



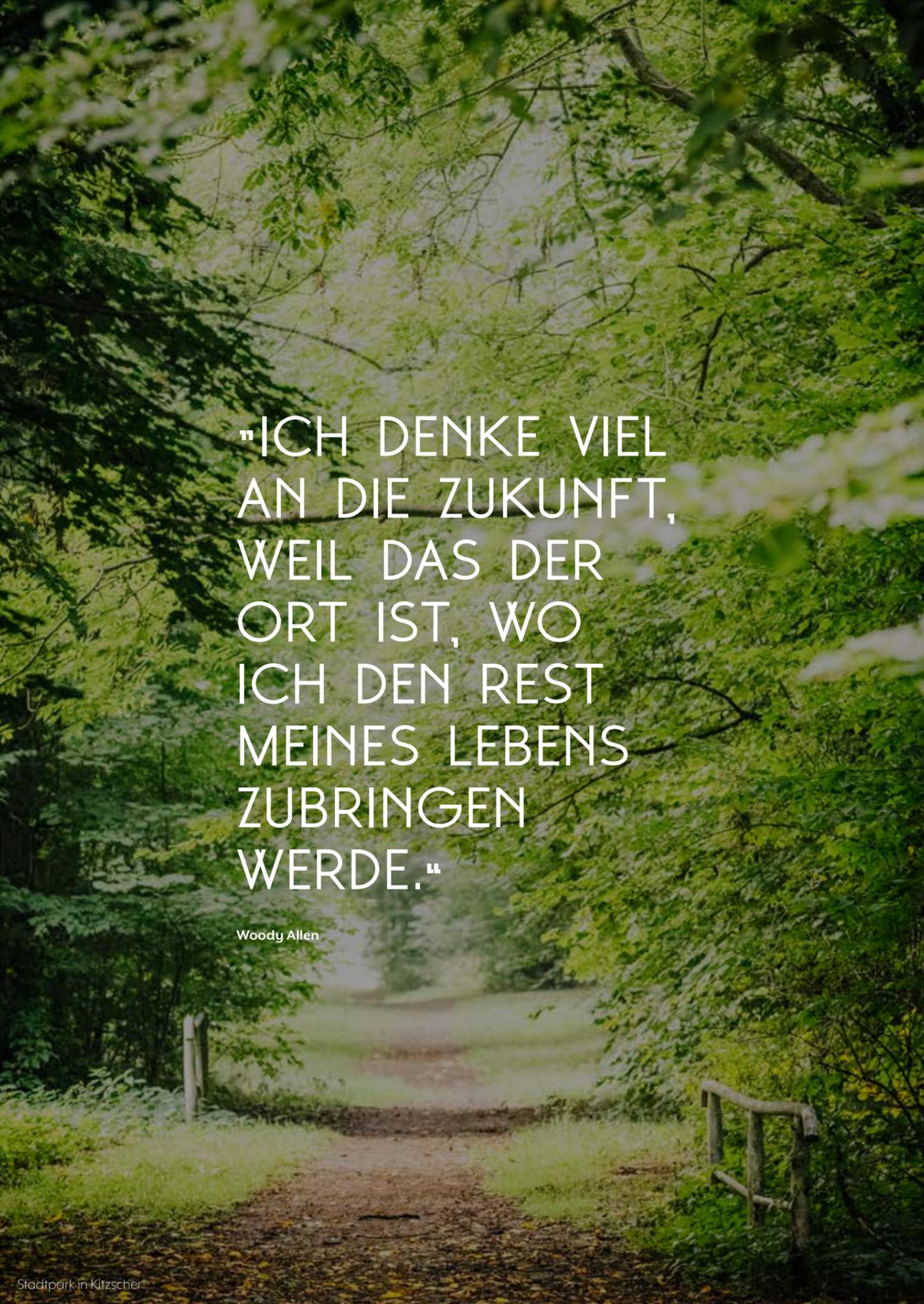
SONNEN PANORAMA

WIRKLICH EIN GUTES GEFÜHL



INHALT

Vorwort	03
Grußwort	04
ESTADOR GmbH	06
Sanierung	07
Das Angebot im Überblick	10
Chancen und Risiken	12
Sonnenpanorama	22
Makrolage	26
Kitzscher und Leipzig	28
Wirtschaft in der Region	30
Bildung und Kultur	32
Freizeit und Tourismus	34
Freiflächenplan	42
Grundrisse - Haus B	46
Kaufpreisliste	56
Bau- und Leistungsbeschreibung	64
Allgemeine Rechtliche Grundlagen	78
Steuerliche Auswirkungen	86
Referenzen	100
Haftungsausschlüsse	110
Impressum und Kontakt	112
Notizen	113
Empfangsbestätigung	114



„ICH DENKE VIEL
AN DIE ZUKUNFT,
WEIL DAS DER
ORT IST, WO
ICH DEN REST
MEINES LEBENS
ZUBRINGEN
WERDE.“

Woody Allen

Stadtpark in Kitzscher

VORWORT

Es ist der Traum vieler Wohnungseigentümer und Mieter: dicht am Puls der Metropole zu wohnen und Urbanität in vollen Zügen zu genießen – zugleich jedoch einen Fuß in der Natur zu haben und aus einem grünen Umfeld Lebensqualität zu schöpfen. Dieses Modell konnte bislang in den Speckgürteln der Großstädte verwirklicht werden. Doch dort ist die Nachfrage so groß und das Angebot so knapp geworden, dass die Preise für viele einfach nicht mehr bezahlbar sind. Dies trifft auch auf den grünen Rand von Leipzig zu.

Umso mehr freuen wir uns, Ihnen in diesem Exposé eine echte Alternative bieten zu können. In Kitzscher – nur 25 Kilometer südlich von Leipzig – realisieren wir moderne Wohnwelten in zwei komplett sanierten Gebäuden aus den 1980er Jahren. Die insgesamt ca. 132 Wohneinheiten sind geschaffen für Eigennutzer wie junge Familien, die sich ihren bezahlbaren Wohnraum im Leipziger Neuseenland erfüllen möchten. Und für Kapitalanleger, die ein attraktives Anlageobjekt in Sachsen suchen, das nah an der Großstadt liegt und direkten Zugang in ein riesiges Freizeitareal ermöglicht.

Wir sind uns sicher: Unser nachfolgend vorgestelltes Objekt Sonnenpanorama wird Sie hinsichtlich Lage, Wohnungsgrößen, Schnitten und Ausstattung überzeugen. Lernen Sie es in allen Details kennen und sprechen Sie uns bitte jederzeit an, wenn Sie weitere Informationen wünschen.

Ihr
Frieder Düsterer

GRÜßWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

Unser idyllisch im Zentrum des Landkreises Leipzig gelegenes Kitzscher ist eine Stadt, die sich ständig neu erfindet. Nach der Wiedervereinigung stellte ein tiefgreifender Strukturwandel die Weichen für eine Zukunft, in der Kitzscher seine Gestaltungskraft neu ausspielen kann. Ländliches Flair, die zauberhaften Seen unserer Region und die Impulse aus der Sachsenmetropole Leipzig erzeugen eine Atmosphäre, in der immer mehr junge Familien ihre Chancen suchen und finden.

Ihr
Maik Schramm
Bürgermeister



Marktplatz



Rathaus

ESTADOR GMBH

„Zukunft ist Herausforderung und jeder Augenblick bietet neue Perspektiven.“

Mein Name ist Waldemar Wiora, Geschäftsführer der ESTADOR GmbH aus Marburg. ESTADOR ist ein Familien-Unternehmen, welches seit 2012 unabhängig agiert und Inhaber geführt ist. Unsere jahrelangen Erfahrungen im Verkauf solider Immobilien bieten Ihnen als Kapitalanleger qualitative Möglichkeiten.

Weit über 4.000 zufriedene Kunden in ganz Deutschland vertrauen auf unsere diversifizierten Immobilienangebote. Dabei besteht unsere werthaltige Offerte aus zuverlässigen Projekten – Denkmal-, Pflege-, Bestands-, Neubau-, Sanierungs- und Ferienimmobilien sowie Managed Apartments. Auf eines vertrauen Sie dabei mit Sicherheit immer: auf Projekte mit TÜV-Baucontrolling, auf die zuverlässige Auswahl von kompetenten und finanzstarken Bauträgern, auf attraktive KfW-Fördermittel und auf lukrative Steuervorteile. Wir treffen eine sorgfältige, geprüfte Auswahl der Projekte und unserer Projektpartner, um Ihnen als Anleger ein Höchstmaß an Vertrauen und Transparenz zu bieten.

In jeder Phase unserer Zusammenarbeit gilt: Sie verdienen das gute Gefühl, optimal betreut und beraten zu werden. Umfangreiche schriftliche Materialien, sämtliche relevanten Unterlagen sowie alle aktuellen Informationen zum Projekt sind für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir sind jederzeit für Sie erreichbar, um auf Ihre Fragen, Wünsche und Bedürfnisse einzugehen.

In diesem Exposé präsentieren wir Ihnen mit Freude unser neuestes Sanierungsprojekt in der Nähe der prosperierenden Stadt Leipzig: das Sonnenpanorama in Kitzscher. Attraktive steuerliche Vorteile, eine hohe KfW-Förderung, faire und marktgerechte Preise, eine sehr gute Vermietbarkeit sowie ein Rundum-Betreuungskonzept sind die Vorteile für Sie als Kapitalanleger.

Wir würden uns freuen Sie zukünftig als Kunde in unserem Hause begrüßen zu dürfen.

Herzlichst Ihr
Waldemar Wiora
Geschäftsführer ESTADOR GmbH

SANIERUNG

Unter dem Begriff „Sanierung“ werden im Bauwesen sowohl die baulich-technische Wiederherstellung als auch die Modernisierung eines Bauwerks oder mehrerer Bauwerke bezeichnet. Eine Sanierung erfolgt einerseits, um bestehende Schäden an der Immobilie zu beseitigen und andererseits um den Wohnstandard der Immobilie zu erhöhen. Oftmals erfolgen Sanierungen auch um das Bauwerk energieeffizienter zu machen (energetische Sanierung) oder unter der Prämisse einer Nutzungsanpassung (beispielsweise der Barrierefreiheit).

Dabei umfasst eine Sanierung oftmals enorme Eingriffe in die bestehende Bausubstanz, geht somit weit über eine Instandsetzung bzw. Instandhaltung hinaus und verfolgt das Ziel einer Modernisierung. Natürlich impliziert eine Sanierung eine Wiederherstellung eines zweckbestimmt nutzbaren und standsicheren Zustands der Immobilie. Um dies zu erreichen, muss die zu sanierende Immobilie im Vorfeld begutachtet, die Schadensursachen benannt und ein Sanierungsplan erstellt werden. Im Allgemeinen wird zwischen folgenden speziellen Sanierungsformen differenziert:

- der Kernsanierung
- der Rekonstruktion
- der Translozierung

Der Begriff „Gebäudesanierung“ bezeichnet die Erneuerung bzw. Reparatur von einzelnen Bauteilen, bestimmten Gebäudeabschnitten oder einer ganzen Immobilie. Im Allgemeinen spricht man bei Gebäuden, die vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut wurden, von einer Altbausanierung. Zu den exemplarischen Sanierungsmaßnahmen einer Immobilie zählen beispielsweise die Dachsanierung, Kellerhallsanierung, Fassadensanierung, Deckenbalkensanierung, Mauerwerkssanierung, Fenstersanierung, Asbestsanierung, die Betonsanierung sowie die energetische Sanierung.

Sanierungsabschreibung

Für Immobilien, die in einem festgelegten Sanierungs- oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegen, welches von der Gemeinde bestimmt wird, ist nach § 7h EStG eine Sanierungsabschreibung möglich. Hierbei können Kapitalanleger im Jahr der Herstellung und in den darauffolgenden 7 Jahren bis zu 9 % AfA (Abschreibung für Abnutzung) jährlich geltend machen sowie 7 % in den folgenden 4 Jahren.

Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sind begünstigt. Allerdings muss das Gebäude sich in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden. Des Weiteren müssen die oben genannten Maßnahmen nach Abschluss des Kaufvertrags erfolgen. Jedoch sind der auf das Gebäude entfallene Kaufpreis sowie der Abriss und Neubau des Gebäudes nicht nach § 7h EStG begünstigt. Zusätzlich werden 50 Jahre 2 % auf die Altsubstanz gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare AfA) angerechnet.

Vorteile für Kapitalanleger

- Steuervorteil durch erhöhte Abschreibung
- Energieeffiziente Kernsanierung
- Erhalt der organisch gewachsenen Infrastruktur
- Auswahl der Mieter und Festlegung des Mietpreises

Zum Objekt

Inmitten des Sanierungsgebiets von Kitzscher entsteht das lukrative Sonnenpanorama. Das Objekt bietet hochwertiges Wohneigentum zu fairen und bezahlbaren Preisen sowie interessante Steuervorteile mit 89 % Sanierungsabschreibung.

Es entstehen 132 kernsanierte Eigentumswohnungen, welche auf die zeitgemäßen Ansprüche zugeschnitten sind. So bietet das Wohnprojekt extra große Balkone, große Bäder mit Wanne und Dusche, Fußbodenheizung, Personenaufzüge, ausreichend Parkmöglichkeiten und selbstverständlich eine umfangreiche energetische Ausstattung. Hier entsteht ein wahrlich attraktives Wohnprojekt im zentralen Erholungsgebiet im Süden von Leipzig.

In der ländlich schönen Umgebung lassen sich erholsame Wanderungen und ausgedehnte Radtouren unternehmen. Die zahlreichen Badestrände laden zu einem Sonnenbad, einer Stand-up-Paddle-Board-Tour oder weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Wohnen im Naturparadies. In Kitzscher gilt die Formel: Leben, wo andere Urlaub machen. Investieren Sie in diese ökologisch-ökonomische Immobilie.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Entwurf Teilungserklärung) enthält ein Angebot der PCR Immobilien Verwaltungs GmbH (im Folgenden „PCR Immobilien“). Die PCR Immobilien ist Initiatorin des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern. Das Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Des Weiteren werden die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in die Immobilie dargestellt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie. Beispielformhaft werden einzelne Punkte wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.

Das Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor muss bereit sein, die im Prospekt genannten Risiken zu tragen. Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die eine Eigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Im Prospekt werden die Chancen und Risiken beschrieben. Der

Investor wird darauf hingewiesen, dass das Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Der Investor muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der PCR Immobilien informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten. Durch das Prospekt wird ein komplexer Sachverhalt beschrieben. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht die Prospektherausgeberin für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt die Prospektherausgeberin keine Verantwortung, da diese der Prospektherausgeberin in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden. Die Prospektherausgeberin überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

DATEN & FAKTEN

ANLAGENTYP	Immobilie
RODUKTPARTNERIN/PROSPEKTERHAUSGEBERIN	PCR Immobilien Verwaltungs GmbH Industriestraße 11 - 89231 Neu-Ulm
PRODUKT	Sonnenpanorama 04567 Kitzscher Thierbacher Straße 10-14
BAUJAHR	1987
ANZAHL WOHNUNGEN	Insgesamt 132 Wohneinheiten in zwei Bauabschnitten – Haus B: 60 Wohneinheiten, davon 12 Wohnungen rollstuhlgerecht
VERMARKTUNG	Erfolgt in zwei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten
WOHNUNGSGRÖßEN	ca. 44,74 m ² – 112,21 m ²
KAUFPREIS PRO WOHNHEINHEIT	207.617,60 € - 322.408,40 €
KAUFPREIS PRO QUADRATMETER	2.890,00 €/m ²
ERWERBSNEBENKOSTEN	5,5 %, Grunderwerbssteuer + 2% Notarkosten
INSTANDHALTUNGRÜCKLAGEN	Geplant mtl. 0,30 €/m ²
MIETERWARTUNG	ca. 8,25 € pro m ² Wohnfläche. Für die rollstuhlgerechten Wohnungen sind 9,75 € pro m ²
LINEARE ABSCHREIBUNG	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Nr. 2a EStG 2 % für die Dauer von 50 Jahren bezogen auf den Altbausubstanzanteil (Errichtung nach dem 31.12.1924)
MIETNEBENKOSTEN	WEG-Verwaltung mtl. 21,00 € zzgl. 19 % MwSt. SE-Verwaltung mtl. 21,00 € zzgl. 19 % MwSt.
ABSCHREIBUNG NACH § 7H EStG	Bezogen auf den Altbausubstanzanteil (Errichtung nach dem 31.12.1924) betragen die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geschätzt 75 % der Herstellungskosten für die Berechnung der Sonder-AfA nach § 7h EStG. Der Steuerpflichtige kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen.
KFW-FÖRDERUNG	Dank exzellenter Vorab-informationen konnten wir für unser Projekt »Sonnenpanorama« im Leipziger Neuseenland die KfW-Förderung trotz Förderstopp sichern! Die beantragte Fördersumme wird SOFORT an alle Käufer durch einen sehr deutlichen Kaufpreinsnachlass weitergegeben. Der Quadratmeterpreis reduziert sich somit von 3.590 € auf 2.890 € pro m ² .

CHANCEN UND RISIKEN

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken. Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet. Aktuell in Immobilien zu investieren, ist eine gute Chance zur Wertsteigerung des Investments. Seit geraumer Zeit sind in Schwerpunktregionen jedoch stark anziehende Grundstücks- und Baupreise zu verzeichnen. Das Zinsniveau befindet sich nach wie vor auf einem historischen Tiefstand. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Dies zeigt sich bei der Entwicklung von Immobilienwerten in der Vergangenheit. Leider belastet die Politik die Immobilie immer mehr (z. B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Einführung der Mietpreisbremse). Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz durch das Grundgesetz und ist nicht unentgeltlich entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. In jeder Phase der Haltedauer besteht eine gute Chance zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesen Erläuterungen will die Verkäuferin die Kaufinteressenten möglichst umfassend über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

- zuverlässige Vertragspartner,
- eine rechtssichere Vertragsgestaltung,
- ein guter Standort,
- moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen,
- ein durchdachtes Nutzungskonzept,
- eine ordentliche Verwaltung,
- eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungs-

- planung,
- eine größtmögliche Kostentransparenz sowie
- eine solide Finanzierung und
- die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Die Beurteilung der Immobilie stellt nur eine aktuelle Bestandsaufnahme dar. Die zukünftigen Betrachtungen sind nur Prognosen. Es ist zu bedenken, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Erwerber im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Zum Beispiel kann eine hohe Fremdfinanzierung dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken. Der Erwerber ist in diesem Fall nicht in der Lage, die entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 Erwerber

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäuferin als auch für die Erwerber. Die Verkäuferin PCR Immobilien schließt nur mit solchen Erwerbern Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

1.2 Verkäuferin

Die PCR Immobilien zeigt gern die bisher realisierten Projekte, damit sich der Kaufinteressent ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit machen kann.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von der

Verkäuferin angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der noch zu gründenden Wohnungseigentümergeinschaft bei. Der Erwerber hat die Möglichkeit, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

3. INSOLVENZRISIKO

Bei Abschluss eines Kaufvertrages können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit einer Nichtdurchführbarkeit des Kaufvertrages bei einer Insolvenz der Verkäuferin. Bei einer Insolvenz der Verkäuferin hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfrie Eigentumsübertragung oder Fertigstellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrie Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Der Erwerber hat immer ein Rückabwicklungsrisiko. Mögliche Szenarien sind, dass die Verkäuferin ihre Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder dass die Verkäuferin den Erwerber über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Erwerber die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Erwerber das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss,

um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen. Im Insolvenzfall der Verkäuferin kann sich das Risiko verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben haftet. In diesem Fall besteht das Risiko von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Immobilie.

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten der Verkäuferin nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäuferin vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u. Ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater, z. B. einen Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater, auf eigene Kosten zu befragen.

6. STANDORT

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich zu einem großen Teil nach dem Standort. Hierbei wird unterschieden zwischen Aktivräumen (mehr Leute ziehen in die Gegend) und Passivräumen (mehr Leute ziehen aus der Gegend weg). Gleichzeitig ist zu unterscheiden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in der sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet).

CHANCEN UND RISIKEN

6.1 Standortrisiko

Der angebotene Standort und die Lage sind im Prospekt eingehend beschrieben. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage, in der sich die erworbene Immobilie befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Bauvorhaben sowie Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe – nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann.

6.2 Unser Standort

Die vorgestellten Objekte befinden sich in der Braußwiger Straße 1-6 und in der Thierbacher Straße 10-14 in 04567 Kitzscher. Die Stadt im Süden von Leipzig und in Nachbarschaft zu Borna und Bad Lausick profitiert von ihrer schnellen Anbindung an die Messestadt. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich im Umfeld unseres Objekts erledigen. Weitere Angebote gibt es in den nahen Nachbarorten. Das 25 Kilometer entfernte Leipzig ist unkompliziert erreichbar, was Wohnen in Kitzscher nicht nur für Pendler interessant macht. Mehrere Seen des Leipziger Neuseenlands liegen praktisch vor der Haustür und sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert dieser Wohnlage.

