fürth Blatt 36029. Nach Abmessung einer amtlich noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 4.714 m<sup>2</sup> beträgt die Größe des Restgrundstücks von Fl.Nr. 1109/160 ca. 12.730 m<sup>2</sup>; dieses Restgrundstück wird „Parkhausgrundstück“ genannt. Auf dem Parkhausgrundstück beabsichtigt die P&P Objekt ZWEI GmbH, nach Erteilung der Baugenehmigung ein Parkhaus mit ca. 360 Stellplätzen zu errichten, hieran Teileigen-

tum gemäß § 8 WoEiG begründen und Teileigentumseinheiten an den einzelnen Kfz-Stellplätzen bilden, welche sodann an die Käufer von Wohnungseigentum in der Liegenschaft Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth verkauft werden. Die Erstellung des Parkhauses auf dem (Rest-) Grundstück Fl.Nr. 1109//160 hat nach der Baugenehmigung und nach den anerkannten Regeln der Baukunst unter Verwendung normgerechter Baustoffe technisch einwandfrei zu erfolgen.

Sollte die Baugenehmigung für das Parkhaus nicht bis zum vertraglich festgelegten Termin im Bauträgerkaufvertrag rechtskräftig erteilt sein, verkauft die P&P Objekt ZWEI GmbH einen Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 1109/7 an die Käufer von Wohnungseigentum auf dem Wohnhausgrundstück und wird hierbei eine Miteigentümergeinschaft nach § 1010 BGB des Inhalts treffen, dass die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen wird und jeder Käufer das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz erhält.

Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung (Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) abgeschlossen, d.h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind) liegt noch nicht vor. Die Erstellung separater einzelner Wohnungsgrundbücher für das jeweilige Teileigentum hat noch nicht stattgefunden. Der Kaufgegenstand wird im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

### c) Baugenehmigung

Die vorbezeichnete Fläche wird mit einem Wohngebäude und einem Parkhaus bebaut. Die Verkäuferin hat sich im Rahmen der Grundlagenurkunde verpflichtet, die jeweilige Eigentumswohnung entsprechend der Baubeschreibung (vgl. Seite 50-54. des Prospektes) sowie den Regelungen zum Schallschutz (VDI 4100 Fassung 2007) und zum Lüftungskonzept zu erstellen und gemäß gewählter Ausstattungsvariante einzurichten. Da die geplante Maßnahme eine Baugenehmigung voraussetzt, bedarf es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Mitwirkung der erforderlichen Behörden. Bei Prospekterstellung lagen die erforderlichen behördlichen Genehmigungen (Baugenehmigung) bereits vor.

### d) Kaufpreisgestaltung

Das Angebot bezüglich des Abschlusses des Bauträgervertrages bezüglich der Eigentumswohnung beinhaltet einen Festpreis mit anschließender Kaufpreisaufteilung auf Grundstücksanteil (Grund und Boden), Bauleistung, Möblierung/Küche und Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände. Ohne diese Aufteilung bereits im Kaufvertrag wäre eine steuerliche Geltendmachung grundsätzlich nicht möglich. Da es sich um eine Parteivereinbarung handelt, die auf Erfahrungswerten und Schätzungen beruht, kann das für die Beurteilung später zuständige Finanzamt eine davon abweichende Aufteilung vornehmen. Insoweit übernehmen weder Verkäuferin (Bauträgerin) noch ihre Erfüllungsgehilfen eine Haftung für die

steuerliche Anerkennung der Aufteilung.

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 ggf. über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen können. 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 für die Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung (Absicherung Risiken ab Deckungszusage der Versicherung), die 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 (3,5 % Grunderwerbsteuer in Fürth Bundesland Bayern und ca. 2,0 % Notar-, Gerichtskosten sowie Kosten der Finanzierungsgrundschuld) anzusetzen. Da zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit besteht, dass keine Mieteinnahmen vorhanden sind, muss der Käufer diese Kosten in seinen Liquiditätsbedarf mit einbeziehen. Gleiches gilt für noch anfallende Bereitstellungs- und Bearbeitungsgebühren sowie Bearbeitungsgebühren (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

### e) Zahlung nach Baufortschritt

Alle Bauträgerkaufverträge orientieren sich bei der Kaufpreisfälligkeit an den Regelungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBv). Der Kaufpreis ist dabei nach Baufortschritt in Raten zu zahlen. Die Details zur Höhe der einzelnen Raten bezogen auf die jeweiligen Gewerke ergeben sich aus den Vereinbarungen im konkreten Kaufvertrag. Grundvoraussetzung für die Fälligkeit sämtlicher Kaufpreiszahlungen ist gemäß Bauträgervertrag die Bestätigung durch den vollzugsbeauftragten Notar.

aa) Der Kaufpreis ist nach Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gemäß Baufortschritt zu bezahlen. Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

(1) Vorliegen einer Baugenehmigung zum vertragsgegenständlichen Bauvorhaben; diese Voraussetzung ist dem Käufer von der Verkäuferin zu bestätigen oder einer schriftlichen Bestätigung des

Verkäufers, 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(en) für den Käufer am Vertragsobjekt im Grundbuch im Rang nach den in Ziffer 2 a genannten Belastungen eingetragen ist bzw. sind, 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.