So ist unser Objekt auch aus der Lageperspektive zu betrachten, wie sie in diesem Exposé beschrieben ist. Das Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind naturgemäß Schwankungen unterworfen, die dem Erwerber zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen und sich auf die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums auswirken können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wert einer Immobilie nicht linear entwickelt. Hierbei ist der Standort ein ausschlaggebender Faktor. Man unterscheidet zwischen Aktivräumen, die vom Zuzug geprägt sind, und Passivräumen, aus denen mehr weg- als zugezogen wird. Auch werden die Stadt als Makrostandort und das Stadtviertel als Mikrostandort unterschieden. Kaufentscheidungen sollten deshalb nach Prüfung der

örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Eine solide Entwicklung des Immobilienmarktes ist nur in einer ökonomisch und ökologisch stabilen Umgebung zu erwarten. Abhängig vom Stadtviertel können mitunter erhebliche Preisdifferenzen beim Immobilienwert auftreten. Auch im betreffenden Viertel selbst können lagebezogene Abweichungen vorkommen. Da nur der aktuelle Zustand einer Prüfung unterzogen werden kann, sollten möglichst auch künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in die Kaufentscheidung einbezogen werden. Diese könnten aufgrund einer Neubewertung der Standortattraktivität zu einem Nachfragewandel und damit verbundenen Wertveränderungen führen. Das vorbeschriebene Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind Schwankungen unterworfen. Diese können dem Mieter zum Vor-, aber auch zum Nachteil gereichen. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear, sondern können steigen und fallen.

7. NUTZUNGSKONZEPT

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

7.1 Selbstnutzung

Beabsichtigt der Erwerber, die Wohnung selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass sich der Erwerber bei Vertragsunterzeichnung mit der Verkäuferin über die beabsichtigte Selbstnutzung abstimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer selbstgenutzten Wohnung Steuern, Nebenkosten und Kosten für die Instandhaltungsrücklage anfallen. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegen, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

7.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es

für die Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Immobilie an. Aufgrund des Standortes, der Immobiliengröße sowie der Architektur geht die Prospektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Immobilie aus.

7.2.1 Vermietungsrisiko

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die PCR Immobilien nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

7.2.2 Mietausfallwagnis

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

7.2.3 Auszug des Mieters

Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Das Risiko der Renovierung kann durch den Mietvertrag teilweise auf den Mieter übertragen werden. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die

durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

7.2.4 Neuvermietung

Steht eine Neuvermietung an, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers u. U. die Zahlung einer handelsüblichen Courtage fällig. Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und lediglich die Einholung einer Selbstauskunft marktüblich ist. Die finanzielle Situation des Mieters kann sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern.

7.2.5 Leerstandsrisiko

Die Neuvermietung kann trotz Erteilung eines Vermittlungsauftrags mehrere Monate in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen (Mietausfallwagnis).

7.2.6 Eigenvermietung

Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden.

7.3 Energieeinsparverordnung

Aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) muss der Vermieter grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen bei Unterzeichnung des Mietvertrages dem neuen Mieter auch aushändigen. Für die Vermietung hat sich der Erwerber den Energieausweis von der Verkäuferin aushändigen zu lassen. Ansonsten muss er diesen selbst in Auftrag geben.

7.4 Mieterhöhung

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nen

CHANCEN UND RISIKEN

nenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Legislative hat im MietNovG klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren). Der Gesetzgeber plant gerade, die Mietpreisbremse zu verlängern. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

8. VERWALTUNG

8.1 Abschluss eines Vermietungs- und Verwaltungsauftrages für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum
Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eintritt. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) ergeben. Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG-Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen. Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kostenpflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung

der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

8.2 Funktion der Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter nach dem WoEigG schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

8.3 Eintritt in die WEG und die WEG-Verwaltung

Mit dem Wohnungskauf tritt der Erwerber in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein, mithin ist er auch an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Sondereigentumsverwalter dagegen regelt die Belange des einzelnen Eigentümers gegenüber seinem jeweiligen Mieter. Die Qualität der Leistung des Verwalters kann maßgeblich die Wertentwicklung der Immobilie beeinflussen. Dabei kann sich sowohl der

Gesamtzustand der Wohnanlage als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

8.4 Funktion eines Sondereigentumsverwalters

Ein ggf. eingesetzter Sondereigentumsverwalter entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann der Sondereigentumsverwalter nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des Verwalters nach dem WoEigG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

8.5 Beschränkungen des Wohnungseigentümers aufgrund der WEG

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessen- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

8.6 Kosten der WEG

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund der WEG nicht durchsetzen lassen. Die Aufspaltung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung

CHANCEN UND RISIKEN

der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen. Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte langfristig denken. Empfehlenswert ist hier mindestens ein Zeitraum von über 10 Jahren. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

9.1 Instandhaltungsrücklage

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich derzeit 0,30 €/m² Wohnfläche. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen oder ermäßigen. Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der

Eigentümergeinschaft gezahlt werden können.

9.2 Erhöhung der Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage

Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungserwerber bzw. Eigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich wird. Wohnwerterhöhende Besonderheiten, wie bspw. im Gemeinschaftseigentum befindliche Tiefgaragen, aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze, sind in der Regel mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

9.3 Zusätzliche Mittel zur Instandhaltungsrücklage

Es ist möglich, dass bereits früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Ungeachtet dieser Belastungen aus dem Gemeinschaftseigentum können während der Restnutzungsdauer der Eigentumswohnungen weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrissen, Multimedia und Ähnlichem). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt.

9.4 Eigene Sonderrücklagen

Der Erwerber trägt das Risiko, dass Beiträge für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung geschuldet sind, obwohl er die zugrunde liegenden Maßnahmen nicht akzeptiert, nicht für sinnvoll hält oder die Höhe der Beiträge seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Der Erwerber kann

durch die Eigentümerversammlung überstimmt und zur Beteiligung an unbilligen Kosten gezwungen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln.

10.1 Kaufpreis und Nebenkosten

Der Erwerber hat neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

10.2 Vertriebskosten

Der genannte Kaufpreis beinhaltet bereits die Gegenleistung des Erwerbers für Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner sowie Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist dem Erwerber zu empfehlen, die Verkäuferin hierzu zu befragen. Die Vertriebskosten erhöhen den Wert der Immobilie nicht.

10.3 Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie

eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Dem Erwerber der Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

10.4 Risiken der Kreditkosten

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – erwirtschaftet werden. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

CHANCEN UND RISIKEN

10.5 Risiken in der Person des Erwerbers und persönliche Haftung

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit) zu berücksichtigen. Soweit der Erwerber den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

10.6 Alterssicherung

Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus.

10.7 Kauf ohne verbindliche Kreditzusage

Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Wenn der Erwerber mangels Kreditzusage nicht über die nötigen Mittel verfügt, so hat er dennoch den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Es besteht das Risiko, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Eine Vollstreckung ist u. U. auch ohne Gerichtsurteil möglich, sofern sich der Erwerber im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, was schlimmstenfalls zur Privatinsolvenz führt.

10.8 Verschiedene Finanzierungsmodelle

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser

Prospekt ist vom Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend informieren und aufklären lassen. Die Veräußerin PCR Immobilien schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

11. VERÄUßERUNG DER IMMOBILIE

Bei einer Veräußerung der Immobilie muss der Erwerber prüfen, ob ein möglicher Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung entsteht. Es ist zu prüfen, ob ein Veräußerungsgewinn zum Zeitpunkt der Veräußerung steuerpflichtig bzw. ein Veräußerungsverlust steuermindernd zu berücksichtigen ist. Hierzu ist der Rat eines sachkundigen Beraters, wie Steuerberater oder Rechtsanwalt, einzuholen.

12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE TOTALVERLUST-RISIKO

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die zuvor beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdenden Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Erwerbers führen.

12.1 Totalverlustrisiko

Ein Totalverlust in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungskosten) in voller Höhe tragen muss und keine

Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger der Verkäuferin im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird. Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, obwohl die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann eintreten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht. Das finanzierende Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch eine mögliche Unterdeckung zu tragen. Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

12.2 Allgemeiner Risikohinweis

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeberin wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Erwerbers bzw. dessen Risikoabwä-

gung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht die Prospektherausgeberin einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten.

Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

SONNENPANORAMA

Das Sonnenpanorama in Kitzscher bietet hochwertiges Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen in der Nähe zu Leipzig.

Unsere in diesem Exposé vorgestellten Objekte Sonnenpanorama befinden sich in der Braußwiger Straße 1–6 und in der Thierbacher Straße 10–14 in Kitzscher im Leipziger Neuseenland. Dabei handelt es sich um zwei Wohngebäude in Plattenbauweise, die in den 1980er Jahren als Schulen errichtet wurden und nun aufwendig komplett saniert und mit modernem Komfort ausgestattet werden. Beide Wohnhäuser sollen einmal den Kern einer Siedlung bilden, die vor allem Paare, junge Familien und Senioren für Wohnen in schöner ländlicher Umgebung ohne Abstriche begeistern wird.

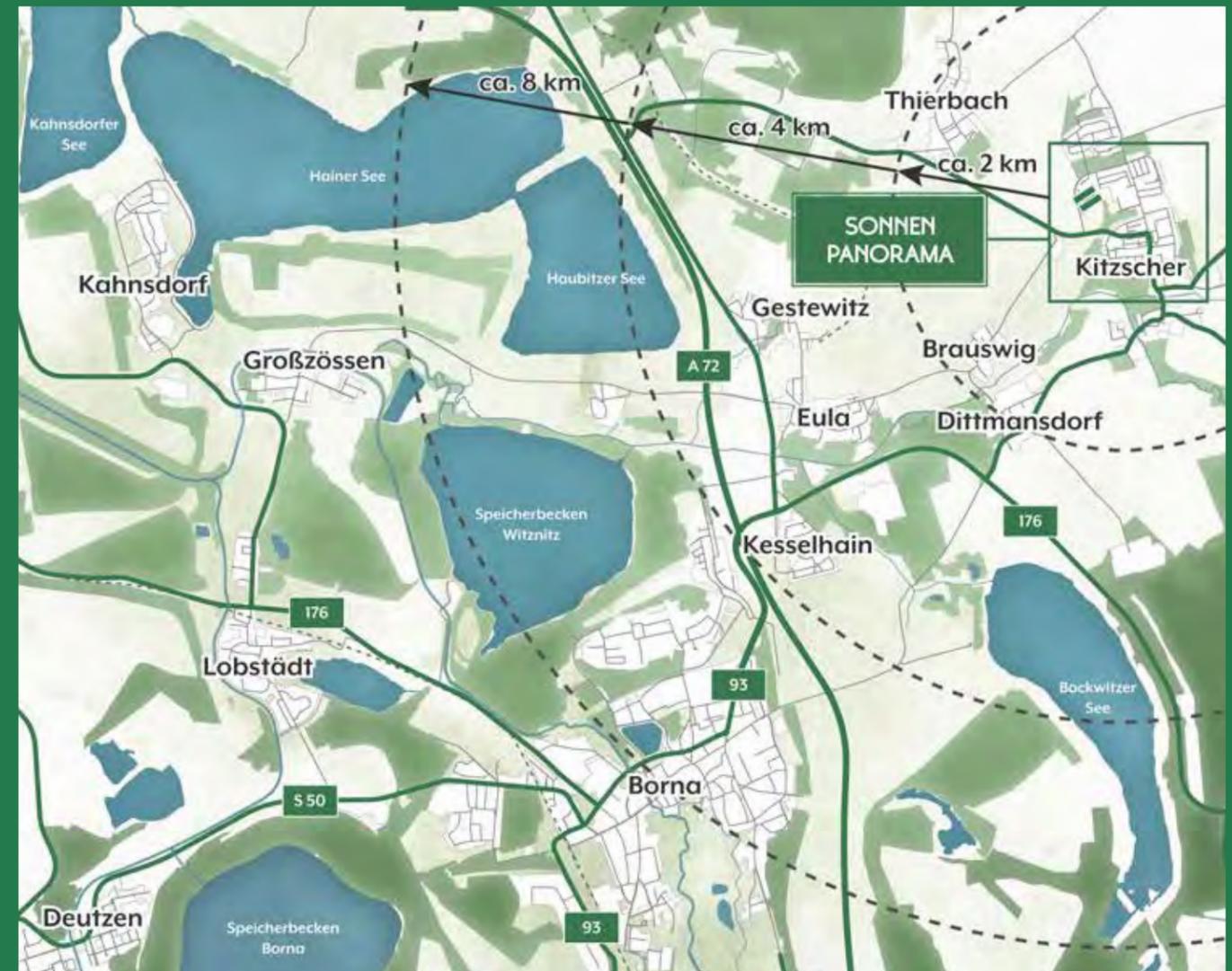
Großzügige Wohnwelten

Das Sonnenpanorama umfasst insgesamt ca. 132 gut geschnittene Wohneinheiten in vielen Varianten bis hin zur 5-Zimmer-Wohnung mit großzügigen 112,20 m². Diese Eigentumswohnungen verfügen über moderne Grundrisse, extra-

große Balkone, große Bäder mit Wanne und Dusche sowie Fußbodenheizung. Fahrstühle erweitern den Komfort ins Haus hinein. Umfangreiche energetische Maßnahmen bei der Sanierung werden die beiden Gebäude auf zeitgemäße ökologisch-ökonomische Standards bringen. Straßenseitig gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten.

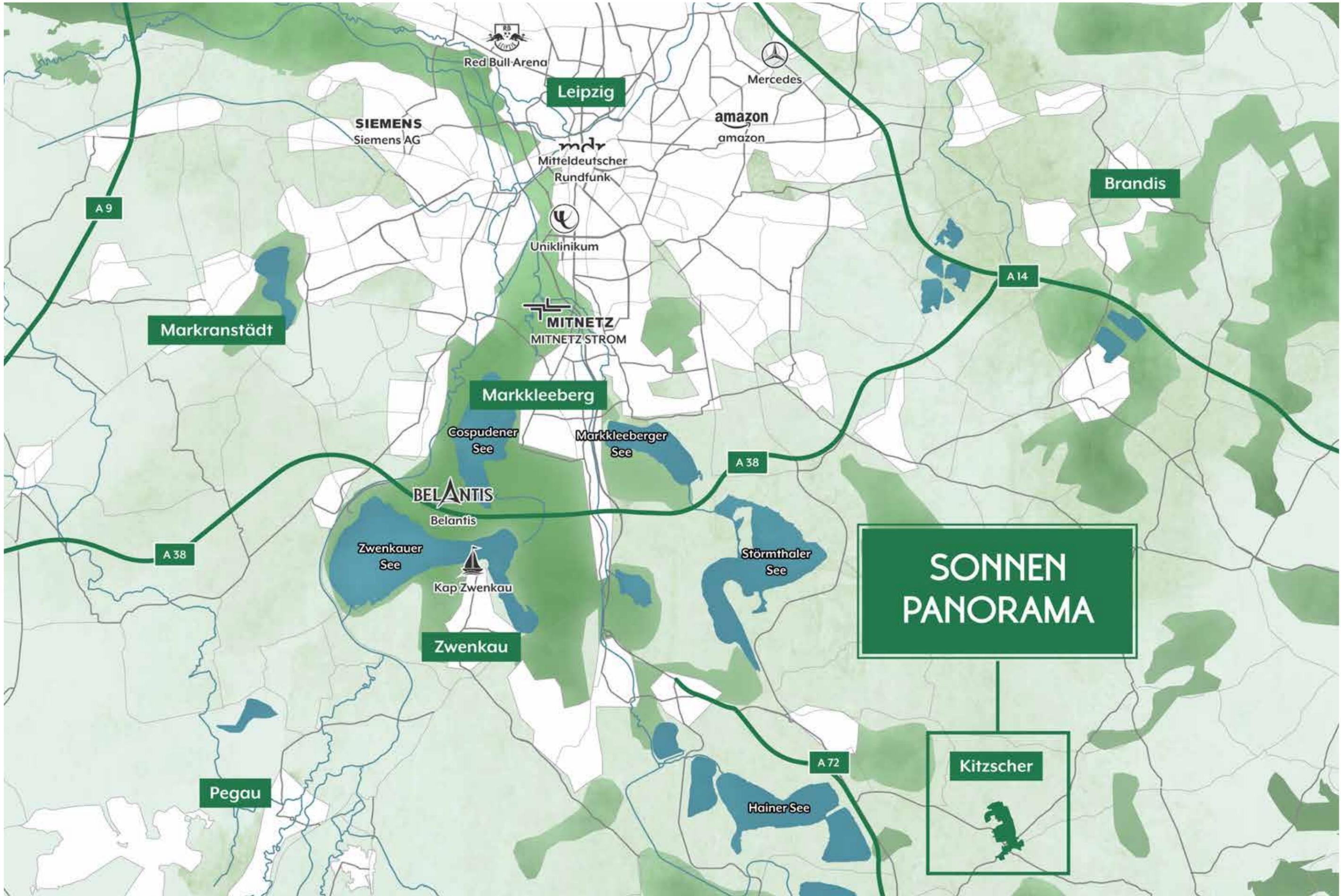
Grünes Umfeld

Hochwertigkeit in der Ausstattung trifft im Sonnenpanorama auf den besonderen Reiz der Umgebung: Von den Wohnungen bietet sich ein fantastischer Ausblick ins Leipziger Neuseenland. Die Außenanlage wird parkähnlich begrünt und verstärkt den Wohnwert des Objekts. Damit bietet das Sonnenpanorama zu bezahlbaren Preisen naturnahes Wohneigentum für Eigennutzer mit Leipzig-Anbindung – eine Kombination, die Kapitalanleger nutzen können, um als Vermieter den wachsenden Wohnraumbedarf der Messestadt mit einem attraktiven Produkt zu bedienen.





Visualisierung aus Sicht des Illustrators



KITZSCHER UND LEIPZIG

Ein Wohnort mit ländlichem Flair in Metropólnähe – eingebettet in eine reizvolle Seenlandschaft.

Unser Objekt befindet sich in Kitzscher im Landkreis Leipzig. Die 5.000-Einwohner-Gemeinde liegt etwa in der Mitte der Diagonale zwischen Grimma und Altenburg rund 25 Kilometer südlich von Leipzig. Die unmittelbar benachbarten Städte Borna, Rötha und Bad Lausick sind auf kurzer Distanz zu erreichen. Über die B 176 sowie die A 72 / B 95 ist Kitzscher auf schnellen Wegen mit der Messestadt verbunden.

Diese verkehrsgünstige Lage macht die mittelsächsische Kleinstadt zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die sich im Einzugsbereich von Leipzig eine Existenz aufbauen wollen, für Pendler und

auch für reifere Generationen, die eine ländlich-ruhige Wohnlage mit dem Vorzug verbinden möchten, jederzeit das Angebot der Großstadt und in anderen Orten in der Leipziger Tieflandsbucht zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis wahrzunehmen. Ebenso bietet sich Kitzscher als Alternative für Eigennutzer und Kapitalanleger an, die modernen Wohnraum in der Metropolregion bevorzugen, aber den mittlerweile überhitzten Leipziger Immobilienmarkt meiden wollen.

Beschaulichkeit und Großstadtnähe

Das Städtchen blickt auf eine lange Geschichte zurück. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Kitzscher Mitte des 13. Jahrhunderts. Der Ort geht auf eine Wasserburg zurück, aus dem ein heute nicht mehr vorhandenes Rittergut entstand, das über Jahrhunderte die Geschichte des einstigen Dorfes bestimmte. Alte Hof- und Stallgebäude

prägen auch heute noch zum Teil das Ortsbild und verschönern es mit ihrer Fachwerkarchitektur. Das markanteste Bauwerk ist die Nikolaikirche aus dem 15. Jahrhundert, in der noch das Grabmal der lokal präsenten Adelsfamilie von Arnim-Kitzscher erhalten ist.

Die noch immer vorhandenen alten dörflichen Strukturen machen die kleine Stadt zu einem idyllischen Wohnareal, in dem Beschaulichkeit, Naturnähe und typisch sächsische Authentizität im Vordergrund stehen. Und doch sind in wenigen Fahrminuten mit dem eigenen Fahrzeug oder den öffentlichen Verkehrsmitteln Borna oder die Leipziger Stadtgrenze erreicht, was eine Vielzahl an Möglichkeiten in Bezug auf Arbeitsplatz, Shopping, Ausgehen oder Kulturgenuss mit sich bringt.

Badeseen vor der Haustür

Kitzscher verfügt über mehrere Kitas, Sportstätten, ein reges Vereinsleben und zwei Gewerbegebiete im Umfeld, in denen sich Dienstleister und produzierendes Gewerbe angesiedelt haben. Ein besonderer Vorzug der Lage im offenen Land: Kitzscher grenzt im Süden an den Bockwitzer See, im Westen an den Hainer See sowie weitere Gewässer, die das ganze Jahr über zu Outdoor-Aktivitäten einladen. Nur wenige Kilometer nördlich erstreckt sich zudem das Leipziger Neuseeland. Die Gemeinde liegt damit inmitten eines riesigen Freizeit- und Erholungsgebiets, was ihren Wohnwert noch einmal steigert.



WIRTSCHAFT IN DER REGION

Kitzscher profitiert vom Leipziger Arbeitsmarkt, ist aber auch fest in die lokale Wirtschaft verwoben.

Ein starkes Argument dafür, sich in Kitzscher im Süden von Leipzig niederzulassen, ist die wirtschaftliche Magnetwirkung der Sachsenmetropole. Leipzig hat in der Nachwendezeit einen beachtlichen Neustart hingelegt. Vormalig dominierende Branchen wurden von zukunftsträchtigeren Wirtschaftszweigen abgelöst – ein Übergang, der zum Teil massive Strukturumbrüche nach sich zog, sich spätestens ab der Jahrtausendwende aber für viele Leipziger und Bewohner des Umlands umso mehr auszahlt. Längst ist Leipzig der Motor der Metropolregion Mitteldeutschland und als internationaler Wirtschaftsstandort gefragt.

Ideal für Pendler

Die Neuorientierung der Leipziger Wirtschaft hat direkte Einwirkung auf die Arbeitsplatzsituation des südlichen Vorlands. Zu DDR-Zeiten stand hier die Braunkohlegewinnung hoch im Kurs. Die Stilllegung der Tagebaue hatte gravierende demografische Auswirkungen. Heute sind in der Region neue Arbeitsplätze entstanden. Zugleich sind viele Einwohner von Kitzscher Pendler ins nahe Leipzig. Für sie geht die Gleichung auf: Geld verdienen in der Großstadt – mit einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis und naturnah wohnen im Umland.

Global Player an der Pleiße

Für die neue wirtschaftliche Potenz und Anziehungskraft auf den Arbeitsmarkt stehen die Niederlassungen großer Marken. In Leipzig bauen BMW und Porsche in hoch modernen Werken Premium-Automobile. Amazon und DHL haben gigantische Lager

am Flughafen Leipzig/Halle errichtet, der als zentrales Luftdrehkreuz für die Logistik der Deutschen Post fungiert. Gleich nebenan wird künftig die Kurzstreckenmaschine Dornier 328 gefertigt. Neben Automotive, Logistik und Luftfahrt ist Leipzig als Sitz des MDR und mehrerer Zeitungen auch ein Medienzentrum. Mit der rasanten Zunahme von Übernachtungen aus dem Tourismus feiert die Stadt zudem einen Hotelbau-Boom. Der Mittelstand blüht. Viele Start-ups zieht es in Deutschlands am schnellsten wachsende Großstadt. So chancenreich die wirtschaftliche Entwicklung Leipzig ist, so knapp wird andererseits das Angebot an verfügbarem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen – auch dies ein guter Grund, über Wohnen in Kitzscher als einer marktgerechten Alternative nachzudenken.

Lokale Arbeitgeber

Auch in Borna, dem näheren Umfeld von Kitzscher, gibt es große Arbeitgeber, die Mitarbeiter aus der ganzen Region beschäftigen. Dazu gehören das Klinikum Borna als akademisches Lehrkrankenhaus der Leipziger Uni, mehrere Solarkraftwerke und viele örtliche Gewerbegebiete. In Bad Lausick als zweiter Stadt in der Nähe sind zuerst die Kurkliniken und der Kurbetrieb als bedeutender Wirtschaftsfaktor zu nennen, daneben Firmen für den Anlagenbau, für die Herstellung von Möbeln, Rohrsystemen und Verbandstoff. In Kitzscher selbst haben sich Betriebe im Gewerbegebiet „Goldener Born“ niedergelassen. Daher sind viele Kitzscher Bürger bei Betrieben und Institutionen im direkten Einzugsbereich angestellt, bilden damit ein nicht unbeträchtliches Gegengewicht zur Zahl der Pendler mit dem Arbeitsmittelpunkt Leipzig.



Betonwerk
bei Kitzscher



Biomethananlage bei Kitzscher



BILDUNG & KULTUR

Leipzig und sein südliches Umland halten für Studenten viele Chancen bereit und bieten jede Menge Kulturgenuss.

Auf Tuchfühlung zur Kulturmetropole

Die Nähe zur Kulturhochburg Leipzig, das auch ein Bildungszentrum von überregionalem Rang ist, lässt die Einwohner von Kitzscher an einem immensen Angebot an Möglichkeiten teilhaben. Die Universität Leipzig ist beispielsweise eine der wichtigsten Bildungsstätten Mitteldeutschlands. 30.000 Studenten aus aller

Welt sind an 14 Fakultäten eingeschrieben. Weitere knapp 10.000 Studenten sind an den 16 staatlichen und privaten Hochschulen der Stadt immatrikuliert, etwa an der HHL Leipzig Graduate School of Management für die künftige Wirtschaftselite, an der Hochschule für Grafik und Buchkunst oder der Hochschule für Musik und Theater, um nur die bekanntesten Adressen zu nennen.

Leipzigs Ruf als herausragender Bildungsstandort geht einher mit dem Status als einem der weltweit bedeutendsten kulturellen

Hotspots. An Pleiße und Elster wird die klassische Musik gefeiert: Thomanerchor, Opernhaus, Gewandhaus sind Spielstätten, die auch heute noch den prägenden Einfluss von Bach, Mendelssohn-Bartholdy, Wagner und Mahler spüren lassen – allesamt mit der Stadt Leipzig verbundene große Komponisten. Es sind aber nicht nur die großen Bühnen, die Leipzig für Kulturbesucher aus dem südlichen Umland so reizvoll machen. Theater, Kabarets und Konzerthallen bieten das ganze Spektrum an Kultur und Entertainment, sodass man sich mit der Wohnadresse Kitzscher regelmäßige Kultur-Events gönnen kann, ohne längere Fahrtzeiten einplanen zu müssen.

Daneben hat Leipzig zahlreiche Museen, die an einem verregneten Herbstnachmittag zum Verweilen einladen – etwa das Museum der bildenden Künste als hochklassige Gemäldegalerie. Und wer selbst im kulturellen Sektor tätig ist, wird Leipzig mit seinen vielen Ateliers, Studios, Proberäumen und Filmsets zu schätzen wissen.

Kulturgenuss in Borna

Borna liefert einen zwar mit Leipzig nicht vergleichbaren, dennoch ansehnlichen Beitrag zum Kultur- und Bildungsangebot im Umfeld von Kitzscher. Hier sind vor allem die Mediothek am Martin-Luther-Platz, das Stadtkulturhaus und die Event-Arena am Volksplatz zu nennen. Wer etwa Lust auf eine Musical- oder Operettengala hat, wird gleich nebenan von Kitzscher in Borna fündig. Das Leipziger Symphonieorchester lädt hier zu Matinee-Konzerten. Bekannte Kabarettisten und Musikgruppen sind ebenfalls regelmäßig in Borna on stage.

Bad Lausick mit Open-Air-Musik

Der Kurort Bad Lausick im Osten von Kitzscher hat allein schon seiner Kurgäste wegen ein kulturelles Angebot, das alles andere als provinziell ist. So finden auf der im Jahr 1996 eingeweihten idyllischen Freilichtbühne im Kurpark Konzerte und weitere Veranstaltungen statt. Das bekannteste Event des Ortes ist das Brunnenfest, zu dem der Park von tausenden Windlichtern illuminiert wird.

FREIZEIT & TOURISMUS

Zwischen Kitzscher und dem Leipziger Süden ist mit dem Neuseenland ein groß angelegtes Erholungsgebiet entstanden, das seinesgleichen sucht.

Seen bis zum Horizont

Hainer See, Haubitzer See, Bockwitzer See, Störmthaler See ... Dies ist nicht etwa die Beschreibung der Mecklenburger Seenplatte, sondern der direkten Umgebung von Kitzscher. Und die ist auf einzigartige Weise vom Wasser geprägt. Denn mit seiner Lage im Süden der Messestadt ist Kitzscher Teil des Leipziger Neuseenlands. Als 1990 der Braunkohle-Tagebau eingestellt wurde, erstreckten sich überall in der Umgebung gewaltige Restlöcher. Man beschloss, die wirtschaftlich bedeutungslos gewordenen Areale der Natur zurückzugeben und an ihrer Stelle attraktive Naherholungsgebiete zu schaffen. Dahinter steht ein Naturkonzept, das die früheren Industriebrachen im Zuge der Renaturierung durch allmähliche Flutung in eine riesige Gewässerlandschaft verwandelt. Diese faszinierende Idee sorgt für den hohen Freizeitwert, den Kitzscher und die Nachbarorte seitdem genießen.

Enorme Freizeitqualitäten

Seit mehreren Jahren füllen sich die ehemaligen Tagebaue mit Wasser und bilden sogenannte Folgeseen – ein laufender Prozess, der aber schon heute beeindruckende Ergebnisse zeigt. Die sich auf diese Weise im Laufe der Zeit herausbildende Seenlandschaft wird einmal eine Fläche von 70 km² umfassen. Etwa 20 Gewässer sind so entstanden. Mit ca. 970 Hektar Wasserfläche

ist der Zwenkauer See das größte von ihnen. Mehrere Seen sind durch Kanäle miteinander verbunden und dienen bei Hochwasser als schützende Auffangbecken. Seinen Ruf als beliebtes Naherholungsgebiet hat sich das Neuseenland spätestens mit der Bewerbung Leipzigs als Austragungsort der Olympischen Spiele 2012 erworben: Damals war das Neuseenland als Sportstätte für verschiedene olympische Disziplinen wie Rudern oder Triathlon geplant. Damit wurde neben dem sportlichen Wert auch das bedeutende Erholungspotenzial erkannt, das diese Gewässerlandschaft im Süden Leipzigs bietet.

Tausend Möglichkeiten

Im Neuseenland ist das ganze Jahr Saison: Im Sommer locken die zahlreichen Badestrände und Cafés. Wer in Kitzscher zu Hause ist, kann nach wenigen Minuten mit dem Fahrrad ein Sonnenbad nehmen, aufs Stand-up-Paddle-Board steigen oder mit Freunden am abendlichen Seeufer grillen. Hier lassen sich mit Kind und Kegel Wanderungen in der Natur und ausgedehnte Radtouren unternehmen. Das Neuseenland ist Veranstaltungsort für Konzerten wie dem Highfield Festival am Störmthaler See. So lässt sich sagen, dass der besondere Freizeit- und Erholungswert von Kitzscher am Ufer der Seen zu finden ist – ein Naturgenuss, wie es ihn nur außerhalb der Großstadt geben kann. Damit wurde neben dem sportlichen Wert auch das bedeutende Erholungspotenzial erkannt, das diese Gewässerlandschaft im Süden Leipzigs bietet.



EIN SCHÖNER SPAZIERGANG
ODER EINE VERSCHNAUFPAUSE
VOM ALLTAG – DIE
GRÜNLANDSCHAFTEN IN STÄDTEN
SIND WAHRE KLEINE OASEN
ZUM WOHLFÜHLEN UND
ERHOLEN.

DER REITERHOF IM
MALERISCHEN KITZSCHER IST
DER IDEALE AUSFLUGSORT FÜR
REITBEGEISTERTE UND ALLE,
DIE IHRE FREIZEIT NATURNAH
UND IN LÄNDLICH SCHÖNER
UMGEBUNG VERBRINGEN
MÖCHTEN.

DER BOCKWITZER SEE
MIT SEINEN KLEINEREN
NACHBARGEWÄSSERN
BESTICHT WENIGER DURCH
GRÖÖÖ ALS DURCH SEIN
HERAUSRAGENDES POTENZIAL
FÜR NATUR UND LANDSCHAFT.



Restaurant LaRi am Hainer See

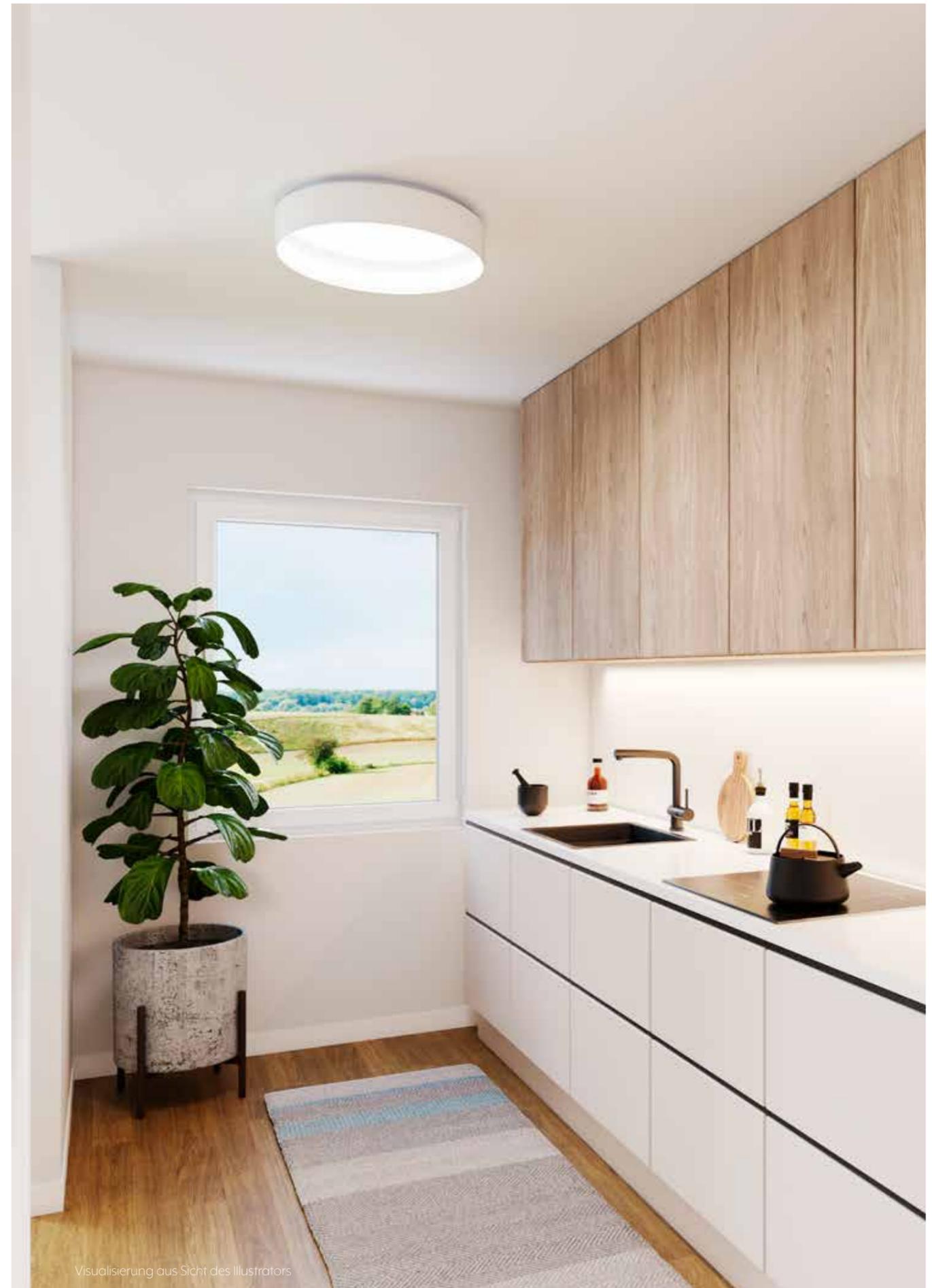


„WO MAN LIEBE SÄT,
DA WÄCHST FREUDE.“

Altes Sprichwort



FREIFLÄCHENPLAN

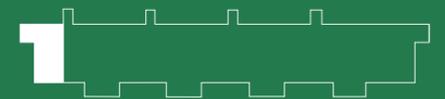
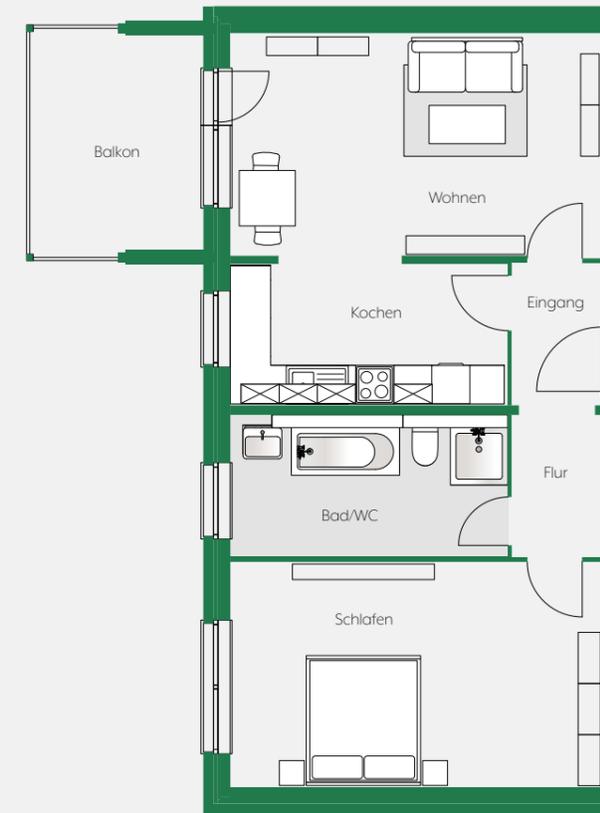
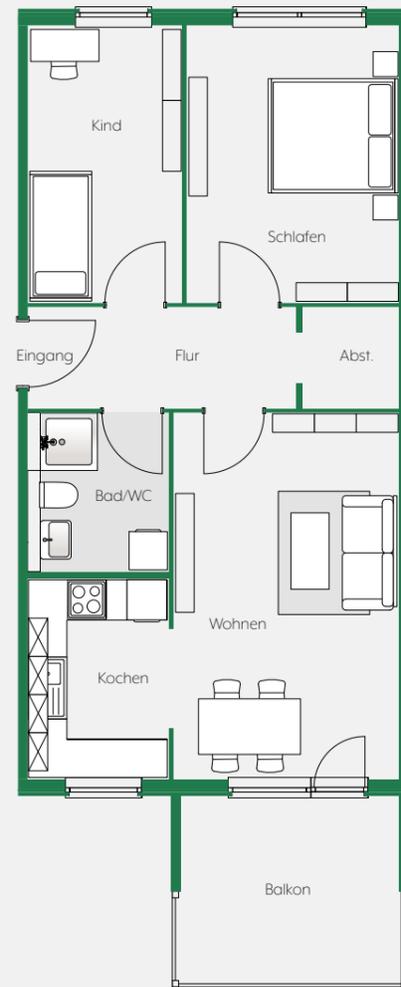




Visualisierung aus Sicht des Illustrators

HAUS B - WOHNUNGSTYP 1

HAUS B - WOHNUNGSTYP 2



3-RAUM-WOHNUNG

Wohnen	20,264 m ²		
Schlafen	14,623 m ²	Bad/WC	5,270 m ²
Kind 1	10,651 m ²	Flur	9,280 m ²
Kochen	7,074 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			71,84 m²

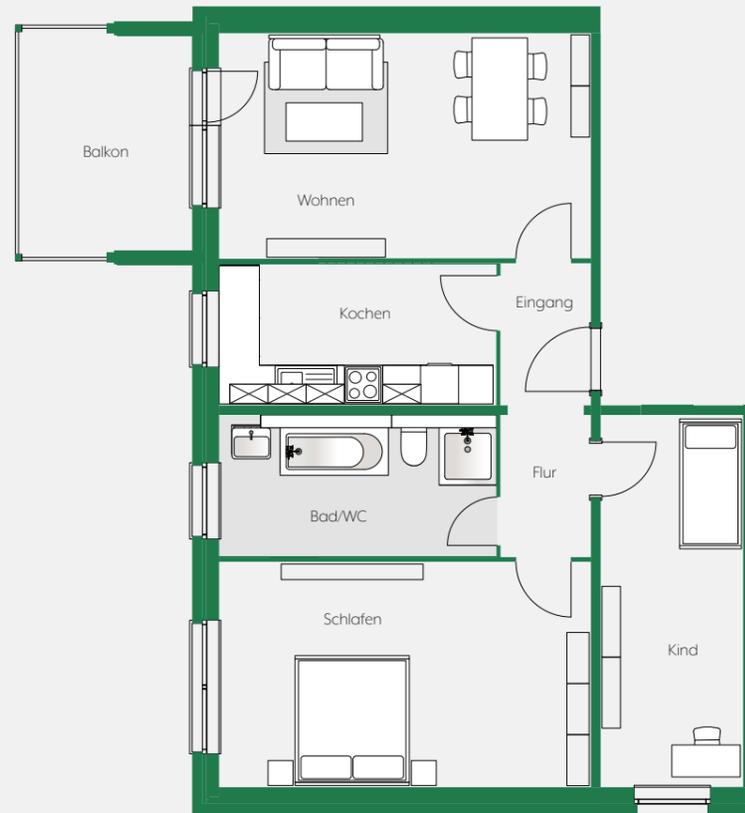
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