### Oder:

(3) 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 der Verkäuferin, wozu die Verkäuferin 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 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) Nach Vorliegen der obengenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gelten folgende Ratenpläne für den Grundbesitz:

Für den auf das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum (ggf. samt Sondernutzungsrecht) entfallenden Kaufpreisteil:

25%	nach Beginn der Erdarbeiten,
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 Besitzübergabe,
3,5%	nach vollständiger Fertigstellung.

cc) Für den auf das vertragsgegenständliche Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) entfallenden Kaufpreisteil:

25%	nach Beginn der Erdarbeiten,
28%	nach Rohbaufertigstellung der Tiefgarage,
38,5%	nach Benutzungsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
3,5%	nach vollständiger Fertigstellung.

Die einzelnen Raten sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung durch die Verkäuferin 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.

Zur Sicherstellung der Vergütung und der sonstigen nicht erfüllten Forderungen der Verkäuferin, insbesondere der Vergütung etwaiger Sonderwünsche, hat der Käufer der Verkäuferin auf deren Verlangen bei Bezugsfertigkeit und Schlüsselübergabe die Schlussrate in Höhe von 3,5 % auf ein noch zu errichtendes Anderkonto des Notars zu überweisen. Der Notar darf über den hinterlegten Betrag nur verfügen, nachdem der Käufer den Zahlungsanspruch für die Schlussrate anerkannt und dem Notar eine entsprechende Aus-

zahlungsanweisung übermittelt hat. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Verkäuferin, diese Erklärung abzugeben, sobald das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt ist.

Einem Anerkenntnis des Zahlungsanspruchs für die Schlussrate durch den Käufer und einer Auszahlungsanweisung durch den Käufer selbst steht es gleich, wenn durch die Verkäuferin eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorgelegt wird, in der dieser die vollständige Fertigstellung bestätigt.

Die Kosten der Hinterlegung gehen zu Lasten der Verkäuferin. Durch die Verwahrung anfallende Zinsen stehen dem Käufer zu.

Zurückbehaltungsrechte des Käufers und Regelungen der MaBV dürfen nicht beeinträchtigt werden.

dd) Zahlungen haben schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte im Zusammenhang mit der Lastenfreistellungserklärung benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang zu erfolgen ansonsten auf das von der Verkäuferin benannte Objektkonto (Bausonderkonto). Zahlt der Käufer bei Fälligkeit (der einzelnen Rate) nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs.2 Nr. 2 BGB) und muss dann die jeweilige Rate zzgl. dem gesetzlichen Verzugszinssatz (5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a.) bis zum Zeitpunkt der Zahlung entrichten. Eine Aufrechnung des Käufers mit Kaufpreiszahlungsansprüchen ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftigen Forderungen möglich.

ee) Der Käufer verpflichtet sich, bei einer Weiterveräußerung seiner Wohnung seinem Rechtsnachfolger (seinem Käufer) im Sondereigentum alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen aus dem Bauträgervertrag mit Wege einer Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen und sicherzustellen, dass der Sonderrechtsnachfolger die in dem Bauträgervertrag vorgesehenen Vollmachten ebenfalls erteilt.

#### e) Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnflächen im Bauträgervertrag erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFlV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach dem Regelungsinhalt der Vorschrift Balkone, Loggia- und (Dach-)Terrassenflächen üblicherweise mit einem Viertel ihrer Grundfläche angesetzt werden. Wenn dies eine Wohnwertsteigerung mit sich bringt, werden aber üblicherweise 50% der Grundfläche angesetzt. Für die im vorliegenden Fall vorhandenen Terrassen und Balkone wurden zunächst 50% der Grundfläche angesetzt. Eine 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 3 % überschreitende

Wert ersatzpflichtig. 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.

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.

#### f) Finanzierungsmitwirkung

Im Interesse des Vertragsvollzugs erklärt die Verkäuferin ihre Bereitschaft bei Bestellung von Grundpfandrechten zu Gunsten der finanzierenden Bank mitzuwirken. Die Grundschuldbestellungskunde 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.

#### g) Baubeschreibung

Die Bezugsurkunde enthält eine konkrete Baubeschreibung des Wohngebäudes. Daraus ergeben sich konkrete Bauverpflichtungen der Verkäuferin, die in diesem Prospekt unter der Rubrik „Baubeschreibung“ (ohne Ausstattung / ohne Möblierung) Stand: 08.02.2018 abgedruckt sind.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Vertragsobjekt gemäß den der Bezugsurkunde und ergänzend und vorrangig den dem Bauträgerkaufvertrag 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 herzustellen (= vereinbarte Beschaffenheit). 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.

Bei Auslegungsfragen über Art und Umfang der zu erbringenden Bauleistungen ist die Baubeschreibung maßgebend und nicht die Baupläne. Sollten einzelne Leistungen nicht detailliert in der Baubeschreibung beschrieben worden sein, ist die Verkäuferin berechtigt, den Leistungsinhalt nach billigem Ermessen zu bestimmen, sofern dies nicht zu einer Verteuerung der Maßnahme führt.