2-RAUM-WOHNUNG

Wohnen	20,563 m ²		
Schlafen	20,563 m ²	Eingang	3,185 m ²
Kochen	9,756 m ²	Flur	3,319 m ²
Bad/WC	9,426 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			71,49 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

HAUS B - WOHNUNGSTYP 3



3-RAUM-WOHNUNG

Wohnen	20,724 m ²	Bad/WC	9,371 m ²
Schlafen	20,724 m ²	Eingang	3,185 m ²
Kind	10,651 m ²	Flur	3,319 m ²
Kochen	9,701 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			82,35 m²

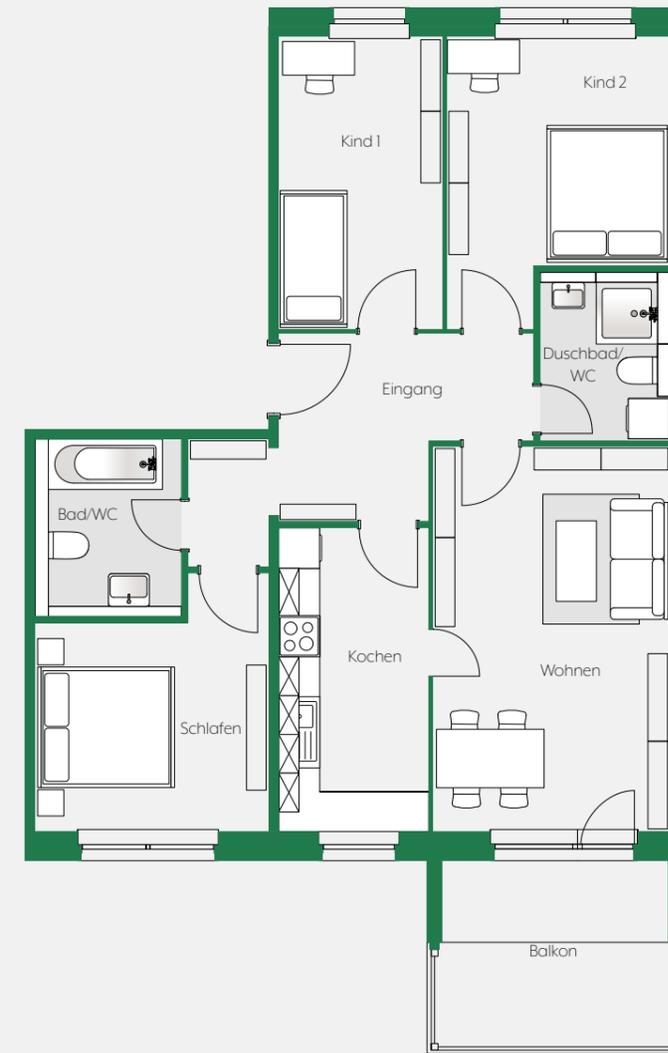
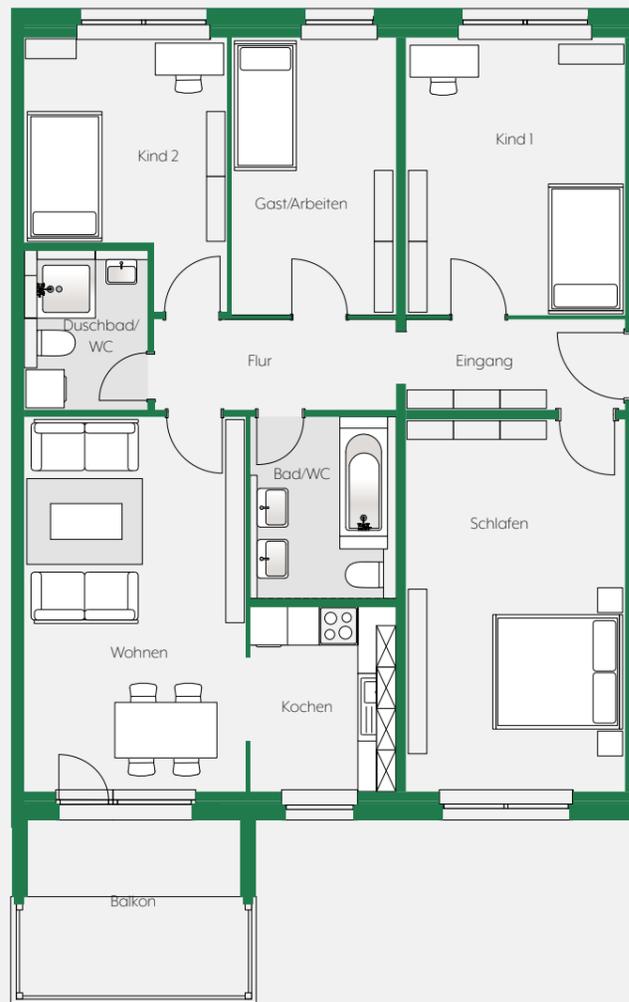
Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

HAUS B - WOHNUNGSTYP 5

HAUS B - WOHNUNGSTYP 6



4-RAUM-WOHNUNG

Wohnen	20,591 m ²	Bad/WC	6,595 m ²
Schlafen	20,183 m ²	Duschbad/WC	4,644 m ²
Kind 1	15,059 m ²	Eingang	4,916 m ²
Kind 2	11,696 m ²	Flur	5,509 m ²
Kochen	6,687 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			111,6 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

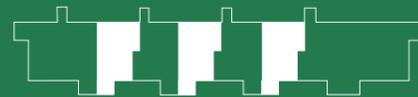
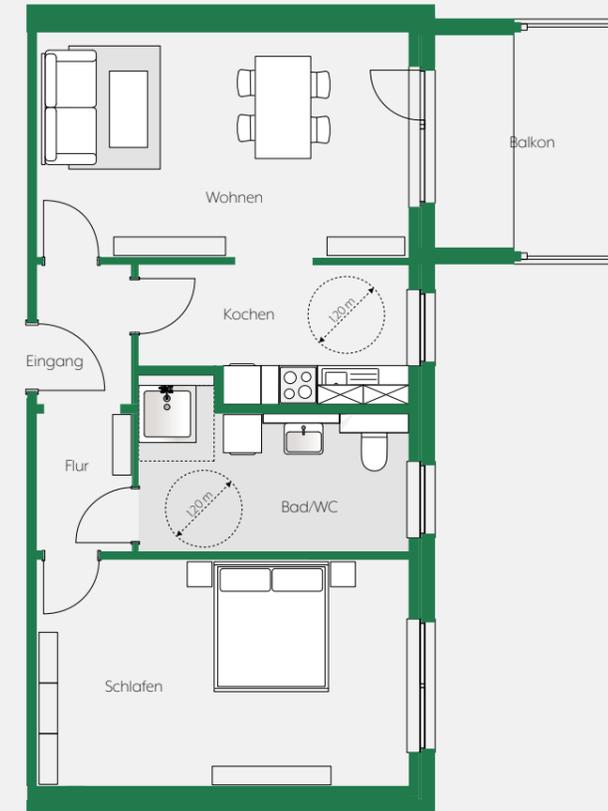
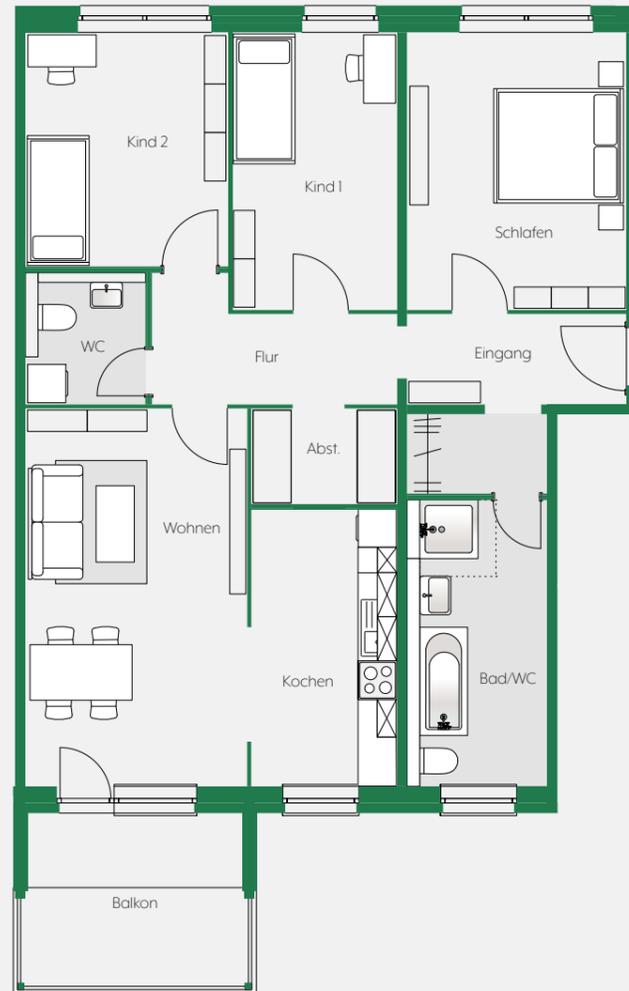
4-RAUM-WOHNUNG

Wohnen	20,519 m ²	Bad/WC	5,779 m ²
Schlafen	11,715 m ²	Duschbad/WC	4,756 m ²
Kind 1	10,651 m ²	Eingang	6,046 m ²
Kind 2	12,670 m ²	Flur	5,112 m ²
Kochen	10,113 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			92,04 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

HAUS B - WOHNUNGSTYP 7

HAUS B - WOHNUNGSTYP 8



4-RAUM-WOHNUNG

Wohnen	20,731 m ²	Bad/WC	9,761 m ²
Schlafen	15,059 m ²	WC	3,912 m ²
Kind 1	11,349 m ²	Eingang	7,812 m ²
Kind 2	11,739 m ²	Flur	9,779 m ²
Kochen	10,011 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			104,83 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

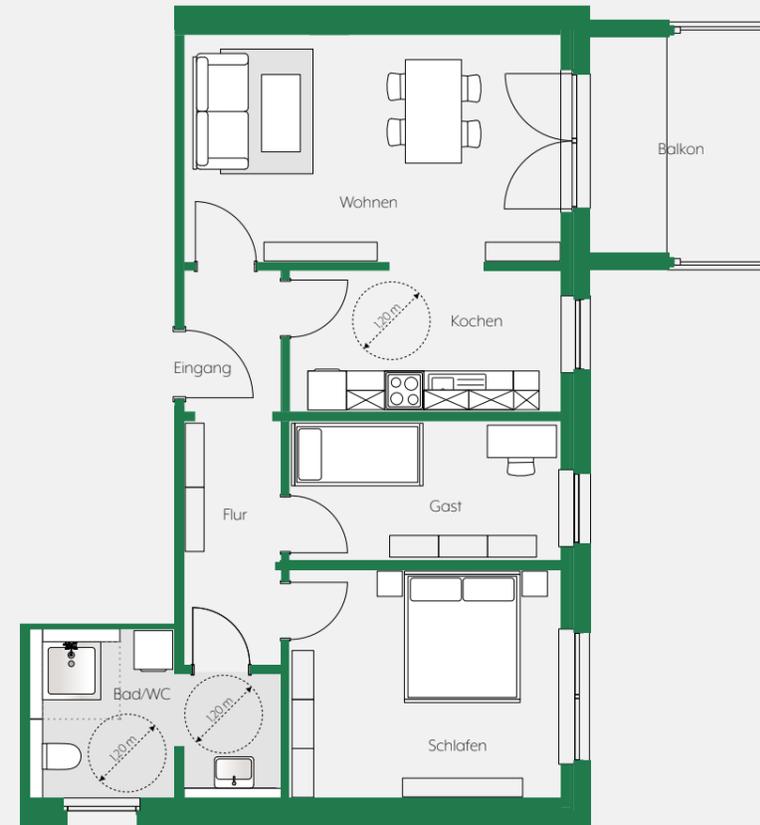
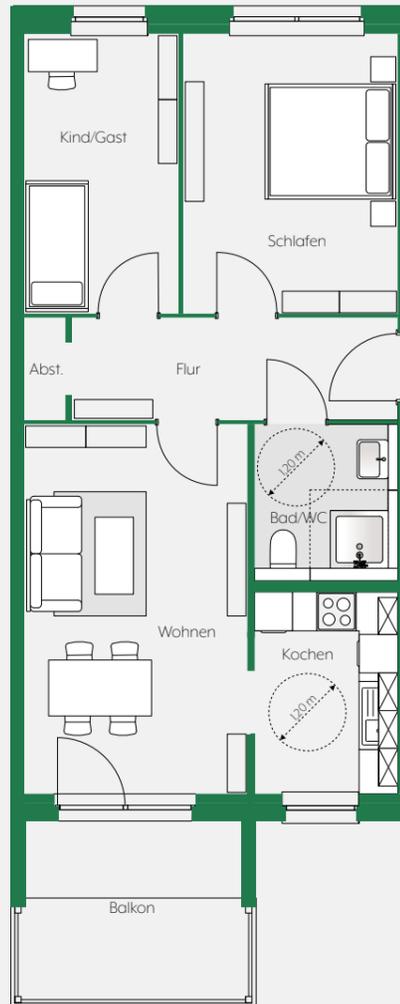
2-RAUM-WOHNUNG/BARRIEREFREI

Wohnen	20,563 m ²	Bad/WC	9,720 m ²
Schlafen	21,002 m ²	Flur	6,772 m ²
Kochen	8,719 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			71,45 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

HAUS B - WOHNUNGSTYP 9

HAUS B - WOHNUNGSTYP 10



3-RAUM-WOHNUNG/BARRIEREFREI

Wohnen	20,423 m ²	Bad/WC	5,019 m ²
Schlafen	14,623 m ²	Flur	9,280 m ²
Kind/Gast	10,651 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Kochen	7,090 m ²		
Gesamt			71,76 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.



3-RAUM-WOHNUNG/BARRIEREFREI

Wohnen	20,563 m ²	Bad/WC	8,433 m ²
Schlafen	15,420 m ²	Eingang	3,185 m ²
Gast	9,756 m ²	Flur	5,360 m ²
Kochen	9,756 m ²	Balkon (50%)	4,678 m ²
Gesamt			77,15 m²

Änderungen und Anpassungen bleiben vorbehalten. Dargestellte Küchen und Möblierung sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

KAUFPREISLISTE - HAUS B

Wohneinheit	Wohnungstyp	Straße	Etage	Wohnfläche laut Flächenberechnung SISUPLAN (in m ²)	Verkaufspreis pro m ²	Verkaufspreis pro Einheit
WE73	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	EG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE74	B - WT 2	Thierbacher Straße 10-14	EG	71,49	2.890,00 €	206.606,10 €
WE75	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE76	B - WT 3	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	82,35	2.890,00 €	237.991,50 €
WE77	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE78	B - WT 3	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	84,87	2.890,00 €	245.274,30 €
WE79	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE80	B - WT 3	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	84,87	2.890,00 €	245.274,30 €
WE81	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE82	B - WT 3	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	84,87	2.890,00 €	245.274,30 €
WE83	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE84	B - WT 3	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	84,87	2.890,00 €	245.274,30 €
WE85	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	EG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE86	B - WT 5	Thierbacher Straße 10-14	EG	111,56	2.890,00 €	322.408,40 €
WE87	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	91,83	2.890,00 €	265.388,70 €
WE88	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE89	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	91,83	2.890,00 €	265.388,70 €
WE90	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE91	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	91,83	2.890,00 €	265.388,70 €
WE92	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE93	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	91,83	2.890,00 €	265.388,70 €
WE94	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE95	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	91,83	2.890,00 €	265.388,70 €
WE96	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE97	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	EG	72,11	2.890,00 €	208.397,90 €

(*) Balkongröße im EG leicht abweichend zu den anderen Geschossen
 (**) Schlafzimmergröße im 3 OG leicht abweichend zu den anderen Geschossen

(***) Balkongröße und Flurgröße im EG leicht abweichend zu den anderen Geschossen

KAUFPREISLISTE - HAUS B

Wohneinheit	Wohnungstyp	Straße	Etage	Wohnfläche laut Flächenberechnung SISUPLAN (in m ²)	Verkaufspreis pro m ²	Verkaufspreis pro Einheit
WE98	B - WT 5	Thierbacher Straße 10-14	EG	111,56	2.890,00 €	322.408,40 €
WE99	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	91,87	2.890,00 €	265.504,30 €
WE100	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE101	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	91,87	2.890,00 €	265.504,30 €
WE102	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE103	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	91,87	2.890,00 €	265.504,30 €
WE104	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE105	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	91,87	2.890,00 €	265.504,30 €
WE106	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE107	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	91,87	2.890,00 €	265.504,30 €
WE108	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE109	B - WT 1	Thierbacher Straße 10-14	EG	71,84	2.890,00 €	207.617,60 €
WE110	B - WT 5	Thierbacher Straße 10-14	EG	111,56	2.890,00 €	322.408,40 €
WE111	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	92,04	2.890,00 €	265.995,60 €
WE112	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE113	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	92,04	2.890,00 €	265.995,60 €
WE114	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE115	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	92,04	2.890,00 €	265.995,60 €
WE116	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE117	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	92,04	2.890,00 €	265.995,60 €
WE118	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE119	B - WT 6	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	92,04	2.890,00 €	265.995,60 €
WE120	B - WT 7	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	104,83	2.890,00 €	302.958,70 €
WE121	B - WT 8	Thierbacher Straße 10-14	EG	71,45	3.090,00 €	220.780,50 €
WE122	B - WT 9	Thierbacher Straße 10-14	EG	71,65	3.090,00 €	221.398,50 €

(*) Balkongröße im EG leicht abweichend zu den anderen Geschossen
 (**) Schlafzimmergröße im 3 OG leicht abweichend zu den anderen Geschossen

(***) Balkongröße und Flurgröße im EG leicht abweichend zu den anderen Geschossen

KAUFPREISLISTE - HAUS B

Wohneinheit	Wohnungstyp	Straße	Etage	Wohnfläche laut Flächenberechnung SISUPLAN (in m ²)	Verkaufspreis pro m ²	Verkaufspreis pro Einheit
WEI23	B - WT 10	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	77,15	3.090,00 €	238.393,50 €
WEI24	B - WT 9	Thierbacher Straße 10-14	1. OG	71,76	3.090,00 €	221.738,40 €
WEI25	B - WT 10	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	77,15	3.090,00 €	238.393,50 €
WEI26	B - WT 9	Thierbacher Straße 10-14	2. OG	71,76	3.090,00 €	221.738,40 €
WEI27	B - WT 10	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	77,15	3.090,00 €	238.393,50 €
WEI28	B - WT 9	Thierbacher Straße 10-14	3. OG	71,76	3.090,00 €	221.738,40 €
WEI29	B - WT 10	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	77,15	3.090,00 €	238.393,50 €
WEI30	B - WT 9	Thierbacher Straße 10-14	4. OG	71,76	3.090,00 €	221.738,40 €
WEI31	B - WT 10	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	77,15	3.090,00 €	238.393,50 €
WEI32	B - WT 9	Thierbacher Straße 10-14	5. OG	71,76	3.090,00 €	221.738,40 €

^(*) Balkongröße im EG leicht abweichend zu den anderen Geschossen
^(**) Schlafzimmergröße im 3 OG leicht abweichen zu anderen Geschossen

^(***) Balkongröße und Flurgröße im EG leicht abweichend zu den anderen Geschossen



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1. Lage des Objektes

Das Gebäude befindet sich in Kitzscher, Gemarkung Braußwig, Thierbacher Straße 10-14 in 04567, Flurstück 210/24

2. Allgemeine Gebäudebeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen bestehenden Baukörper in städtischer Bauweise. Die Dachdeckung des Gebäudes wurde in Schweißbahnen ausgeführt. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, 1., 2., 3., 4. sowie einem 5. Obergeschoss.

3. Art der Nutzung

Das Gebäude wurde bisher als Wohnhaus genutzt. Das Gebäude soll auch zukünftig einer Wohnnutzung entsprechen.

4. Bauliche Änderungen

Durch die Baumaßnahme soll das bestehende Wohngebäude saniert und umgebaut werden.

1. Die derzeitigen Grundrisse werden dahingehend verändert, dass entsprechend der Genehmigungsplanung Wohneinheiten pro Etage entstehen, dies wird nach Bestand und dessen Wert auf den einzelnen Etagen fest zugeordnet verteilt.
2. Die Decken erhalten einen Estrich.
3. Es werden insgesamt 6 Aufzugsanlagen mit jeweils 6 bzw. 7 Haltestellen eingebaut.
4. Die bestehenden Balkonanlagen werden teilweise zurückgebaut und durch bauliche Maßnahmen gemäß statischen Erfordernissen, vergrößert.

5. Bestand Bauteile/Baumaßnahmen

Allgemein

Abbruch: Das Gebäude und das Grundstück werden vollständig von beweglichen Sachen beräumt. Alle schadhafte bzw. gemäß der Planung zu ersetzenden oder nicht mehr benötigten Bauteile werden ausgebaut und nach geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsorgt.

Nichttragende Wände und Vormauerungen werden, wo sie aufgrund von Grundrissänderungen nicht mehr benötigt werden oder aus Gründen der angegriffenen Bausubstanz bzw. mangelnden Umweltverträglichkeit, abgetragen.

Die Fassadenbereiche werden wärmegeklämt.

Der Abbruch wird auf ein Minimum beschränkt. Maßgebend sind die geänderten Bestandsgrundrisse bzw. leerstehende Flächen sowie Einbauten, die keinen originalen Status oder heutige Anforderungen erfüllen.

Wände

Die vorhandenen tragenden und nichttragenden Wände der Obergeschosse bestehen in der Regel aus Beton, der Keller ist aus Betonfertigteilen errichtet. Die tragenden Betonwände werden erhalten, wo nötig saniert und mit neuen Durchbrüchen versehen.

Wenn es erforderlich ist, werden nichttragende Betonwände saniert und mit neuen Durchbrüchen versehen. Die Erreichung von Schallschutzwerten nach DIN 4109 ist aufgrund der Altbausubstanz und der hier zwangsläufig vorhandenen Schallnebenwege nicht geschuldet.

Nach Angabe des Statikers werden notwendige Unterzüge in Stahl oder Stahlbeton ausgeführt.

Sämtliche Kellerwände werden im jetzigen Zustand belassen. Die Kellerwände befinden sich nach Aussage eines unabhängigen Sachverständigen in einem, dem für die Nutzung

vorgesehenen Zweck, angemessenen Zustand.

Eine vertikale oder horizontale Abdichtung des Kellermauerwerks wird nicht durchgeführt.

Die vorhandene Feuchtigkeit in den Kellerwänden wird sich voraussichtlich nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahmen weiter reduzieren. Es kann sich jedoch Feuchte im Mauerwerk befinden, die für die Benutzung der Kellerräume keinen Mangel darstellt und durch ausreichende Belüftung der Kellerräume weiter zurückgehen kann. Für eine vollständige Trockenheit der Kellerwände wird nicht gehaftet.

Die neuen nichttragenden Wände werden vorwiegend als Trockenbaukonstruktion mit Gipskartonbekleidung, vorbereitet für Anstrich oder Fliese hergestellt. Aufgrund der Schallschutzürtüchtigung werden Mineralwollämmeinlagen vorgesehen. Die gewählte Systemkonstruktion richtet sich nach den konkreten Einsatzbedingungen hinsichtlich Schallschutz, Einbauhöhe und Feuchtraumbedingungen.

Es kann an Neuputzflächen und Trockenbauwänden, -schrägen und -decken und auch an Übergängen zu anderen Baustoffen sowie Verfugungen zu feinen Rissbildungen kommen. Diese Rissbildungen gehören zur vereinbarten Beschaffenheit. Rechtwinkligkeit und Ebenheit können aufgrund des Altbestandes von den gültigen Normen abweichen.

Neu zu erstellende Trennwände und Türen der Abstellräume im Keller werden als Metallkonstruktion hergestellt.

Die Wände erhalten einen neuen Anstrich in Weiß oder hellen Farbtönen. Teilstücke werden bedarfsweise mit Malervlies hinterlegt.

In Bädern und WCs werden Teilflächen gefliest, soweit dies funktional (z. B. Spritzbereiche) nützlich ist. Die Wandfliesen werden i. d. R. nicht höher als 2,10 m gefliest, bei Ablagevorwänden o. ä. auch nur bis ca. 1,20 m Höhe. Wände, die nicht im Spritzbereich liegen, können aus gestalterischer Überle-

gung auch gestrichene Putzflächen bekommen. Am Übergang zum Fußboden wird eine Sockelfliese gesetzt. Im Nassbereich, wie z. B. Dusche, wird die Wand vor der Fliesenverlegung vollflächig mit Flüssigabdichtung beschichtet.

Notwendige Revisionsöffnungen in den Bädern, WCs und Küchen erhalten Fliesenrahmen mit Silikonfugen, ansonsten weiße Fertigrahmen.

Die Treppenhauswände werden gemäß eines Farbkonzeptes neu, farbig und zonierte gestrichen. Es wird voraussichtlich ein Kehrsockel gestrichen, darüber eine farblich abgesetzte Zone bis über den Handlauf. Bauteile wie Geländer, Handläufe und Türen werden in die Gestaltung ganzheitlich einbezogen.

Fassaden

Die Fassaden, und insbesondere die Betonfertigteile, sollen in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die Fassade erhält ein Wärmedämmverbundsystem.

Der Oberputz wird feinkörnig ausgeführt. Die gesamte Fassade erhält abschließend einen Anstrich gemäß Farbkonzept.

Sonderkonstruktionen Fassade

Balkone

Geplante Balkone werden entsprechend der statischen Ausführungsplanung errichtet.

Absturzsicherung

Notwendige Stabstahl-Absturzsicherungen in Fenstertürläufigungen werden im Bestand geprüft und angepasst aufgearbeitet oder ersetzt. Die Beschichtung wird im Farbkonzept festgehalten.

Fenster und Türen

Sämtliche vorhandenen Fenster werden ausgebaut und fachgerecht entsorgt.

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Es werden neue stehende Fenster, Fenstertüren oder Fensterelemente aus Kunststoff gemäß den Wärme- und Schallschutzanforderungen eingebaut. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Dreifach-Isolierverglasung.

Die Oberfläche der Fenster wird nach Farbkonzept und Genehmigungsplanung ausgeführt.

Als Fensteroliven in den Wohnungen werden Aluminium-Garnituren, passend zu neuen Innentürdrückern, verwendet. Neue Garnituren entsprechend dem Standard (z. B. Fabrikat Hoppe oder glw.).

Alle Wohnräume erhalten mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel. Die Balkontüren werden mit äußerem Haltegriff ausgeführt. Die Fensterbänke innen werden aus matt und deckend lackierten Holzverbundwerkstoffen hergestellt. Die Bäder erhalten geflieste Fensterbänke. Begehbbare Brüstungsabdeckungen im Bereich von Fenstertüren (innen) werden entsprechend dem angrenzenden Bodenbelag entweder gefliest oder als Hartholzabdeckungen, Holzart wie Parkett, ausgeführt. Die vorhandenen Kellerfenster werden ersetzt.

Die Haustüren erhalten einen Summer zum Öffnen über die Gegensprechanlage, einen Sicherheitstürbeschlag (außen Griff/Knauf, innen Klinke) und ein Profilzylinderschloss. Die Standflügel sind mit Treibriegeln arretiert und können zu Transportzwecken einfach geöffnet werden. Die Oberflächen der Haustüren erfolgen nach Farbkonzept.

Neue Wohnungseingangstüren werden als Vollspan-Holztüren in Holzumfassungszargen mit Schallschutzanforderungen (Prüfwert $R_{w,P} 32$ dB) und Brandschutzanforderung selbstschließend und dichtschießend hergestellt.

Alle Wohnungs-Eingangstüren erhalten eine Sicherheits-Drückergarnitur (Knauf-/Klinke, Edelstahl) und ein Profilzylinderschloss mit je drei Schlüsseln. Farbgebung Tür/ Futter: außen nach Farbkonzept Treppenhaus farbig deckend lackiert.

Mögliche Höhenunterschiede vom Treppenhaus in die Wohnungen und innerhalb der Wohnungen werden durch Hartholzschwellen ausgeglichen.

Die Wohnungen erhalten neue Innentüren und Zargen, Oberfläche gestrichen/beschichtet.

Eine Verglasung erfolgt ggf. mit Klarglas. Die Türdrückergarnitur wird mit Rosette, Bundbartschloss und Klinke/Klinke in Edelstahl ausgeführt (siehe auch Fenster, z. B. Fabrikat Hoppe oder glw.).

Alle Innentüren zu innen liegenden Küchen, Bädern und Abstellräumen erhalten einen Unterschnitt am Türblatt, der für die Luftnachströmung notwendig ist. Alle Türen mit Überströmelementen sind gemäß ihrer Bestimmung nicht schall- und luftdicht. Schiebetüren werden als vor der Wand laufende, einflügelige, glatte, geschlossene Holztüren eingebaut. Sie erhalten eine Weißlackoberfläche und silberfarbige Griffe. Schiebetüren sind aufgrund ihrer Konstruktion nicht schall- und luftdicht.

Die Ausbildung aller Funktionstüren erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften in funktionsorientiertem (einfachem) Standard. Die Innentüren im Keller werden als Metalltüren mit Metalleckzargen ausgeführt, wo gem. Brandschutzkonzept notwendig mit Brandschutz-Zertifikat und Türschließer, wo notwendig mit Lüftungsgittern. Die Türen erhalten Kunststoffbeschläge und PZ-Schlösser (HA-Raum, Hausmeisterraum, Kellereingangstür).

Decken

Die Wohnungstrenndecken sind im Bestand als Betonkonstruktionen nach oben ausgebildet. Die Oberflächen der Decken werden aufgearbeitet.

Soweit Deckenkonstruktionen im Bestand erhalten bleiben bzw. geschädigte Deckenkonstruktionen instand gesetzt wer-



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

den, sind heutige Normen und Ansprüche nicht erfüllbar. Die Erreichung von Schallschutzwerten nach DIN 4109 ist aufgrund der Altbausubstanz und der hier zwangsläufig vorhandenen Schallnebenwege nicht geschuldet.

Die Unterseiten der Treppenläufe, -podeste und Zwischenflure im Treppenhaus werden repariert, fleckgespachtelt und erhalten einen Anstrich nach Gesamtkonzept Treppenhaus.

Die Böden über dem Kellergeschoss bestehen aus Betondecken. Die Unterseite der Betondecken wird gereinigt und ggf. nachgefugt, bleibt unverputzt oder erhält max. Schlämmputz.

Böden

Die Decken erhalten einen neuen Estrichbelag auf Trittschalldämmung.

Die Wohnungstrenndecken erfahren damit eine schall-, wärme- und brandschutztechnische Aufwertung, ohne jedoch die gültigen Normen und Vorschriften erfüllen zu können.

Der neue Bodenaufbau im Erdgeschoss erhält ebenfalls einen Aufbau aus Dämmung und darauf schwimmend verlegtem Estrichbelag.

Der Belag auf dem Estrich wird in Feucht- (Bäder, WCs), Küchen- und Abstellräumen aus Fliesen mit Sockelfliesen in gestrichen Wandbereichen bestehen. In Räumen mit der Teilfunktion Kochen kommt je nach gestalterischem Ansatz die o. g. Fliesenvariante oder eine durchgehende Bodenbelegung mit Vinyl zur Ausführung.

Der Belag in Dielen, Fluren, Wohn- und Schlafräumen wird aus Vinyl mit umlaufender Sockelleiste aus PVC-Hartkern bestehen.

Dabei sollen innerhalb einer Wohnung keine Schwellen bei gleichbleibenden Bodenbelägen entstehen.

Bedingt durch die Zusammendrückbarkeit der Dämmung im Bodenbereich können Setzungen auftreten. Dieser Be-

wegungsprozess kommt nach ca. 2–3 Jahren zum Stillstand. Hierbei kann es zur teilweisen Ablösung der dauerelastischen Verfugung im Boden-/Wandbereich kommen.

Treppenhauspodeste und Stufen werden von Interimsbelägen befreit, gereinigt, ggf. reparaturgespachtelt und erhalten eventuell einen Anstrich im Laufbereich.

Dach

Dachhaut/-beläge werden teilweise aufgenommen und fachgerecht entsorgt. Etwaige Dachaufbauten, z. B. Antennen u. ä. werden ebenfalls entfernt.

Die Dachflächen bleiben erhalten und werden in den Attikabereichen neu mit Schweißbahn versehen.

Abdeckungen und Gesimse im Dachbereich werden mit Titanzinkblech bekleidet, dabei erfahren die Kanten und Ränder fachgerechte Ausbildung (gerollt, bei Abdeckungen ggf. kurze Überstände).

Die Regenentwässerung der Dachflächen wird aus Titanzinkbauteilen neu hergestellt, bestehende Bodenanschlüsse sollen verwendet werden.

Aufzugsanlage

Es werden 5 neue Aufzugsanlagen mit jeweils 6 Haltestellen in einem neu errichteten Aufzugschacht montiert, welche auf den jeweiligen Zwischenebenen zugänglich sind. Das Gebäude I erhält eine neue Aufzugsanlage mit 7 Haltestellen davon eine im Kellergeschoss.

Aufzugsart: maschinenraumloser Personenaufzug
Kabinenausstattung: Wände in Edelstahloptik oder coloriert, HPL-beschichtet verkleidet, Fußboden mit Belag entsprechend dem Treppenhauskonzept, Kabinenbeleuchtung, Nottaster mit Gegensprechanlage. Portale und Türen Edelstahl.

Technische Gebäudeausrüstung

Heizungsinstallation, Lüftungsanlage und Sanitärinstallation
Zur Versorgung des Wohnhauses stehen alle erforderlichen Medien ausreichend zur Verfügung:
Die Abwasserleitungen werden erneuert.

Die in der FWKS integrierte Außentemperaturgeführte Regelung steuert die Mischgruppen an und realisiert so die Außentemperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung. Die Raumtemperaturregelung erfolgt mittels Thermostatventiloberteilen an der Fußbodenheizung. Gleichzeitig erfolgt über den Boiler-Ladekreis und nebenstehendem Edelstahl-Pufferspeicher die Trinkwarmwasserversorgung.

Die FWKS ist entsprechend DIN 12828 abgesichert und entsprechend den TAB des Fernwärmeversorgungsunternehmens (weiter als FWU) ausgestattet. Zur Kompensation der Wärmeausdehnung bei der Trinkwarmwasserbereitung wird für die WWB-Anlage ein durchströmtes Ausdehnungsgefäß installiert.

Über Mischgruppe, Kellerverteilungen, Steigleitungen und Wohnungsverteilungen wird das Heizmedium den Heizflächen zugeführt.

Die Heizflächen sind in wohnungsweise eingeschränkter Betriebsweise so ausgelegt, dass nachfolgend aufgeführt Raumtemperaturen erreicht werden:

Wohnen, Zimmer:	20 °C
Bad/Dusche/WC:	24 °C
Flur/Diele:	20 °C
Treppenhaus:	15 °C

Die Heizungsanlage, als Fußbodenheizung, wird als 2-Rohr-Netz installiert, die Warmwasserversorgung ist mit einer Zirkulationsleitung ausgeführt, die Zirkulationspumpe arbeitet zeitgesteuert.

Die Wärme-Verbrauchserfassung erfolgt je Wohnung zentral mittels Wärmemengenrechner, der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird an den Wohnungsabsperrearmaturen erfasst. Der zentrale Wärmemengenrechner ist in der FWKS angeordnet.

Die Rohrleitungen für die Trinkwasser- und Heizungsinstallation werden im Werkstoff Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr ausgeführt, alle Stränge enthalten Strangarmaturen. Die heizungsseitigen Strangarmaturen werden als differenzdruckgeregelt Ventile, die sanitärseitigen Strangarmaturen werden als Rotgussarmatur ausgeführt, der Abgleich der Zirkulationsleitungen der Stränge erfolgt mittels automatischen Zirkulationsregulierventilen mit einem Regelbereich 50–60 °C, die gleichfalls über eine Absperrmöglichkeit verfügen.

Die Strangarmaturen werden in den Kellern im allgemein zugänglichen Bereich bzw. in Technikräumen angeordnet. Der Trinkwasserhausanschluss erhält Druckminderer und Rückspülfilter mit Rückspülung. Zur sicheren Ableitung des durch das Rückspülen und ggf. Öffnen von Sicherheitsventilen anfallenden Abwassers ist der Heizraum ggf. mit einer Überflurbeanlage ausgestattet, die das anfallende Abwasser erfasst und in das öffentliche Versorgungsnetz ableitet (technische Klärung in AFU-Planung).

Die Wohnungs-/Geschossanschlüsse der Heizungsanlage sind mittels Kugelhahn absperrbar ausgestattet.

Es wird aufgrund möglicher Störanfälligkeiten keine Be- und Entlüftung der Trinkwasserstränge installiert, sämtliche Armaturen sind eigensicher.

Die Verteilungen der Heizungsanlage werden mit Isolierung in Ausführung der Kompaktdämmhülle auf dem bestehenden Betonboden innerhalb der Trittschalldämmung verlegt, die Anschlussleitungen der Trinkwasserversorgung werden innerhalb der Vorwandinstallation oder in Schächten verlegt.

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Die Schmutzwasserfallrohre werden aus schallgedämmtem Kunststoffrohr oder SML-Rohr oder DB20-Rohr erstellt. Die Objektanschlussleitungen erfolgen mit HT-Rohr. Vor bzw. nach Richtungswechseln sind Reinigungsöffnungen in der Abwasserleitung vorgesehen.

Bei Anschluss von Einrichtungsgegenständen an die Abwasserleitung unterhalb der Rückstauenebene wird eine Rückstausicherung eingebaut.

Die Abwasserrohrleitungen im Gebäudeinneren sind gegen Schwitzwasser gedämmt.

Die Grundleitungen für Regenwasser und Schmutzwasser verbleiben nach Videoüberprüfung im Bestand und werden nur bei Notwendigkeit saniert.

Die innen liegenden Bäder/Duschen/WCs werden mechanisch entlüftet, die Zuluft strömt über die Unterschnitte in den Türen nach.

Die Wärmedämmung der Heizungs- und Trinkwasserrohrleitungen erfolgt entsprechend den Vorgaben der EnEV unter Beachtung der Anforderungen an den Trittschallschutz, in den Schächten bzw. hinter der Vorwand erfolgt die Dämmung mittels geschlossenzelligem Schlauch bzw. Mineralwolle. Im Kellerbereich sind die Rohrleitungen PVC-ummantelt isoliert. Abwasser- und Abluftrohrleitungen werden gegen Schwitzwasser isoliert. Bei allen Wand- und Deckendurchführungen sind alle Rohrleitungen gegen die Übertragung von Körperschall isoliert, bei Querung von Geschossdecken sind nur zugelassene Brandschutzschotts bzw. -systeme installiert, die Art der Ausführung erfolgt in Anlehnung an die MLAR, die Geschossquerung der Abluftleitungen erfolgt grundsätzlich mit Brandschutzschotts.

Die Hauseinführungen der Medien sind einzudichten nach DIN 18195.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände werden mit einer dauerelastischen Dichtfuge an angrenzende Bauteile angeschlossen.

Einrichtungsgegenstände

Die Sanitärobjekte (Waschtisch, Waschbecken, WC, Wanne, Duschbecken) sind in der Farbe Weiß vorgesehen. In Bad und WC bieten verchromte Armaturen einen guten Bedienungskomfort an Waschtisch, Waschbecken, Badewanne und Dusche.

Sanitärobjekte: entsprechend der nachfolgend beschriebenen Innenausstattung
Armaturen: entsprechend der nachfolgend beschriebenen Innenausstattung

Küche

Es wird eine Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser sowie Abwasser, am festgelegten Entnahmepunkt endend, jeweils ohne Armaturen geschaffen, auch Aufputz.

Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine.

Elektroinstallation

Allgemeines

Die gesamte Elektroinstallation des Gebäudes wird gemäß dem geltenden Vorschriftenwerk sowie den anerkannten Regeln der Technik erneuert. Die Altanlage wird ausgebaut, alle Überputzinstallationen werden entfernt. Die Räume der Wohnungen erhalten einen Ausstattungsgrad in Anlehnung an das 2-Stern-Niveau der DIN 18015.

Energieversorgung, Allgemeinverteiler, Zählerhauptverteilung
Über eine dem erhöhten Anschlusswert angepasste und erneuerte Energieeinspeisung erfolgt die Versorgung der Zähler-

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

hauptverteilung mit Aufstellungsort im Kellergeschoss. Jede Wohnung erhält einen Zähler, weiterhin wird der Allgemeinverbrauch wie Treppenhaus, Kellerlicht, Allgemein-Außen-Beleuchtung, Haussprechanlage über einen allgemeinen Zähler gemessen. Ein allgemeiner Verteiler speist die Verbraucher ein.