Sollte sich im Nachgang zum Vertragsabschluss ergeben, dass aufgrund behördlicher Auflagen, Änderungen der Rechtslage oder aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen Abweichungen zu der ursprünglichen Baubeschreibung und Bauleistungen notwendig werden, so muss der Käufer diese gegen sich gelten lassen, es sei denn die Grenze der Zumutbarkeit würde im Einzelfall überschritten werden. Solche Änderungen können nicht nur das Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrecht des Käufers betreffen, sondern auch das Gemeinschaftseigentum. Auch diese Änderungen sind zulässig, soweit dadurch keine unzumutbare Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums entsteht. Generell wird die Verkäuferin dafür Sorge tragen, dass Abweichungen weder die Qualität der Bauleistung, noch den Wert oder Gebrauchsfähigkeit des einzelnen Wohnungs- oder des Gemeinschaftseigentums mindern. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass es keinen Anspruch des Käufers auf Übernahme von Sonderwünschen gibt.

#### h) Bezugsfertigkeit

Die Bezugsfertigkeit ergibt sich zunächst aus dem zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Fertigstellungstermin. Hier ist allerdings zwischen der Bezugsfertigkeit des Sondereigentums und der vollständigen Fertigstellung auch des Gemeinschaftseigentums zu differenzieren. Die Verkäuferin strebt an, die Bezugsfertigkeit bis zu den im Bauträgervertrag niedergelegten Terminen zu erreichen und verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis zu den im Grundstückskaufvertrag niedergelegten Terminen bezugsfertig zu übergeben. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie die Verkäuferin zu geeigneter Zeit unverzüglich zu erbringen. Behinderungen bei der Erstellung der Eigentumswohnung, die die Verkäuferin nicht zu vertreten hat (z.B.: höhere Gewalt, Streik, Sonderwünsche des Käufers, Zahlungsverzug des Käufers), verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

#### i) Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

##### aa) Sondereigentum

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Wohnung nach deren bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig ist auch Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abzunehmen. Der Abnahmetermin wird von der Verkäuferin dem Käufer mit einer Frist von zwei Wochen vor Übergabetermin schriftlich mitgeteilt. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzuneh-

men. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Abnahmeformen sind möglich.

##### bb) Gemeinschaftseigentum

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. Teilnahmeberechtigt an dieser Versammlung sind alle Erwerber eines Sondereigentums, unabhängig davon, ob das Sondereigentum bereits übergeben ist. Bei der Auswahl des Sachverständigen steht dem aufteilenden Eigentümer kein Stimmrecht zu. Jeder Erwerber und (zukünftige) Eigentümer und der von der Eigentümerversammlung bestimmte Sachverständige ist durch den Verkäufer mindestens zwei Wochen vorher schriftlich über den Termin der Zustandsbegehung mit dem Bausachverständigen zu unterrichten.

##### cc) Allgemein

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. Der Verkäufer 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 Erwerbers vom Bausachverständigen nicht übernommen oder dokumentiert wurden, steht es dem Erwerber frei, sich bei seiner Erklärung seine Rechte wegen des von ihm behaupteten Mangels gemäß § 640 Abs. 3 BGB vorzubehalten

Jeder Erwerber ist berechtigt, selbst an diesen Termin teilzunehmen und dabei Mängelrügen zu machen. Es ist jedem Erwerber unbenommen, dabei auf eigene Kosten sachkundige Personen hinzuzuziehen. Erscheint der Käufer trotz ordnungsgemäßer Benachrichtigung bei dem Abnahmetermin nicht und lässt er sich auch nicht durch einen von ihm schriftlich Bevollmächtigten vertreten, gilt dies gleichwohl als Abnahme (vgl. § 640 BGB). Nach erfolgter Abnahme beginnt die Laufzeit der Verjährungsfristen.

##### jj) Besitzübergang

Auf den Käufer gehen Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie

die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Wohnung von dem Zeitpunkt an über, ab dem der Käufer den Vertragsgegenstand aufgrund Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs an in sämtliche Verpflichtungen ein, die durch die Teilungserklärung – und die Gemeinschaftsordnung begründet werden (Mietverhältnisse sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht begründet worden). Die Verkäuferin erteilt dem Käufer daher ab Besitzübergabe Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung. Ein Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe die Verkäuferin, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen.

Die Verkäuferin trägt alle Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen, soweit sie bisher errichtet sind oder anlässlich der Durchführung des vorliegenden Bauvorhabens vorgesehen sind. Dies umfasst beispielhaft die Kosten für Hausanschlüsse sowie eventuell anfallende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen der Verkäuferin zu. Alle sonstigen Erschließungskosten im Sinne des Baugesetzbuches und nach Landesrecht und kommunalem Satzungsrecht trägt der Käufer.

Dem Käufer ist bekannt, dass hinsichtlich der Rauchmelder und für die SAT-Anlage Leasingverträge durch die Verkäuferin abgeschlossen werden. Der Käufer verpflichtet sich im Rahmen des Bauträgerkaufvertrages in diese Verträge einzutreten. Der Käufer ist ferner verpflichtet, etwaige Mieter und Rechtsnachfolger ebenfalls zum Eintritt in die Verträge zu verpflichten mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung im Falle einer Veräußerung.