Wohnungsverteiler

Jede Wohnung wird mit einem 3-reihigen Verteiler in Unterputz bzw. in Trockenwandausführung zur Aufnahme der notwendigen Einbaugeräte ausgestattet. In Einzelfällen kann auch eine Aufputzmontage in Abstellräumen oder Nischen erfolgen.

Leitungen und Verlegungssysteme

Die Leitungen werden grundsätzlich unter Putz bzw. in Trockenbauwänden und -Decken verlegt. Im KG erfolgt die Installation in Aufputzausführung.

Ausstattung Allgemeinbereiche und Balkone

Keller

- Im KG befindet sich der Zählerhaupt- und der Allgemeinverteiler.
- Jeder Wohnung wird eine Kellerbox zugeordnet und von dem jeweiligen Mieterzähler mit einer Steckdose sowie einer schaltbaren Beleuchtung eingespeist.
- Es werden Ovalleuchten mit Schutzkorb installiert.

Treppenhausbereich

- Die Hauseingangstüren werden mit elektromagnetischem Türöffner ausgestattet
- Treppenhausbeleuchtung über Taster und Automat mit zusätzlicher oder integrierter Sicherheitsbeleuchtung. Ausstattung mit je einer Leuchte pro Zwischenpodest und 2 auf den Etagenpodesten/-fluren.
- Tableau mit Klingeltasten und beleuchteten Namensschildern sowie einer Wechselsprecheinrichtung im Außenbereich in der Wand der Hauseingangstür oder freistehend.

Balkone der WE

Ausstattung mit je 1 Steckdose abschaltbar sowie einem schaltbaren Leuchtenauslass

Eingangsbereich

Ausstattung mit einer Außenleuchte über Bewegungsmelder sowie eine abschließbare 230V-Steckdose von der Allgemeinverteilung. Leuchte opal im Wert von ca. 80 €.

Schwachstromtechnik

- Antenne
- Die Rundfunk- und Fernsehempfangsanlage des Hauses wird aus dem Netz des örtlichen Kabelbetreibers oder über Satellitenanlage gespeist.
- Je WE erfolgt die Verlegung einer Koax-Zuleitung im Leerrohr. Die Antennendosen in den Wohnungen werden in Durchschleiftechnik eingebunden.
- Telefonnetz
- Jede Wohnung wird vom Übergabepunkt der Telekom über eine 4-paarige FM-Leitung eingespeist. Von der Telekom-Hauptdose im Flur erfolgt ein sternförmiger Anschluss aller weiteren FM-Dosen.
- Klingel- und Wechselsprechanlage
- Jede Wohnung wird mit einer Haustelesonanlage ausgerüstet. Das akustische Signal ist variabel einstellbar. Weiterhin sind eine Mithörsperre und ggf. ein Taster zur Einschaltung des Treppenhauslichtes vorhanden.

Ausstattung der Wohnbereiche

Schalter- und Steckdosenprogramm: Standardprogramm eines Markenanbieters wie Busch Jäger, Farbe weiß

Allgemein Bad

- 1 St. Ausschalter mit einem Leitungsauslass im Deckenbereich
- 1 St. Ausschalter mit einem Leitungsauslass

- über Waschtisch
- 1 St. Steckdose 2x16 A, FR (neben Waschtisch)
- 1 St. Steckdose 1x16 A, FR (Reinigungsdose im Sockelbereich)
- 1 St. Lüfteranschluss für innenliegende Bäder

Wohnungen

Flur

- 1 St. Wechselschaltung mit 1 Leuchtenauslass
- 1 St. Wohnungsverteiler 3-reihig uP
- 1 St. FM-Dose (Telekom)
- 2 St. Steckdosen 1x16 A
- 1 St. Haussprechtelefon

Wohnen

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Leuchtenauslass
- 3 St. Steckdose 2x16 A
- 1 St. Steckdose 1x16 A
- 1 St. Antennendose
- 1 St. FM-Dose
- 1 St. Ausschalter für Steckdose Balkon (teilweise)
- 1 St. Ausschalter für Leuchte Balkon (teilweise)

Küche

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Leuchtenauslass
- 1 St. E-Herdanschluss
- 4 St. Steckdose 2x16 A
- 2 St. Steckdose 1x16 A

Zimmer

- 1 St. Serienschalter
- 1 St. Leuchtenauslass
- 3 St. Steckdose 2x16 A
- 1 St. Steckdose 1x16 A
- 1 St. Antennendose

- 1 St. FM-Dose
- 1 St. batteriebetriebener Rauchmelder

Freiflächen

Die Hofanlage wird überarbeitet, so dass fertige Oberflächen gem. Freiflächenplanung Zugang und Zufahrt ermöglichen. Dabei wird eine Kombination aus befestigten und wasserdurchlässigen Oberflächen geschaffen, so dass das Niederschlagswasser auf den Freiflächen im Boden versickern kann (sandiger Boden).

Im Eingangsbereich auf dem Grundstück wird der neue Standort für den Müll errichtet.

Die Rasenflächen des Hofes werden aufgearbeitet und neu untergliedert/eingefasst.

Im Grünflächenteil wird der Spielplatz/Sandkasten eingeordnet. Die Briefkastenanlagen werden außen zugänglich positioniert. Ein Trockenplatz im Freiraum ist nicht vorgesehen.

Mindestens ein Wasseranschluss am Gebäude soll installiert werden, er erhält Wintersicherung und Sicherung vor unbefugter Nutzung.

Innenausstattung

Bereich	Raum/Objekt	Artikelbeschreibung
Bodenbelag	Wohnen, Flur, Zimmer	Vinylbelag nach Bemusterung, Sockelleisten passend zum Belag, (Einzelhandelsbruttopreis im Fachhandel 35,00 €/m ²)
	Küche, Bad, WC	Fußbodenfliesen aus Feinsteinzeug ca. 40 cm x 40 cm oder ca. 30 cm x 60 cm gerade verlegt, (Einzelhandelsbruttopreis im Fachhandel 25 €/m ²)

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Wandbelag	Wohnen, Zimmer, Küche, nicht geflieste Bereiche im Bad, WC	Bedarfsweise Malervlies in rissgefährdeten Bereichen und ein Anstrich, weiß bis leicht getönt (Preisgruppe I)
	Bad, WC	Wandfliese aus Feinsteinzeug, Format ca. 30 x 60 cm, gerade verlegt (Einzelhandelsbruttopreis im Fachhandel 30 €/m ²)
Elektroschalter		quadratisch, Oberfläche weiß (Busch Jäger DURO 2000 SI) od. glw.
Sanitärkeramik	Dusche	Duschabtrennung: Kermi mit ESG od. glw. passend zur beschriebenen Duschwanne: Kaldewei Duschplan Stahl-Email 80 x 80 cm, 90 x 75 cm od. glw.
	Badewanne	Kaldewei Saniform plus, Stahl-Email 170 x 75 cm oder glw.
	Waschbecken im Bad,	Waschtisch, Fa. Duravit D-Code, 60 x 49 cm, Sanitärporzellan, weiß, mit Überlauf oder glw.
	WC-Becken	Tiefspülklosett, Fa. Duravit D-Code, 36 x 56 cm, wandhängend, Sanitärporzellan, weiß; WC-Sitz aus Duroplast, Scharniere verchromt; UP-Spülkasten mit 2-Mengen-Betätigungsplatte.
	Waschbecken im WC	Waschtisch, Fa. Duravit D-Code, 55 x 45 cm, Sanitärporzellan, weiß, mit Überlauf oder glw.

Armaturen	Bad	Waschtischarmatur (Einhandmischer), Wanneneinhandbatterie für Wandanbau, Wannenbrauseset für Wandanbau, Oberfläche verchromt, Fa. hansgrohe/Talis S od. glw.
	WC	Waschtischarmatur (Einhandmischer), Oberfläche verchromt, mit Ablaufgarnitur Fa. hansgrohe/Talis S od. glw.

Beschaffensvereinbarung

Eine Verbesserung der unverändert bleibenden Altbausubstanz ist weder möglich noch geschuldet. Insbesondere sind die Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen, die an einen heutigen Neubau zu stellen wären, aufgrund der im Bestand verbleibenden Bausubstanz nicht zu erreichen und nicht geschuldet. Auch nach Durchführung der Sanierungsarbeiten wird das Bauwerk daher insgesamt wegen der nicht dem neuesten Standard entsprechenden Altbausubstanz hinter der Qualität eines Neubaus zurückbleiben. Auch werden die in den Plänen und Prospekten dargestellten Räume, Ausstattungen und Inneneinrichtungen aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur und der geplanten Nutzung nicht immer den heutigen Normen für Einrichtungen, Stellflächen, Abständen und Bewegungsflächen entsprechen können, so dass auch insoweit heutiger Standard nicht geschuldet ist.

In dieser Baubeschreibung werden zum einen die Beschaffenheit der verbleibenden Substanz des Altbaus und zum anderen die durchzuführenden Umbau- und Sanierungsarbeiten beschrieben. Soweit ein vorhandenes Bauteil hier nicht näher beschrieben ist, gehört es zur unverändert verbleibenden Altbausubstanz. Die Umbau- und Sanierungsarbeiten werden nach dem Mindeststandard der geltenden Normen und Vorschriften ausgeführt, falls in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich etwas anderes versprochen wird. Die Bau-

beschreibung ist nur eine Leistungsbeschreibung. Andere Leistungen als in der Baubeschreibung genannt sind nicht geschuldet. Es ist möglich, dass die zuständigen Behörden, u. a. das Denkmalschutzamt, Auflagen in der Baugenehmigung während der Sanierung erteilen. Diese Auflagen können dazu führen, dass Änderungen gegenüber der Baubeschreibung, den Plänen und/oder Prospekten vorgenommen werden müssen. Derartige Änderungen behalten wir uns ausdrücklich vor, soweit sie keine wesentliche Wertminderung zur Folge haben.

Es wird eine Wärmebedarfsberechnung für das gesamte Gebäude erstellt. Energiepässe für die Einzelwohnungen werden wegen des Altbaubestandes nicht erstellt.

Die lichte Raumhöhe des Kellers kann u. a. aufgrund von notwendigen Leitungsverlegungen in Teilbereichen unter 2,00 m liegen. Deshalb ist eine lichte Raumhöhe des Kellers von 2,00 m nicht geschuldet.

Besondere Hinweise

Trotz intensiver Planung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere wegen behördlicher Auflagen und technischen Fortschrittes nie ganz auszuschließen.

In solchen Fällen gilt: Ergeben sich zwischen den Plänen und der Baubeschreibung Differenzen, ist die Baubeschreibung allein maßgebend.

Die von der Baubehörde geforderten Nachweise für Standsicherheit, Schallschutz, Brandschutz und Wärmeschutz werden erbracht.

Die Baubeschreibung ist eine Leistungsbeschreibung. Andere Leistungen als die in der Baubeschreibung genannten sind nicht geschuldet.

Die genannten Einzelhandelsbruttopreise sind Materiallistenpreise inklusive der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer. Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen und Forderungen, gestalterischer Erfordernisse, Materialknappheit oder Lieferausfall bleiben vorbehalten, soweit sie keine wesentliche Wertminderung zur Folge haben. Es wird darauf hingewiesen, dass temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissobildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten, z. B. Holz, Putz, Rigips, Stein etc., der Gewährleistungspflicht nicht unterliegen, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen. Schwind- und Setzrisse können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch in den seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit stellen keinen Mangel dar. Risse mit weniger als 0,3 mm sind kein Mangel.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung der „Richtlinien des Dachdeckerhandwerks“ bzw. der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser“ im Bereich von Terrassen- und Balkonaustritten die Ausbildung von 15 cm hohen Schwellen bindend verlangt ist. Abweichungen im Rahmen der Vorschriften (Fassadenrinne mit 5 cm Schwellenhöhe etc.) sind ausdrücklich zulässig.

Für Einrichtungsgegenstände, wie Einbaumöbel oder andere, maßabhängige Bauteile wird empfohlen, die Maße direkt am Bau nach den Verputz- und Fliesenarbeiten sowie nach Einbringen des Estrichs zu prüfen.

Die im Kellergeschoss unter der Decke bzw. an der Wand verlegten Rohre und Leitungen der Installationsgewerke Sanitär, Heizung und Elektro verlaufen teilweise durch die Kellerräume.

Die Auswahl des Mauerwerkes und der Dachkonstruktion, die Gestaltung und Farbgebung von Fenstern, Fassadenteilen, Balkonen, Dachbereich und Außenanlagen bleibt dem AN und Auftraggeber vorbehalten.

BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung der laufenden Wartung und Pflege, z. B. Personenaufzüge, elektrisch betriebene Toranlagen, Brandschutztüren, Hebeanlagen, Rückstausicherungen, Rauchwarnanlagen, Flachdächer, Dacheindeckungen, Außenanlagen usw., ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt insbesondere für plastische Ver fugungen, Anstriche auf Metall- und Holzteilen, auch der Außenfassade, generell für alle mechanisch bewegten Teile, wie Tür- und Fensterbeschläge und -aufhängungen, Ventile, Teile der Heizung, etc.

Die entsprechenden Firmen werden dem Verwalter rechtzeitig mitgeteilt. Für Schäden bei den oben genannten Einrichtungen wird die Gewährleistung nur bei Abschluss eines Wartungsvertrages übernommen.

Für Neuanpflanzungen übernimmt die ausführende Gartenbaufirma eine Anpflanzgarantie. Diese setzt eine entsprechende Pflege der Gartenanlage voraus.

Aufgestellt am:
Dresden, 28.02.2023



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Für die Kaufpreisaufteilung übernimmt die Prospektherausgeberin keine Gewährleistung, insbesondere nicht dafür, dass sich die Finanzbehörden dieser Aufteilung anschließen werden. Die Aufteilung des Kaufpreises ist somit – insbesondere wegen der steuerlichen Unwägbarkeiten – nicht Vertragsgrundlage.

1. GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Das Gebäude befindet sich in Kitzscher, Gemarkung Braußwig, Thierbacher Straße 10 - 14 in 04567, Flurstück 210/24.

2. KALKULIRTER GESAMTAUFWAND

In dem ausgewiesenen kalkulierten Gesamtaufwand sind aus Gründen der Marktübersicht sowie zu Kalkulationszwecken alle Vergütungen für sämtliche in diesem Prospekt angebotenen Leistungen enthalten, die der Erwerber in Anspruch nehmen kann. Es handelt sich lediglich um die Summierung aller angebotenen Leistungen, ohne dass der Erwerber verpflichtet ist, diese Leistungen in ihrer Gesamtheit in Anspruch zu nehmen. Zu den Leistungen, die zwingend erforderlich und deshalb für die Funktionsweise des Bauträgerobjekts notwendig sind, gehören die Leistungen des Notars, des Grundbuchamtes und Gerichtskosten, die vom Erwerber zu tragen sind. Des Weiteren fallen für den Erwerber Steuern an.

2.1 Zusatzleistungen

Im kalkulierten Gesamtaufwand sind Zusatzleistungen enthalten, die dem einzelnen Erwerber zur freien Disposition stehen. Hierzu gehören Finanzierungsvermittlung und -bearbeitung. Diese Leistungen, die von erfahrenen Vertragspartnern angeboten werden, sollen den Erwerber arbeitsmäßig entlasten und ihn zusätzlich absichern. Eine Haftung der PCR Immobilien

wird hierfür, insbesondere für die Finanzierungsvermittlung, ausdrücklich ausgeschlossen und ist nicht Gegenstand der mit diesem Prospekt angebotenen Leistung. Soweit der Erwerber dispositive Leistungen nicht in Anspruch nimmt, vermindert sich der kalkulierte Gesamtaufwand um die für diese Leistungen kalkulierten Gebühren.

2.2 Eigenfinanzierung

Sollte der Erwerber die Finanzierung selbst bewirken und die Finanzierungsvermittlung durch den erfahrenen Vertragspartner nicht in Anspruch nehmen, so hat er der PCR Immobilien gegenüber nachzuweisen (z. B. durch Hinterlegung von Eigenmitteln, Nachweis der Endfinanzierung), dass er in der Lage ist, die notwendigen Mittel zur Finanzierung des Objektes zu leisten. Bitte ziehen Sie in diesem Fall sachkundige Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.

2.3 Abrechnung

Aus Gründen der Abrechnungsvereinfachung dient der ursprünglich kalkulierte Gesamtaufwand auch weiterhin als Bemessungsgrundlage für die Vergütungen der übrigen in Anspruch genommenen Leistungen. Die Zusammensetzung des Gesamtaufwandes und dessen Aufgliederung in die einzelnen Vertragsvergütungen ist der Übersicht „Aufteilung des kalkulierten Gesamtaufwandes anhand der vorgeschlagenen Konzeption“ zu entnehmen.

2.4 Nebenkosten

Für Gerichts-, Notar- und sonstige Kosten der Abnahme ist insgesamt ein Betrag von ca. 5 % des Gesamtaufwandes kalkuliert. Werden die kalkulierten Kosten überschritten, so sind die Mehrkosten vom Erwerber zu tragen. Bei der Prozentangabe für die Nebenkosten handelt es sich um ein Beispiel. Es ist erst

mit Abschluss des Kaufvertrages möglich, die Nebenkosten für den Erwerber zu ermitteln. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Standort des Bauvorhabens und wird unter dem Abschnitt „6. Grunderwerbsteuer“ erläutert.

2.5 Erschließungskosten

Im Gesamtaufwand sind die Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 Abs. 2 und 4 Baugesetzbuch, die Ausbaubeiträge und die Kanalanschlussbeiträge sowie der Kostenersatz für Haus- oder Grundstücksanschlüsse gemäß dem jeweiligen Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden städtischen Satzungen, die nach der derzeitigen für die Baumaßnahme maßgeblichen Planung der Gemeinde im Erschließungsabrechnungsgebiet vorgesehen und für die Ersterschließung notwendig sind, gleichgültig wann diese anfallen, enthalten. Weitere Erschließungskosten oder Beiträge sind nicht bekannt oder angefordert.

3. NICHT KALKULIERBARE KOSTEN

3.1 Umsatzsteuer, Tilgungsbeiträge, Erschließungskosten

Nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten sind teilweise oder keine Tilgungsbeiträge der Endfinanzierungen, der Mehraufwand, der sich durch eine Erhöhung des zurzeit gültigen Umsatzsteuersatzes für solche Leistungen ergeben kann, die dem erhöhten Steuersatz unterliegen, Erschließungskosten sowie Anliegerbeiträge für eventuelle spätere Erweiterungen oder Änderungen von Erschließungsmaßnahmen.

3.2 Sonstige Kosten

Des Weiteren sind Bauzeitinsen bis zur Fertigstellung, die den kalkulierten Gesamtaufwand übersteigen, Kosten nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für Versicherungen, WEG Verwaltung, Bewirtschaftungskosten, Reparaturen, Reno-

vierung usw., der Aufwand für die Planung und Ausführung von Sonder- und Änderungswünschen nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten. Diese sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht letztendlich bekannt und können den Gesamtaufwand erhöhen.

4. FINANZIERUNG

Die Finanzierungshöhe ist vom Erwerber – entsprechend seiner Bonität – individuell bestimmbar.

4.1 Prüfung der individuellen Verhältnisse

Da die Finanzierung des Erwerbers von seinen individuellen Verhältnissen abhängt, kommt den in den möglichen Beispielen in diesem Prospekt zugrunde gelegten Finanzierungsbedingungen lediglich beispielhafter Charakter zu. Eine Empfehlung zur Aufnahme einer solchen Finanzierung soll damit nicht zum Ausdruck gebracht werden und ist ausdrücklich nicht vom Erwerber geschuldet. Im Vordergrund sollten bei der Finanzierungswahl die individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen des Erwerbers stehen. Dieser muss insbesondere darüber entscheiden, in welcher Höhe er Eigenmittel einsetzen kann oder will. Bei Vorliegen einer entsprechenden Bonität ist eine Finanzierung des Gesamtaufwandes bis zu 100 % zuzüglich der Finanzierung des Damnums (insgesamt 100 % des Gesamtaufwandes) möglich.

4.2 Inanspruchnahme eines Damnums

Bei Inanspruchnahme eines Damnums beträgt dieses maximal 5 % der Bruttofremdmittel und wird im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung von der Bank mitfinanziert. Das heißt, dass sich das Nettodarlehen um den Betrag des Damnums erhöht. Wirtschaftlich handelt es sich bei dem Damnum um vorausgezählten Zins. Die finanzierende Bank kann

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

das Darlehen unter der Auflage gewähren, dass der Erwerber ein höheres als von ihm zunächst vorgesehenes Eigenkapital einzahlt bzw. ein geringeres Damnum eindeckt.

4.3 Sofortige Endfinanzierung

Sofern unter Verzicht auf eine Zwischenfinanzierung unmittelbar Endfinanzierungsmittel eingedeckt werden, hat dies zur Folge, dass mit Eindeckung der Endfinanzierungsmittel die Zinsbindungsfrist beginnt. Bei einem vorgesehenen Festschreibungszeitraum von 10 Jahren und einer Bauzeit von etwa 18 Monaten wird die Restlaufzeit der Festschreibung bei Fertigstellung somit etwa 8,5 Jahre betragen. Die Darlehensgewährung erfolgt auf Basis eines Real- und Personalkredites. Den Erfahrungen bei Vergleichsobjekten entsprechend beträgt der Realkreditanteil ca. 60 % bis 70 %, wenn man die Maßstäbe des Hypothekbankgesetzes zugrunde legt, so dass der persönlichen Bonität des Erwerbers besondere Bedeutung zukommt.

4.4 Darlehensbesicherung

Die Besicherung des Darlehens erfolgt in der Regel über eine Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank. Die Konditionen des Darlehens werden zum Zeitpunkt ihrer Eindeckung festgelegt und können von den in den Berechnungsbeispielen angesetzten Werten sowohl nach oben als auch nach unten abweichen. Die dort verwendeten Konditionen der Endfinanzierung (10-jährige Festschreibung, ca. 1 % bei 100 % Auszahlung und 10-jähriger Festschreibung) entsprechen den bei Konzeption des Prospektes (April 2022) üblichen Marktgegebenheiten für eine Finanzierung des Kaufpreises.

4.5 Effektivverzinsung

Die Effektivverzinsung der Endfinanzierung beträgt bei den im Prospekt unterstellten Endfinanzierungskonditionen ca. 1,47 %

p. a. bei monatlich nachträglicher Tilgungsverrechnung und einer Festschreibung des Zinssatzes auf 10 Jahre ab Auszahlung. Sie wurde nur überschlägig berechnet. Die tatsächlichen Werte werden sich aus dem konkreten Kreditangebot der Bank ergeben. Da die Kredit gewährende Bank Teile des Finanzierungsbetrages objektbezogen und Teile auf die persönliche Bonität des Erwerbers abstellt, sind im Vergleich mit objektbezogenen Finanzierungsbeträgen die auf die persönliche Bonität abgestellten Darlehensteile relativ teurer.

4.6 Ablauf des Darlehensvertrages

Nach Ablauf des Darlehensvertrages und Zinsfestschreibung (10 Jahre) kann der Zinssatz sich erhöhen oder verringern. Soweit das Darlehen nicht getilgt ist, ist eine Nachfinanzierung erforderlich. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in der Regel als Annuitätentilgung, d. h., der Tilgungsanteil steigt jährlich um die ersparten Zinsen. Dem sinkenden Zinsanteil entspricht ein steigender Tilgungsanteil mit der Folge, dass die Entschuldung um den ersparten Zinsanteil jährlich steigt. Der Erwerber kann möglicherweise eine Tilgungsaussetzung bei der finanzierenden Bank beantragen. Dazu ist i. d. R. eine zusätzliche Sicherheit zu erbringen (z. B. in der Form einer Kapitallebensversicherung, die als Tilgungersatz der endfinanzierenden Bank abgetreten wird). Bitte ziehen Sie einen sachkundigen Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.

5. RENDITE

Eine Aussage über die Rendite der Immobilie ist nur bedingt möglich. Der Begriff „Rendite“ findet in den unterschiedlichsten Formen Anwendung. Soweit die Renditeberechnung nach finanzmathematischen Methoden erfolgt, muss eine Annahme über den Marktwert (Verkaufspreis) der Immobilie zu einem bestimmten Stichtag getroffen werden. Eine mögliche

Wertsteigerung zum Verkaufsstichtag ist derzeit aufgrund der Langfristigkeit der Anlage nicht möglich. Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die Immobilie. Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien. Diese Nachfrage ist bei Immobilien sowohl von allgemeinen als auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B. zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten ist spekulativ. Bei der Darstellung handelt es sich um ein Beispiel. Aufgrund der Vielzahl der Finanzierungsmöglichkeiten ist eine abschließende Darstellung Ihrer Finanzierung im Rahmen dieses Prospektes nicht möglich. Eine Haftung für die Beispielberechnung wird ausgeschlossen, da die persönlichen Belange und Bonität des Erwerbers nicht berücksichtigt wurden. Bitte lassen Sie sich von Ihrem Finanzierungsberater, Rechtsanwalt, Steuerberater oder Ihrer Bank zu den vorgeschlagen Punkten ausführlich und intensiv objekt- und darlehensbezogen beraten.

6. AUSSAGE ZUR LANGZEITBERECHNUNG UND LANGZEITWIRKUNG

Die Prospekt Darstellung – insbesondere etwaige Beispielrechnungen – beschränkt sich auf eine Darstellung der Investitionsphase und auf 25 volle Vermietungsjahre, ohne den Anspruch auf Richtigkeit zu stellen. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

7. DIE VERTRAGLICHEN GRUNDLAGEN

Der Inhalt der abzuschließenden Verträge, die voneinander unabhängig sind und keine rechtliche Einheit bilden, wird im Folgenden kurz erläutert. Der Erwerber hat die Möglichkeit, neben dem Kauf des Wohnungseigentums zusätzliche Leistungen in Anspruch zu nehmen.

7.1 Wohnungseigentumskaufvertrag (Bauträgervertrag)

Der Erwerber erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu modernisierende oder zu errichtende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück). Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden hierbei Gegenstand des Kaufvertrages.

Die Baugenehmigung ist voraussichtlich zum Oktober 2022 erteilt, ab Erteilung der Baugenehmigung beträgt die Bauzeit bis zur Fertigstellung 18 Monate. Der Fertigstellungstermin gilt nicht für Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind von der Verkäuferin entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschritts der Gesamtbaumaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführungen, die bedingt sind durch

- Streik, Pandemie,
- höhere Gewalt,
- vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigungen bestimmte oder anerkannte Schlechtwettertage,
- Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, sofern diese nicht durch den Veräußerer verursacht wurden,

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderung.

Die Frist für die Fertigstellung kann sich außerdem verlängern, wenn die Verzögerung durch die Ausführung von Sonderwünschen vom Erwerber zu vertreten ist und soweit ein Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht gezahlt hat, in letzterem Fall für den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisrate liegt. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Es gelten die Zahlungstakte gem. § 3 Abs. 2 MaBV, wobei der Gesamtkaufpreis vom Bauträger in maximal sieben bautenstandsbezogenen Raten in Rechnung gestellt werden darf. Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bei Baubeginn nicht erfüllt sein sollten (z. B. weil keine Wohnungsgrundbücher angelegt sind), kann der Bauträger in Höhe der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten eine selbstschuldnerische einredefreie Bankbürgschaft gem. §§ 7, 2 MaBV stellen und aufgrund dieser Sicherheit die Fälligkeit der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten herbeiführen.

Der Veräußerer haftet für seine eigenen Leistungen und für Sachmängel der Bauwerke nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag mit folgender Maßgabe:

7.2 Nacherfüllung

Die Gewährleistungsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer insgesamt oder bezüglich einzelner Teile werden auf das Recht auf Nacherfüllung beschränkt, soweit dies rechtlich zulässig ist. Bei Fehlschlagen der Nacherfüllung wird dem Erwerber das Recht zur Minderung bzw. zum Rücktritt vom Vertrag nach seiner Wahl vorbehalten.

7.3 Minderung

Ist die Beseitigung des Mangels unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, kann

der Erwerber die angemessene Minderung des Kaufpreises geltend machen.

7.4 Rechte des Erwerbers

Dem Erwerber bleibt das Recht vorbehalten, die Minderung des Kaufpreises zu verlangen, wenn die Beseitigung des Mangels für ihn unzumutbar ist oder vom Veräußerer verweigert wird.

7.5 Rücktritt

Der Erwerber hat bei mehrfachem Fehlschlagen der Nachbesserung das Recht, den Rücktritt vom Vertrag zu erklären oder Schadensersatz zu verlangen.

Der Erwerber ist berechtigt, die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, welche der Veräußerer gegen am Bau beteiligte Fachunternehmen einschließlich Architekten hat, an sich selbst zu verlangen, falls von dem Veräußerer kein Ersatz zu erlangen ist.

Im Zuge des Kaufvertrages tritt der Erwerber in die Bestimmungen der vom Bauträger zu errichtenden Teilungserklärung ein. Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren.

Bei einer Erhöhung des bei Prospektherausgabe geltenden Umsatzsteuersatzes erhöhen sich die Kaufpreisraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht für die erste Kaufpreisrate.

7.6 rechtliche Konzeption

Der Veräußerer hat die tatsächlichen und die rechtlichen Angaben im Prospekt zusammengestellt, ohne für die Richtigkeit der Angaben eine Haftung zu übernehmen. Maßgeblich sind die Regelungen im notariellen Kaufvertrag. Auf Anfrage wird vom Vertriebspartner eine Einzelberechnung für die Erwerber

unter Berücksichtigung der konkret gewählten Finanzierung zur Verfügung gestellt.

Da die Gesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrer Bank, Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die folgenden Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, den dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentaren. Änderungen in der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, sodass die erläuterten steuerlichen Folgen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Für das Erreichen der steuerlichen Zielsetzungen wird daher keine Haftung übernommen werden. Wegen der Vielzahl der individuellen Umstände bei dem einzelnen Erwerber und der Komplexität des Steuerrechts kann auf die steuerrechtliche Konzeption nur in Grundzügen eingegangen werden. Subjektive Gegebenheiten des Erwerbers sind gesondert zu prüfen. Der vorliegende Prospekt wendet sich mit seinen Inhalten und Formulierungen an einen Personenkreis, der über ausreichend steuerliche, wirtschaftliche und juristische Kenntnisse verfügt. Ungeachtet dessen wird empfohlen, dass sich der Erwerber in Zweifelsfällen an einen sachverständigen Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater) wendet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Ausführungen in diesem Prospekt wird nicht übernommen.

I. AKTUELLE STEUERLICHE REGELUNGEN UND WERBUNGSKOSTEN

Steuerrecht ist eine schwierige Materie. Um dem Erwerber einen kurzen Überblick über die steuerlichen Möglichkeiten zu verschaffen, werden hier die steuerlich relevanten und interessanten Punkte zur steuerlichen Auswirkung des Erwerbs einer Immobilie erläutert. Bei dem Erwerb einer Immobilie können steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Der Kauf einer Immobilie sollte aber nicht nur aus steuerlichen Aspekten getätigt werden. Eine Immobilie bietet sich als Langfristinvestment an. Im Steuerrecht sind kurzfristige Änderungen möglich, sodass sich während der Haltezeit der Immobilie die steuerliche Betrachtung ändern kann.

I. WERBUNGSKOSTEN

Für eine Kaufentscheidung bei einer Immobilie bietet der Gesetzgeber die interessante Möglichkeit, Werbungskosten geltend zu machen. Abgesehen davon, dass Sie hierzu einen Steuerberater befragen sollten, wird hier vor den allgemeinen steuerlichen Auswirkungen dieses Thema beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, erläutert. Neben den hier aufgeführten gibt es weitere Werbungskosten, die für Sie relevant sein könnten.

Von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dürfen die Werbungskosten abgezogen werden. Werbungskosten sind alle Aufwendungen eines (zukünftigen) Haus- oder Wohnungseigentümers zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Mieteinnahmen (§ 9 Abs. 1 EStG). Durch hohe Werbungskosten kann ein steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung entstehen, der mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann. Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung können für das Zahlungsjahr in der Anlage V (V steht für Vermietung) zur Steuererklärung geltend gemacht werden. Wann Werbungskosten angesetzt werden dürfen, wird vom Zahlungszeitpunkt bestimmt (Abflussprinzip). Allerdings werden Werbungskosten nicht anerkannt, wenn sie ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund im Voraus gezahlt wurden (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546Rz. 13). Wann die Werbungskosten entstanden sind, welchen Zeitraum sie betreffen oder wann Sie die Rechnung erhalten haben, spielt grundsätzlich keine Rolle, ausgenommen bei regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben um den Jahreswechsel herum. Werden solche Ausgaben innerhalb von 10 Tagen in der Zeit vom 22.12. – 10.1. für das jeweils andere Kalenderjahr gezahlt, sind es Werbungskosten in dem Jahr, zu dem sie wirtschaftlich gehören (§ 11 Abs. 2 Satz 2 EStG). Werbungskosten dürfen nicht erst dann angesetzt werden, wenn Mieteinnahmen eingehen, sondern auch schon vorher. Dann liegen sog. vorab entstandene Werbungskosten vor (z. B. Darlehenszinsen oder Renovierungskosten). Voraussetzung ist, dass eine Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt

wird die vorweggenommenen Werbungskosten anerkennen, aber einen gemäß § 165 AO vorläufigen Steuerbescheid erlassen. Es darf den Werbungskostenabzug rückwirkend wieder streichen, wenn in den Folgejahren die Vermietungsabsicht nicht in die Tat umgesetzt wird. Wie lange das Finanzamt Steuerbescheide zum Nachteil des Vermieters vorläufig halten und damit noch ändern darf, ist Gegenstand einer Revision beim BFH (Az. IX R 27/14). Bei Absicht zum Verkauf des Mietobjekts innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist können die Aufwendungen als Veräußerungskosten geltend gemacht werden. Bleibt die Immobilie leer stehen, weil nicht bekannt ist, ob und wann vermietet werden soll, oder weil die Wohnung später selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist kein Werbungskostenabzug möglich. Es darf bei Leerstand vor erstmaliger Vermietung auch nicht gleichzeitig ein Mieter und ein Erwerber gesucht werden (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger die Immobilie leer steht, umso nachdrücklicher muss man sich um eine Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, BStBl. 2013 II S. 279). Wohnt der Erwerber selbst in der Wohnung, will aber künftig vermieten, sind Renovierungsaufwendungen der Selbstnutzung zuzurechnen und damit nicht abziehbar (BFH-Urteil vom 1.4.2009, IX R 51/08, BFH/NV 2009 S. 1259). Die entstandenen Werbungskosten müssen schon im Jahr der Zahlung in der Anlage V der Steuererklärung steuerlich geltend gemacht werden.

Sofort absetzbare Werbungskosten

Wichtige, sofort absetzbare Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung finden Sie im Folgenden. Die nicht sofort abziehbaren Aufwendungen zählen ggf. zu den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des Gebäudes und können nur über viele Jahre abgeschrieben werden.

a) Fahrtkosten

Als Werbungskosten sofort abziehbar sind die Fahrtkosten für die Fahrten zur Bank, zur Besichtigung und zu dem vermieteten Objekt, wenn Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten

durchgeführt werden und die Kosten für diese Arbeiten zum Erhaltungsaufwand zählen, zum Mietobjekt, um sich mit zukünftigen Mietern zu treffen, zur Eigentümerversammlung bei Vermietung einer Eigentumswohnung. Kosten für Fahrten zum Notar zwecks Beurkundung eines Kaufvertrages gehören dagegen zu den Anschaffungskosten bzw. den Herstellungskosten. Abgerechnet werden Fahrtkosten wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit. Bei umfangreicherem Grundbesitz mit regelmäßigen Fahrten dorthin erkennt das Finanzamt nur die Entfernungspauschale an (R 21.2 Abs. 4 Satz 3 EStR 2012). Bei mehreren Vermietungsobjekten gilt dies u. E. seit 2014 allerdings nur bei Fahrten zu dem Objekt, das analog der zeitlichen Abgrenzungsregelungen für Arbeitnehmer die erste Tätigkeitsstätte bei der Erzielung der Vermietungseinkünfte ist.

b) Besichtigungsfahrten

Die Fahrtkosten für die Suche nach einem Vermietungsobjekt oder zu Treffen mit einem Makler sind im Zusammenhang mit einer erworbenen Immobilie Anschaffungskosten, im Zusammenhang mit nicht erworbenen Vermietungsobjekten dagegen sofort abziehbare Werbungskosten (BFH-Urteil vom 10.3.1981, VIII R 195/77, BStBl. 1981 II S. 470). Die Höhe der absetzbaren Kosten inkl. Verpflegungsmehraufwendungen berechnen sich wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit.

c) Bausparvertrag

Die Abschluss- oder Bearbeitungsgebühr für einen Bausparvertrag gehört dann zu den Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, wenn das Baudarlehen später für eine vermietete Immobilie verwendet oder damit ein Darlehen zur Finanzierung einer vermieteten Immobilie abgelöst werden soll (BFH-Urteil vom 1.10.2002, IX R 12/00, BStBl. 2003 II S. 398).

d) Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)

Finanzierungskosten sind als Werbungskosten sofort abziehbar, wenn das erhaltene Fremdkapital unmittelbar für das vermietete Objekt verwendet wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag, alle Schuldzinsen

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

und das Damnum (Disagio), Aufwendungen für Fachliteratur über Finanzierungsmöglichkeiten, alle Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, die Kosten für die Erstellung eines computergestützten Finanzierungsplans, die Kosten für Fotokopien (zum Beispiel für die Beleihungsunterlagen), alle Gebühren der Banken oder (Bau-)Sparkassen für die Darlehensvergabe, die Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baudarlehens, die Maklergebühren für die Vermittlung eines Baudarlehens, die Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, die Portokosten zum Beispiel für die Korrespondenz mit der Bank, alle Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung und Gutachterkosten.

e) Damnum/Disagio

Ein Damnum oder Disagio – das ist der Abschlag bei Auszahlung eines Immobiliendarlehens unter 100 % der Darlehenssumme – gehört zu den Finanzierungskosten und ist als Werbungskosten sofort abzusetzen, wenn es marktüblich ist (§ 11 Abs. 2 Satz 4 EStG). Bei Darlehensverträgen, die seit dem 1.1.2004 abgeschlossen werden, ist ein Disagio nur bis zu 5 % der Darlehenssumme bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von grundsätzlich mindestens fünf Jahren marktüblich (Bauherrenentlass: BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546). Der darüber hinausgehende Betrag muss auf den Zinsfestschreibungszeitraum oder bei dessen Fehlen auf die Darlehenslaufzeit verteilt werden. Ob auch ein Disagio von 10 % bei einer Zinsbindung von 10 Jahren noch marktüblich ist, muss der BFH beantworten (Az. der Revision: IX R 38/14). Schlägt die Verkäuferin einer Immobilie das Disagio für seine eigene Baufinanzierung auf den Kaufpreis auf, gehört es beim Erwerber zu seinen abzuschreibenden Anschaffungskosten. Wird dagegen eine Vereinbarung über die Erstattung des Disagios unabhängig vom Kaufvertrag getroffen, gehört dieses nicht zum Kaufpreis; es handelt sich dann beim Erwerber um sofort abziehbare Finanzierungskosten (BFH-Urteil vom 12.5.2009, IX R 40/08, BFH/NV 2009 S. 1629).

f) Maklergebühren

Maklerkosten für die Vermittlung eines neuen Mieters oder eines Baudarlehens bei Erstfinanzierung oder Umschuldung sind sofort abziehbare Werbungs- bzw. Finanzierungskosten, dagegen für ein unbebautes Grundstück nicht absetzbare Anschaffungskosten des Grund und Bodens und für ein Haus oder eine Eigentumswohnung abzuschreibende Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung. Maklerkosten anlässlich der Veräußerung einer Immobilie sind absetzbare Finanzierungskosten, soweit der Verkaufserlös von vornherein zur Finanzierung eines anderen Mietobjekts bestimmt ist und dafür auch tatsächlich verwendet wird (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 22/13, BFH/NV 2014 S. 1195).

g) Energieausweis

Die Kosten für den ab 1.7.2008 vorgeschriebenen Energieausweis sind sofort abziehbare Werbungskosten.

h) Gutachterkosten

Schätzkosten zur Feststellung des Beleihungswertes sind Finanzierungskosten. Dagegen sind Kosten eines Gutachtens über den Zustand eines erst noch zu erwerbenden Mietobjekts abzuschreibende Anschaffungskosten. Erwerben Sie das Mietobjekt doch nicht, können vorweggenommene Werbungskosten vorliegen.