#### k) Ansprüche und Rechte bei Mängeln

##### aa) Grundstück und Gebäude

Der Käufer ist aufgrund des Prospektes über die Lage des Grundstücks und des derzeitigen Zustandes des Gebäudes und der Außenanlage sowie die Grundrisse informiert. Bezüglich des Grundstücks sind Sachmängelgewährleistungsansprüche und Schadensersatzansprüche des Käufers ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann nicht bestimmungsgemäß genutzt werden oder die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk. Die Verkäuferin haftet jedoch gemäß Baubeschreibung für die Einhaltung der anerkannten Regeln der Bautechnik. Für diese Fälle hat der Käufer einen Anspruch auf Nacherfüllung oder kann Minderungsrechte geltend machen und bei nicht behebbaren Mängeln vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen (Mängelrechte nach §§ 633 ff. BGB).

Ansprüche auf Schadensersatz wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und auf Ersatz sonstiger Schäden, die jeweils auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen können nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für Pflichtverletzungen eines gesetzlichen Vertreters der Verkäuferin oder deren Erfüllungsgehilfen. Der Bauträgervertrag sieht vor, dass durch die Verkäuferin keine Garantien für besondere Eigenschaften übernommen werden. Mängelrechte des Käufers für Sonderwünsche bestehen gegenüber der Verkäuferin nicht, es sei denn, diese hat die Sonderwünsche selbst ausgeführt. Sicherungshalber tritt die Verkäuferin im Rahmen des Bauträgervertrages die ihr gegen die am Bau beteiligten Personen zustehenden Ansprüche auf Nacherfüllung, Selbstvornahme und Aufwendungsersatz und Schadensersatz wegen mangelhafter Leistungen an den Käufer ab.

##### bb) Abnutzung

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.

##### cc) Möblierung

Wegen Mängeln der gegebenenfalls mitverkauften beweglichen Gegenstände (Möblierung gemäß der gewählten Ausstattungsvariante) haftet die Verkäuferin nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGB zum Kaufvertrag mit der Maßgabe, dass die Verjährungsfrist für die Ansprüche wegen Mängeln zwei Jahre ab deren Übergabe an den Käufer beträgt.

##### dd) Immissionen

In der Anlage kann es durch Zeitunterschiede bei der Durchführung der Bauarbeiten 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 hiermit empfohlen, im Rahmen der Neuvermietung bei Mietverträgen eine Beschränkung des Minderungsrechts mit dem Mieter wegen solcher Immissionen 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.

Des Weiteren wird der Käufer darauf aufmerksam gemacht, dass sich auf dem Nachbargrundstück eine Tankstelle befindet, die auch in Betrieb ist. Die Nutzung dieser Anlage muss insoweit akzeptiert werden als die bei regelkonformen Betrieb entstehenden Immissionen dem baurechtlichen Gebot der Rücksichtnahme entsprechen. Sollte sich der Käufer absichern wollen, so kann er auch einen entsprechenden Passus im Rahmen der Neuvermietung in den Mietvertrag aufnehmen lassen, um denkbare Mietminderungsrechte zu beschränken. Die Verkäuferin teilt in diesem Zusammenhang ferner mit, dass ihr keine Altlastenthematiken aufgrund des Tankstellenbetriebs auf dem Nachbargrundstück bekannt sind.

##### ee) Sanierungsvermerk

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Sanierungsvermerk eingetragen. Gemäß § 144 II Nr. 1 BauGB bedarf die Veräußerung des Vertragsobjekts deshalb der Genehmigung der zuständigen Sanierungsbehörde. Der Käufer wird hiermit darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in bestimmten Fällen berechtigt ist, vom jeweiligen Eigentümer zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu verlangen, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des betroffenen Grundstücks entspricht. Die Verkäufer hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch keinen Bescheid über einen eventuellen Ausgleichsbescheid erhalten zu haben. Eventuell anfallende Kosten hat der Käufer zu tragen. Es handelt sich dabei nicht um einen Mangel des Objektes.

##### l) Abwicklungsvollmachten

Im Bauträgervertrag sind verschiedene Vollmachten enthalten. Durch beide Parteien werden die Notarangestellten 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.

##### m) Rücktritt nach Vertragsannahme

Nach Annahme des Angebotes zum Abschluss des Bauträgervertrages 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. Die Verkäuferin hat die Möglichkeit bei Zahlungsverzug des Käufers schriftlich den Rücktritt zu erklären.

##### l) 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 Grunderwerbssteuer). 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.

#### 2. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums

##### a) Verwaltervertrag

Entsprechend der Erläuterungen in diesem Prospekt wird die G.S. Hausverwaltung GmbH (Sulzbacher Str. 105, 92224 Amberg) durch die Verkäuferin zum ersten WEG Verwalter der Liegenschaft Smart Living, Nürnberger Straße 130 in 90763 Fürth bestellt und erhält entsprechende Vollmachten übertragen ein entsprechender Entwurf ist der Teilungserklärung beigefügt und soll später unterzeichnet werden. Kraft Gesetzes (§ 26 Abs.1 S.1 2 HS WoEigG) 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 Beschluss-Sammlung 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 WoEigG) vorgesehen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag. Die zurzeit gültige reguläre Vergütung des Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum und Gewerbeeinheit monatlich derzeit 24,00 € zzgl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer und pro Tiefgaragenstellplatz monatlich derzeit 5,00 € zzgl. der jeweils 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.

##### b) Informationsverpflichtungen gegenüber der WEG Verwaltung

Aufgrund der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung bedarf eine freihändige Veräußerung des Wohnungseigentums nur der Information des WEG-Verwalters unter Angabe des Tages der Umschreibung im Grundbuch. Dabei muss der Käufer 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 dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine andere berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Die Wohnungseigentümer haben sich verpflichtet eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird durch die Eigentümerversammlung festgelegt. 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.

### 3. Verwaltung des Sondereigentums

Es obliegt der Entscheidung des Käufers, ob er für die Verwaltung seiner vermieteten Eigentumswohnung eine Hausverwaltung beauftragt oder dies eigenverantwortlich erledigt.

Die KDI Hausverwaltung GmbH offeriert dem Käufer zusammen mit dem Beitritt zum Mietpool in diesem Kontext die Möglichkeit der Sondereigentumsverwaltung für eine monatliche Vergütung je Wohnung in Höhe von 27,00 € zzgl. der gültigen Umsatzsteuer und 5,00 € zzgl. der gültigen USt. je Stellplatz. Wenn dieses Angebot für den Käufer in Betracht kommt, so kann er den konkreten Mietpoolvertrag für seine Eigentumswohnung abschließen und dieser Passus ist auch bereits entsprechend im notariellen Kaufangebot vorgesehen. Es steht ihm aber frei auch eine andere Firma 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 Mietinkasso stattfinden kann (Einzug der Miete, Mietnebenkosten) sowie Mietkaution eingezogen werden und die Ermächtigung Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen.

### 4. Mietpool und Mietgarantie

#### a) BGB Gesellschaft

Die Käufer von Sondereigentum haben die Möglichkeit, sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpoolgesellschaft) zusammen zu schließen. Der Gesellschaftsvertrag ist der Bezugsurkunde UR-Nr.: S 658/2018 vom 15.02.2018 des Notars Dr. Sommerhäuser/Dr. Reindl, Marienortgraben 15/III, 90402 Nürnberg) als Anlage 7 beigefügt. Der Käufer hat Kenntnis von dem Gesellschaftsvertrag samt Anlagen.

Tritt der Käufer der Mietpoolgesellschaft bei, so ist er den Regelungen des in der Bezugsurkunde niedergelegten Gesellschaftsvertrages unterworfenen, wobei der Mietpool in der Rechtsform einer

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR nach §§ 705 ff. BGB) strukturiert ist. Mit dieser Gestaltung soll die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Mietwohnung oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden und damit auf alle Beteiligten in gleichem Maße verteilt sind, erreicht werden, so dass diese sich dadurch bezogen auf den Einzelfall begrenzen. Im vorliegenden Fall ist vorgesehen, dass der Mietpoolverwalter auch gleichzeitig die Aufgaben des Sondereigentumsverwalters übernimmt, wodurch er auch als Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann.

Danach tritt er die Einnahmen aus der Vermietung einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen an den Pool ab und erhält im Gegenzug einen im Vertrag bestimmten Anteil, welcher nach Abzug der Kosten des Mietpools ermittelt wird, ausgeschüttet. Die Ausschüttung erfolgt monatlich als Vorab, die Abrechnung erfolgt spätestens zum Ende des auf das Geschäftsjahres folgenden Jahres. Der Mietpool übernimmt ferner die im Vertrag geregelten Aufgaben (z.B. Einzug der Mieten, Führen der Kautionen, Prüfen von Mieterhöhungsmöglichkeiten) sowie Teile der technischen Verwaltung. Daneben bildet der Mietpool eine Rücklage zur Erfüllung seiner Aufgaben, welche von den monatlichen Ausschüttungen abgezogen und einbehalten wird. Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaftstellung ist erst nach 7 Jahren nach Beginn des Mietpools zulässig. Dem Mietpoolverwalter werden umfassende Vollmachten eingeräumt, von den Beschränkungen des § 181 BGB (Verbot des Selbstkontrahierens) ist er befreit. Verwaltet wird der Mietpool von der KDI Hausverwaltung GmbH.

Der einzelne Gesellschafter des Mietpools hat dabei unabhängig vom Mietpoolergebnis die Verpflichtung zur individuellen Zahlung des Hausgeldes an den WEG-Verwalter und des Honorars für den Sondereigentumsverwalter. Der Geschäftsführer der Mietpool-GbR wird dem Vermieter/Käufer einmal im Jahr eine schriftliche Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben des Mietpools vorlegen. Die Durchführung des Einnahmen-/Ausgabenpools erfolgt jeweils in der Weise, dass die Geschäftsführung der Mietpool-GbR die Einnahmen und Ausgaben im Namen und für Rechnung der Gesellschaft über ein Bankkonto abwickelt. Das Bankkonto steht im Innenverhältnis allen Gesellschaftern in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit zu. Die Geschäftsführung der Mietpool-GbR ist gegebenenfalls nach eigenem Ermessen berechtigt, Unterkonten zu bilden. Die Salden der Unterkonten zum Bankkonto werden nicht verzinst. Die Geschäftsführung der Mietpool-GbR ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter zu bedienen.

#### b) Ausnahme von der Teilnahme am Mietpool

Die Teilnahme am Mietpool setzt zunächst voraus, dass der Käufer die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Sollte sich der

Käufer nach dem Beitritt zum Mietpool entschließen, dass er die Wohnung doch zu eigenen Wohnzwecken nutzen will, dann scheidet er aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf (§ 12 Ziffer 4).

Kommt der jeweilige Gesellschafter seinen Verpflichtungen zur Durchführung von Renovierungsarbeiten nicht nach und weist das Mietobjekt somit Mängel auf, die vom Gesellschafter zu vertreten sind und zu einer Mietminderung führen, so kann dieser Gesellschafter durch Gesellschafterbeschluss aus dem Mietpool ausgeschlossen werden.

Sollte sich der Gesellschafter entschließen die Wohnung an einen nahen Angehörigen oder Dritten zu geringeren als den marktüblichen Mietkonditionen vermieten zu wollen, so ist auch dort davon auszugehen, dass es sich um einen wichtigen Grund handelt, der zum Ausschluss aus dem Mietpool durch Gesellschafterbeschluss führen kann.

Die Kosten der Instandsetzung sowie Instandhaltung der Sondereigentumseinheit werden im jeweiligen Fall gemäß Wohnfläche bis zu einem Betrag in Höhe von maximal zwei Monatsnettomieten aus dem Gesellschaftsvermögen getragen. Darüber hinausgehende Kosten hat der jeweilige Gesellschafter zu tragen und ist diesbezüglich der Mietpoolgesellschaft gegenüber zum Ausgleich verpflichtet.

#### c) Bevollmächtigung des Mietpoolverwalters

Der Käufer/Vermieter wird den Sondereigentumsverwalter bei der Durchführung der übernommenen Aufgaben unterstützen und ist verpflichtet dem Geschäftsführer auf erstes Anfordern unter Befreiung von § 181 BGB eine Vollmacht zu erteilen, alle zur Durchführung dieses Mietpool-GbR-Vertrages hinsichtlich Geschäftsführung oder Vertretung der Mietpool-GbR erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entsprechende Handlungen vorzunehmen. Der Auftrag und die Vollmacht des Geschäftsführers sind dahingehend beschränkt, dass ein jeder Gesellschafter persönlich nur anteilig, entsprechend seiner Beteiligungsquote verpflichtet werden darf. Der Geschäftsführer hat dies bei allen Verträgen im Namen und für Rechnung der Gesellschaft durch entsprechende Unterschriftsleistung mit dem Zusatz:

„Für die Mietpoolgesellschaft Smart Living Fürth GbR mit teilschuldnerischer Haftung der Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung“ zu dokumentieren.

#### d) Mietgarantie

Bei Beitritt zum Mietpool übernimmt die Verkäuferin zusätzlich eine Mietgarantie für die Dauer von 1 Jahr nach Übergabe und vollständiger Kaufpreiseinzahlung. Dabei garantiert die Verkäuferin für die Dauer der Garantie einen Zufluss der vertraglich festgelten Miete zum Pool für den Fall, dass die Wohnung nicht oder unter-

halb der vorgesehenen Garantiemiete vermietet ist. Während der Garantiezeit ist der Garant bevollmächtigt, Mietverträge für die jeweilige Wohnung zu schließen. Die Garantiezahlung entfällt, wenn die Wohnung aus vom Käufer zu vertretenden Gründen nicht vermietbar ist oder der Käufer die Wohnung selbst nutzt.

# STEUERLICHE Gestaltung

## Steuerliche Gestaltung

### A. Vorbemerkung

In diesem Abschnitt des Prospektes werden die steuerlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit Immobilieninvestments nach der geltenden Gesetzeslage erläutert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die angebotenen Micro-Apartments als Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen in einer Liegenschaft befinden, die im Jahre 2018 fertig gestellt werden wird.

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

### B. Steuerrechtliche Themen

#### 1. Überschussprognose

Grundsätzlich ist für die einkommensteuerrechtliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung maßgebend, dass der Erwerb und die Nutzung der Eigentumswohnung 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. auch das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen 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 (Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Fürth Stand 01.07.2016), 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).

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

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15 b EStG neu 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 zu 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 § 15 b 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, S. 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 abziehbaren 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, Wohnungsverwaltung, 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 § 15 b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung, 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 beispielweise 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 Ausnahmen entstehen werden.

Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremden Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss einer Sanierungsmaßnahme (es kommt dabei nicht auf den Kaufvertragsabschluss für den Fristbeginn an) 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 § 7 h oder § 7 i EStG). Die daraus entstehenden Gewinne unterliegen dann der Besteuerung nach § 15 EStG und der Einkommenssteuer 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 „Zähl-objektes“ 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 potentielle 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 dazu dienen, die übrigen als auch die erhöhten denkmalschutzrechtliche bedingten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mietsache abzumildern.

### 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 neuen 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 Einkommensteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte verringern sich um die zugehörigen Werbungskosten (§ 9 EStG), wozu bei den Vermietungseinkünften aus Immobilien auch die Absetzung für Abschreibung (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 anschaffungsnaher Herstellungskosten von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Liegenschaft durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnaher Herstellungskosten) und unterliegen den dafür geltenden Abschreibungsregelungen. Gleiches gilt, wenn es zu einer grundlegenden Substanzeränderung 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 Ab-

satz 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.

Da es sich allerdings im vorliegenden Fall allerdings um einen Neubau handelt, ist davon auszugehen, dass die Wahrscheinlichkeit relativ gering ist, dass innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung weitere erhebliche Kosten entstehen, gleichwohl ist diese Möglichkeit zumindest theoretisch vorstellbar.

### 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, S. 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

#### a) Berechnungsgrundlage der linearen Abschreibung

Für alle Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, kann der Steuerpflichtige die Abschreibung der Gebäudeherstellung- oder -anschaffungskosten vornehmen, wobei eine maximale Abschreibung von 50 Jahren anzunehmen ist. Diese sog. lineare Abschreibung liegt bei 2% im jährlichen Veranlagungszeitraum. Für Liegenschaften, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, gilt eine erhöhte Abschreibung von 2,5 % pro Jahr. 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, Grun-

derwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil von 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. Andererseits sind für die Wertermittlung des Gebäudeanteils die Größe, das Alter, die Ausstattung und der Zustand der Eigentumswohnung zu berücksichtigen. 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 Februar 2017 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: <http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2017-03-01-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis-Stand-09032017.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 Wohnsitzfinanzämtern 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, im konkreten Fall ist von 10 % Anschaffungskosten Grund und Boden und 90 % Anschaffungskosten Gebäudesubstanz (Investition Gemeinschaftseigentum und Kaufpreis Gebäude) auszugehen. 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.

#### b) Abschreibung der Außenanlagen

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.

#### c) Abschreibung von Einbauküchen

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 (FG Köln, Az.: 14 K 4709/04 in openJur 2011,52985)). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche waren kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Küche durch den Eigentümer/Vermieter separat mit vermietet wird, so dass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt ihm die übliche Instandhaltungsverpflichtung. Dadurch kann der Vorteil der Mitvermietung der Küche schnell in einen Nachteil umschlagen, denn der Vermieter muss dann die entsprechenden Kosten der Instandhaltung 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.

#### d) Besonderheiten bei möblierten Micro-Apartments

Bei den möblierten Micro-Apartments ist ferner zu berücksichtigen, dass im Steuerrecht für die Abschreibung von Möbeln generell ein Abschreibungszeitraum von 10 Jahren gilt, während der gleiche Sachverhalt unter mietrechtlichen Gesichtspunkten mit einer Abnutzungszeit von 7 Jahren berechnet wird (sog. Hamburger Modell für Möblierungszuschlag). Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Möbel durch den Eigentümer/Vermieter separat mit vermietet werden, so dass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt ihm im Gegenzug die übliche Instandhaltungsverpflichtung. Sollte es zu keiner separaten Vermietung des Mobiliars kommen, so ist zu beachten, dass der Vermieter mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigen Verhaltens des Mieters sich um die Instandhaltung des Mobiliars als Mietgegenstand kümmern muss.

### 9. Erhöhte Abschreibungen nach § 7i und 7 h EStG (sog. „Denkmalschutz-Afa“ und „Sanierungsgebiet“)

Die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h und § 7 i EStG kommen im vorliegenden Fall nicht in Betracht.

### 10. Besonderheiten bei der Vermietung von Pkw-Stellplätzen/Tiefgaragenstellplätzen

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

### 11. Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte, Anpassung Einkommenssteuervorauszahlungen

Für die Zeiträume nach Fertigstellung der Immobilie können etwaige ausgleichsfähige Verluste aus Vermietung und Verpachtung (vgl. Abschn. B.1) bei Selbstständigen im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlungen (§ 37 EStG) und bei Arbeitnehmern im Rahmen des Lohnsteuerabzugsverfahrens bereits unterjährig berücksichtigt werden (§ 39a Abs. 1 Nr. 5b EStG). Eine Berücksichtigung kann aber erst für die Kalenderjahre erfolgen, die nach der Fertigstellung der Immobilie beginnen, wobei nicht auszuschließen ist, dass es im Einzelfall zu einer längeren Bearbeitungszeit durch die Finanzbehörden kommen kann, bis der Freibetrag abschließend anerkannt wird. Eine Eintragung von Freibeträgen bereits für das Jahr der Fertigstellung ist gemäß § 37 Abs. 3 S. 8 EStG nicht möglich. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall vermutlich in Abhängigkeit vom notariellen Kaufvertragsabschluss erst im Steuerjahr 2018 der Freibetrag voraussichtlich (anteilig) berücksichtigt werden kann. Seit dem Jahr 2013 erfolgt die Erfassung und Änderung der Lohnsteuerabzugsmerkmale bei Arbeitnehmern über das elektronische Datenaustauschverfahren ELStAM („elektronische Lohnsteuerkarte“). Die Freibeträge müssen aber weiterhin beim zuständigen Wohnsitzfinanzamt auf amtlichen Vordruck beantragt werden.

### C. Eigengenutzte Liegenschaften

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkommensteuerrechtlich irrelevant. Eine Ausnahme ergibt sich aus dem § 10f EStG, der aber im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist. Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Sonderabzugs von Ausgaben dort ihre Grenzen haben, wo 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 Einkommenssteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen unter B.12 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.

### D. Grunderwerbssteuersatz und Grundsteuer

Bei einem Immobilienerwerb in der Stadt Fürth (Bundesland Bayern) fällt nach zurzeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Grunderwerbsteuer von 3,5% des Kaufpreises nach notariellem Kaufvertragsabschluss an. Die Grunderwerbsteuer fällt auch 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.

### E. 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.

# HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung von 75 Eigentumswohnungen/Micro-Appartements in den Geschossen zwei bis sechs samt dazugehöriger 75 Abstellräume im Spitzboden des jeweiligen Wohnhauses A und B (Sondernutzungsrecht „SNR“) sowie teilweise Balkone (SNR) und 71 Stellplätze in einem neu zu errichtenden Parkhaus auf dem benachbarten Grundstück Hornschuchpromenade, welche durch Erwerbs- und Verkaufsverpflichtung mit veräußert werden, verteilt auf Haus A und Haus B in der konkreten Liegenschaften Nürnberger Straße 130 in 90762 Fürth. Die 71 Stellplätze in den beiden Etagen des Parkdecks werden an die Käufer eines alten Bauvorhabens (Nürnberger Straße 125/127) veräußert, da diese hier jeweils entsprechende Dienstbarkeiten haben, welche dann in Teileigentum umgewandelt werden.

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 entsprechend Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen.

Generellem Wandel unterworfenen Faktoren [Unterscheidung zwischen rechtlichen und marktbezogenen Risiken]

### rechtliche Risiken

- Änderungen in der Steuergesetzgebung und/oder Verwaltungspraxis und/oder der Steuer- bzw. Verwaltungsrechtsprechung
- Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts – bspw. die Regelungen in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) betreffende Änderungen, Auswirkungen der sog. Kappungsgrenze
- (geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung/ Bauausführung bzgl. des Bestandes, bspw. auch die Nachrüstung technischer Anlagen betreffend
- aus möglichen Auflagen resultierende (erhöhte) Reparatur- und Instandhaltungskosten Verjährung von Ansprüchen

### marktbezogene Risiken

- Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, sinkende Umfeldattraktivität
- geänderte Nachfrage hinsichtlich der Wohnraumgestaltung und Ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
- demografische Entwicklung
- sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkauf) negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
- steigende Grundschuldzinsen – erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Aufgrund möglicher Risiken des Investments als solches (z.B. Mietausfallrisiken, erhöhte Bewirtschaftungskosten) und die in der Person des Kaufinteressenten liegenden Risiken (Einkommensverluste durch Arbeitslosigkeit/Unfall und damit fehlende Möglichkeit der Ausgleichung von Unterdeckungen) übernimmt die Prospektherausgeberin keinerlei Haftung für die künftige Entwicklung der im Prognoseweg unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Letzteres 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.

### RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS

Ein immobiles Sachwertinvestment kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlagenformen als relativ beständig eingestuft werden, ist jedoch auffallend abhängig von der Objektbeschaffenheit und Zukunftsfähigkeit des Standortes. Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen.

Individuellem Wandel unterworfenen Faktoren [Unterscheidung zwischen objekt- und personenbezogenen Risiken]

### objektbezogene Risiken

- Insolvenzrisiko der Verkäuferin
- wesentliche Mängel während der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist – daraus resultierend: Instandhaltungsrisiko
- eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung vermieteter Eigentumswohnungen – Weiterveräußerung nur an Kapitalanleger möglich
- erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum – veränderte Kosten- und/oder Ertragsstruktur
- Mieterauswahl/-fluktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten
- unzureichende Objektverwaltung – erhöhte Bewirtschaftungskosten

### personenbezogene Risiken

- fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse
- Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall verminderte Steuervorteile durch verringertes (zu versteuerndes) Einkommen
- erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen, daraus resultierend: Notverkauf; Insolvenzrisiko (Erwerber)
- unzureichende Entschuldung/fehlende Exit-Strategie (Renteneintritt) Verhältnis zu Miteigentümern, Beschlussmehrheit in der WEG

Die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind lediglich zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall abweichen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherstellerin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln. Der Investor erhält im vorliegenden Prospekt die vorhandenen Verträge in unterzeichneter Form bzw. den noch unverbindlichen Kaufvertragsentwurf sowie weitere objektbezogene Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die konzeptionelle Gestaltung der Verträge und des Projektes verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird dann auf der Grundlage dieses Prospektes und den vorgelegten 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 dann letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge.

Die im Prospekt benannten Personen in ihrer Funktion als gesetzliche Vertreter der Prospektherausgeberin als auch der involvierten Vertragspartner dienen lediglich zu Informationszwecken und haben nicht den Zweck, dadurch eigenständig mit der Reputation dieser Personen zu Werbezwecken zu agieren.

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 solcherlei unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend.

Die Prospektherausgeberin weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind und eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte hiermit ausdrücklich untersagt wird.

Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S 4 Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen vom 18.05.2006). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts 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 3 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 aufgetreten sind.

Der vollständige Verkaufsprospekt wurde im März 2018 fertiggestellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

## PROJEKT



Nürnberger Str. 130,  
90762 Fürth

## BAUHERR



P&P Immobilien GmbH  
Isaak-Loewi-Str. 11  
90763 Fürth

Telefon: 0911 7660610  
E-Mail: info@pp-gruppe.de  
Website: www.pp-gruppe.de

Prospektgestaltung:  
KREATIVPUNKT  
www.kreativpunkt.info

In diesem Prospekt dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen, haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der Bauvertrag.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Visuelle Darstellungen können von der finalen Ausführung abweichen. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Prospekt entsprechen dem Planungsstand Januar 2017.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit des Prospektes wird keine Haftung übernommen.

**P&P**

GRUPPE