Keine nachträglichen Werbungskosten sind Gutachterkosten des Grundstückseigentümers bei Beendigung eines Erbbaurechtsverhältnisses für die Ermittlung der Entschädigung nach § 27 Abs. 1 ErbbauV für das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude (BFH-Urteil vom 28.3.2007, IX R 46/05, BFH/NV 2007 S. 1490).

i) Grundbuchgebühren

Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung des Baudarlehens sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar. Gebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsels sind

Anschaffungskosten des Grund und Bodens (beim Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks (beim Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung).

j) Grundsteuer

Die Grundsteuer gehört zu den absetzbaren Nebenkosten (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EStG). Ob die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte verfassungswidrig ist, ist Gegenstand mehrerer Verfahren vor dem BVerfG (Az. 1 BvL 11/14, 2 BvR 287/11). Ein Erlass der Steuer um 25 % ist möglich, wenn die normalen Mieteinnahmen um mehr als 50 % ausgefallen sind (§ 33 Abs. 1 GrStG). Bei 100 %-igem Ausfall kann die Grundsteuer zur Hälfte erlassen werden. Die normale Miete ist laut Grundsteuergesetz die zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere (Bruttokaltmiere inkl. Nebenkosten laut Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 21.1.2009, Az. III D-G 1163a-172009). Voraussetzung für den Erlass ist, dass der Mietausfall auf einen strukturell bedingten Leerstand zurückzuführen ist, den der Vermieter nicht verschuldet hat, oder auf andere untypische Umstände, z. B. Hochwasser, Erdbeben, Sturmschäden usw. oder aufgrund der Verpflichtung zur Sanierung bei in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegenden Immobilie (BFH-Urteil vom 17.12.2014, II R 41/12, BStBl. 2015 II S. 663). Den Erlass der Grundsteuer müssen Sie bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

k) Hausmeister/Hausverwaltung

Wird ein Hausmeister beschäftigt oder für die Betreuung der vermieteten Immobilie(n) ein Hausverwalter bezahlt, dann sind diese Kosten als Werbungskosten steuerlich sofort abziehbar. Die eigene Arbeitsleistung für das Mietobjekt darf nicht steuerlich geltend gemacht werden (BFH-Urteil vom 1.10.1985, IX R 58/81, BStBl. 1986 II S. 142).

l) Instandhaltungsrücklage

Erst wenn der Hausverwalter das Geld aus der Instandhaltungsrücklage tatsächlich für Instandhaltungs- oder Repara-

turarbeiten (Erhaltungsaufwand) verwendet, kann der rechnerisch auf den Eigentümer entfallende Betrag abgesetzt werden (H 21.2 Werbungskosten EStH 2012). Wird aus der Instandhaltungsrücklage hingegen Herstellungsaufwand bezahlt, ist nur die anteilige AfA absetzbar. Wird die Wohnung verkauft, erhält die Verkäuferin den auf den Erwerber übertragenen Anteil an der Rücklage über den Kaufpreis wieder zurück, sodass kein Werbungskostenabzug für den übertragenen Rücklagebetrag möglich ist (Verfügung der OFD Frankfurt vom 30.3.2000, DB 2000 S. 1102Punkt 4b).

m) Mietausfall/Mietzahlung

Auch bei einem Mietausfall können die anfallenden Werbungskosten weiter abgesetzt werden (Hessisches FG vom 6.4.2006, 3 K 1524/04, DStRE 2007 S. 24). Mietausfälle selbst sind aber keine Werbungskosten. Eine bei Auszug aus dem bisher selbst genutzten Eigenheim zu zahlende Miete für die neue Wohnung (negative Eigenmiete) ist nicht als Werbungskosten absetzbar, auch wenn das Eigenheim vermietet wurde (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 24/13, DStR 2014 S. 1331).

n) Nebenkosten

Alle Nebenkosten, die für die vermietete Immobilie anfallen, sind sofort abziehbare Werbungskosten (z. B. Grundsteuer, Hausmeisterkosten, Heizungskosten, Kanalgebühr, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Versicherungsbeiträge, Kosten der Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserkosten, Kosten der Hausverwaltung). Bei Vermietung einer Eigentumswohnung wird für fast alle der genannten Nebenkosten monatlich ein Wohngeld (Hausgeld) an den Hausverwalter gezahlt. Anstelle der genannten Nebenkosten kann daher der Einfachheit halber dieses Wohngeld (ohne Beiträge zur Instandhaltungsrücklage) als Werbungskosten abgesetzt werden.

o) Notarkosten

Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld sind Finanzierungskosten, für die Beurkundung des

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Kaufvertrags Anschaffungskosten des Grund und Bodens (bei Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks (bei Haus- oder Wohnungskauf).

p) Rechtsanwalts- und Gerichtskosten

Sind die streitigen Aufwendungen als Werbungskosten sofort abziehbar, gilt das auch für die selbst getragenen Anwalts- und Gerichtskosten (BFH-Urteil vom 25.6.2009, IX R 47/08, BFH/NV 2010 S. 396). Bei einem Rechtsstreit um Kosten, die zu den abzuschreibenden Anschaffungs-/Herstellungskosten gehören (z. B. während der Bauphase entstandene Kosten für die Beseitigung von Baumängeln), zählen die Prozesskosten hingegen zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten (BFH-Urteil vom 1.12.1987, IX R 134/83, BStBl. 1988 II S. 431). Anerkannt wurden Strafverteidigerkosten im Zusammenhang mit einem Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung infolge Vorspiegelung eines Mietvertrages mit dem Lebenspartner (Niedersächsisches FG vom 14.5.2014, 9 K 99/13, EFG 2014 S. 1473).

q) Renovierungskosten

Renovierungen können Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand sein, auch als vorab entstandene Kosten vor Vermietungsbeginn.

r) Schuldzinsen

Schuldzinsen für ein Darlehen, das unmittelbar für den vermieteten Haus- und Grundbesitz eingesetzt wurde (für Bau, Kauf, Ausbau, Umbau, Renovierung), sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar (§ 9 Abs. 1 Sa. 3 Nr. 1 EStG). Zu den Werbungskosten zählt aber nur der in den monatlichen Zahlungen enthaltene Zinsanteil, nicht der Tilgungsanteil. Sofort abziehbar sind:

Zwischenfinanzierungszinsen der Bank, wenn bereits vor Auszahlung des Darlehens Geld gebraucht wird; Bereitstellungszinsen auf Darlehensmittel; Sollsaldo auf dem Girokonto Zwei-Konten-Modell; Verzugszinsen für eine nicht fristgerecht gezahlte

Baurate; während der Bauphase zu zahlende Kreditzinsen (Bauzeitzinsen), wenn schon beim Bau die Vermietungsabsicht bestand. Bei ursprünglicher Selbstnutzungs- bzw. Verkaufsabsicht und Abänderung dieser Absicht zur Vermietung erst nach Fertigstellung des Gebäudes, sind die Bauzeitzinsen in die abschreibbaren Herstellungskosten einzurechnen (BFH-Urteil vom 23.5.2012, IX R 2/12, BStBl. 2012 II S. 674); Zinsausfallentschädigung bei Erwerb eines zuteilungsreifen Bausparvertrags (Vorratsbausparvertrag) von einem Dritten oder einem Geldinstitut (BFH-Urteil vom 2.8.1977, VIII R 104/74, BStBl. 1978 II S. 143); Schuldzinsen für Auffüllungskredit oder Vorfinanzierung eines angesparten Bausparvertrages.

Die Werbungskosten werden unter II. Einkommensteuer grundsätzlich erläutert. Diese nicht vollständige Auflistung der Werbungskosten dient nur als beispielhafte Information der steuerlichen Möglichkeiten, die mit einem Steuerberater zu besprechen sind.

II. EINKOMMENSTEUER

I. STEUERBARKEIT, GEWINNERZIELUNGSABSICHT

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse aus dem Immobilienengagement ist, dass die Immobilie zum Zwecke der langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf Dauer gesehen nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalgewinn). Da nach der Rechtsprechung des BFH steuerfrei realisierbare Veräußerungsgewinne im Rahmen der Totalgewinnberechnung außer Betracht bleiben, ist eine von vornherein bestehende (kurz bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Erwerbers steuerschädlich, denn ein Totalgewinn wäre in einem solchen Fall regelmäßig nicht darstellbar. Sofern das Engagement nicht auf die kurzfristige Veräußerung, sondern auf die langfristige Bewirtschaftung der Immobilie ausgerichtet ist, spricht

nach dem BMF-Schreiben vom 23.07.1992 (BStBl. I, 434) eine Vermutung für die Einkunftserzielungsabsicht des Erwerbers. In diesem Falle ist für die Totalgewinnermittlung von der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes (in der Regel 100 Jahre) auszugehen.

2. EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Sofern der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig fremd vermietet und er die Immobilie im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten (Ausgaben) ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der umlagefähigen Kosten. In der Erwerbsphase entstehen (sog. vorbereitende) Werbungskosten, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen und im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den sonstigen steuerpflichtigen Einkünften des Erwerbers abgezogen werden können. Zu den Einschränkungen der Verlustverrechnung durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vgl. den Abschnitt „Mindestbesteuerung“ weiter unten in diesem Kapitel. Fragen Sie hierzu im Einzelnen Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebe-

trieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten.

3. MINDESTBESTEUERUNG (§2 ABS. 3 ESTG)

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 EStG i. d. F. des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 ist die „Summe der Einkünfte“ nach einem festgelegten Verfahren zu ermitteln. Ziel der Vorschrift ist es, die Verrechnung von negativen Einkünften (Verlusten) mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart zu beschränken. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll unter Berücksichtigung eines Sockelbetrages mindestens die Hälfte des positiven Betrags einer jeden Einkunftsart eines Jahres der Einkommensteuer unterworfen werden.

Innerhalb der einzelnen Einkunftsarten kann grundsätzlich auch weiterhin eine uneingeschränkte Verrechnung von positiven und negativen Einkünften vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise Verluste im Zusammenhang mit dem vorliegenden Immobilienerwerb uneingeschränkt mit Überschüssen aus anderen vermieteten Objekten bzw. aus Beteiligungen an grundstücksverwaltenden Gesellschaften verrechnet werden können. Soweit nach der Verlustverrechnung innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung noch negative Einkünfte vorhanden sind, können diese bis zu einer Höhe von 51.129,19 € (Sockelbetrag) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Darüber hinaus dürfen diese Verluste die positiven Einkünfte je Einkunftsart aber nur noch bis zur Hälfte mindern. Bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, erhöht sich der Sockelbetrag auf 102.258,38 € und es kann ein eventuell verbleibender Verlustabzug gegenseitig verrechnet werden, wobei jedoch mindestens die Hälfte der jeweiligen positiven Einkünfte – nach Abzug des Sockelbetrages – zur Besteuerung verbleiben müssen. Bei steuerlichen Verlusten aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung bis zur Höhe von 51.129,19 € bzw. 102.258,38 € bleibt die Neuregelung somit ohne Auswirkung. Verbleibt nach den dargestellten Verrechnungen noch ein Verlustausgleichspotential, kann

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

dieses im Wege des Verlustrück- oder -vortrages (§ 10d EStG) berücksichtigt werden. Verlustabzug (§ 10d EStG). Die Regelungen zum Verlustrück- bzw. -vortrag wurden im Hinblick auf die vorerwähnte Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 EStG) erfasst. Sie gelten bereits seit dem 01.01.1999, d. h. auch für Verluste, die aus diesem Immobilienerwerb entstehen. Der Verlustrücktrag wird für den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zugelassen. Der Steuerpflichtige kann auf Antrag auf den Verlustrücktrag verzichten oder er kann ihn betragsmäßig begrenzen; er hat insoweit einen Dispositionsspielraum, der zu einer Optimierung der Steuerbelastung genutzt werden kann. Sofern weitere nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorhanden sind, werden diese wie bisher in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen. Beim Verlustabzug nach § 10d EStG ist die Regelung des § 2 Abs. 3 EStG zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Verlustverrechnung sowohl bei Verlustrücktrag als auch bei Verlustvortrag zuerst in derselben Einkunftsart zu erfolgen hat. Eine Verrechnung mit anderen Einkunftsarten kann nur unter Beachtung der Vorschriften der Mindestbesteuerung (Abzug des Sockelbetrages, Besteuerung der hälftigen Restbeträge der positiven Einkünfte) erfolgen.

3.1. Ausgleichsverbot von negativen Einkünften aus „Verlustmodellen“ 2b EStG

Die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, welche mit dem Erwerb einer der angebotenen Eigentumswohnungen in der Bauphase und in der Vermietungsphase verbunden sind, können nur dann mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, wenn das vorliegende Angebot nicht als ein „Verlustmodell“ i. S. d. § 2 b EStG eingestuft wird. Auch § 2 b EStG wurde durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 in das Einkommensteuerrecht eingeführt. Diese Vorschrift, deren Zweck es ist, sogenannte Steuerschlupflöcher zu stopfen, wird wegen der außergewöhnlichen Unbestimmtheit der Tatbestandsvoraussetzungen im Schrifttum weiterhin für verfassungswidrig gehalten. Unabhängig davon findet die Vorschrift auf das vorliegende Angebot nach Auffassung der Verkäuferin keine Anwendung, da die Inan-

spruchnahme der politisch ausdrücklich gewollten § 7 h EStG Abschreibung nicht als Ausnutzung eines Steuerschlupfloches bezeichnet werden kann. Im Übrigen beträgt die Rendite auf das einzusetzende (Eigen- und Fremd-) Kapital nach Steuern nicht mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern. Im Ergebnis müssten die Ergebnisse aus dem Engagement deshalb mit anderen positiven Einkünften ausgleichsfähig sein. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine gesicherte Aussage zu dieser Frage wegen der erwähnten Unbestimmtheit der Vorschrift nicht möglich ist, solange keine konkretisierenden Anwendungserlässe der Finanzverwaltung vorliegen.

3.2. Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften (23 EStG)

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltfrist“ erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb der Immobilie. Innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraumes werden Immobilienverkäufe neuerdings als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ besteuert (§ 23 EStG). Eine Ausnahme gilt für das selbst genutzte Wohnungseigentum. An dieser Stelle wird noch einmal besonders darauf hingewiesen, dass nach § 23 Abs. 3 Satz 3 EStG der Veräußerungsgewinn ab dem Veranlagungszeitraum 1996 nach geänderten Regeln zu ermitteln ist. Danach sind bei der Gewinnermittlung die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen zu mindern, soweit diese in der Vergangenheit bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind. Im Ergebnis werden folglich sämtliche Abschreibungen dieses Zeitraums zum Zeitpunkt der Veräußerung rückgängig gemacht. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4. ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

Im Folgenden werden die grundsätzlichen steuerlichen Regelungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erläutert. Für den Grund und Boden können keine Absetzungen vorgenommen werden. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die (Gebäude-)Abschreibungen sind daher beim Erwerb eines bebauten Grundstückes die einheitlichen Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte sind anhand der voraussichtlichen Sachwerte vom Boden und Gebäudeanteil zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung ermittelt worden.

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten
Gemäß § 7h EStG kann bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, der Steuerpflichtige abweichend vor § 7 Abs. 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 von Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 von Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. Bei einem im Inland gelegenen Gebäudeteil, der nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland gelegenen Gebäude oder Gebäudeteil, der für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit ge-

schützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

5. WERBUNGSKOSTEN

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes, seine Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundschuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzie-

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

rung, sodass diese als Werbungskosten abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind deshalb nicht als Werbungskosten absetzbar. Auch etwaige Bauzeitinsen, die der Erwerber an die Verkäuferin für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat, stellen Anschaffungskosten dar. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen, können sie jährlich mit einem im Gesetz bestimmten Prozentsatz als Werbungskosten abgezogen werden. Diesen Betrag nennt das Gesetz Absetzung für Abnutzung (AfA). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine AfA, weil dieser nicht abnutzbar ist. Für weitere Informationen wird auf die Ausführungen unter Punkt I. „Aktuelle steuerliche Regelungen und Werbungskosten“ verwiesen.

6. ABSCHREIBUNG

Erwirbt der Anleger eine von der Verkäuferin zu sanierende Immobilie, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Immobilie erworben. Die Kosten für den Bau oder die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber keine nachträglichen Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden:

Grund und Boden
Altbausubstanz + Modernisierung

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist

hierfür das Betriebsfinanzamt der Verkäuferin.

7. FINANZIERUNGSKOSTEN

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaigen anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 Satz 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

8. EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT

Die Verluste aus der Vermietung der Immobilie können nur mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht).

Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Immobilie so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Immobilie schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Immobilie innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wiederverkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Immobilie nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus. Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75,0 % und 56,0 %, sind die Werbungskosten nur voll abziehbar, wenn der Vermieter nachweist, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Anderenfalls sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

9. VERLUSTAUSGLEICHVERBOT GEM. § 15 B EStG

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Immobilie dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell

dell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von der Verkäuferin selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person der Verkäuferin oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht wird oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung der Verkäuferin hin erfolgt. Der Erwerber kann deshalb die Anwendung des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Verkäuferin keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten. Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

ten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre der Verkäuferin zuzurechnen. Nebenleistungen der Verkäuferin, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn die Verkäuferin zugleich mit der Verwaltung der Immobilie oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

10. VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

10.1. Die Frist von 10 Jahren

Veräußert der Eigentümer die Immobilie wieder, so wird der entstehende Gewinn nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erfasst, denn in dieser Einkunftsart wird nur das Entgelt für die Überlassung der Nutzung besteuert. Der Gewinn ist daher nur dann steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks also nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Maßgeblich für die Berechnung dieser Frist, die man herkömmlich Spekulationsfrist nennt, sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also die beiden Notarverträge für den Ankauf und den Verkauf. Dagegen sind die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch und der Wechsel von Nutzen und Lasten insofern unbeachtlich.

10.2. Ausnahme für selbst genutzte Immobilien

Eine Ausnahme gilt jedoch für Immobilien, die von dem Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Gewinne aus derartigen Immobilien werden auch dann nicht erfasst,

wenn die Veräußerung innerhalb der Frist von 10 Jahren erfolgt. Voraussetzung ist jedoch gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG, dass die Immobilie in dem Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Verkauft der Eigentümer die Immobilie vor Ablauf dieser Zeitspanne, so ist der Gewinn steuerfrei, wenn er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

10.3. Nachversteuerung der Abschreibungen

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Dem so ermittelten Gewinn sind jedoch gem. § 23 Abs. 3 Satz 4 EStG sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen, also die sogenannte Normal-AfA hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Immobilie innerhalb von 10 Jahren wiederverkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert“. Dies wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus, denn die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

11. NUTZUNG DER IMMOBILIE ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

Abzug wie Sonderausgaben

Nutzt der Erwerber die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Sonderausgaben abziehen.

Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig (vgl. oben unter 7.2.). Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages

über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

12. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNGEN/ LOHNSTEUERKARTE

Einkommensteuervorauszahlung

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Immobilie kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 37 Abs. 3 S. 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Immobilie angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.

Lohnsteuerkarte

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 S. 8 EStG hier entsprechend gilt. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

13. VERFAHRENSRECHTLICHE ABWICKLUNG

Minderung der Einkommensteuervorauszahlung, Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. Voraussichtliche Verluste können nach § 37 Abs. 3 Satz 6 EStG im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren erst für die Jahre berücksichtigt werden, die nach Abschluss der Modernisierung, Sanierung beginnen. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die zur Glaubhaftmachung der Verluste für die Jahre ab 2014/2015 erforderlichen Unterlagen beim Verwaltungs-

finanzamt der Feststellungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 der VO zu § 180 Abs. 2 AO) einreichen. Das Verwaltungsfinanzamt teilt den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der glaubhaft gemachten Verluste amtsintern mit. Bis zu dieser Mitteilung können die Wohnsitzfinanzämter auf Antrag die Einkommensteuervorauszahlungen, im Wege der Stundung mindern. Die Berücksichtigung vorläufiger Verluste erfolgt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 EStG (vgl. oben unter „Mindestbesteuerung“).

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

III. GRUNDERWERBSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Immobilie ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Diese kann je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % betragen. Die Grunderwerbsteuer ergibt sich aus dem Standort Ihrer Immobilie und ist bei Erwerb im Einzelnen zu ermitteln. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

GRUNDERWERBSTEUER DER BUNDESLÄNDER

Bundesland	GrEStS	Gültig seit
Baden-		
Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	1998
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	5,5 %	01.01.2023

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg- Vorpommern	6,0 %	01.07.2019
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein- Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	5,5 %	01.01.2023
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	6,5 %	01.01.2017

IV. ERBSCHAFTSTEUER / SCHENKUNGSTEUER

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Für die Bewertung der Immobilie gilt seit dem 01.01.2009 nicht mehr das sogenannte Bedarfswertverfahren. Stattdessen ist die Immobilie nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen.

Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar.

Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklas-

se, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

V. GRUNDSTÜCKSHANDEL

Der gewerbliche Grundstückshandel unterliegt grundsätzlich der Einkommensteuer.

Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte „3-Objekt-Grenze“. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als 3 Immobilien innerhalb von 5 Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als 5 Jahre selbst bewohnt wurde.

Zu beachten ist, dass Immobilien in diesem Sinne nicht nur Grundstücke im Ganzen, sondern auch Grundstücksteile, Eigentumswohnungen, Miteigentumsanteile sowie – unter weitergehenden Voraussetzungen – Anteile an Grundstücksgesellschaften sind.

„Objekte“, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten werden, werden für die Frage der Überschreitung der Objektgrenze nicht berücksichtigt. Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Das bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne dass ein gewerblicher Grund-

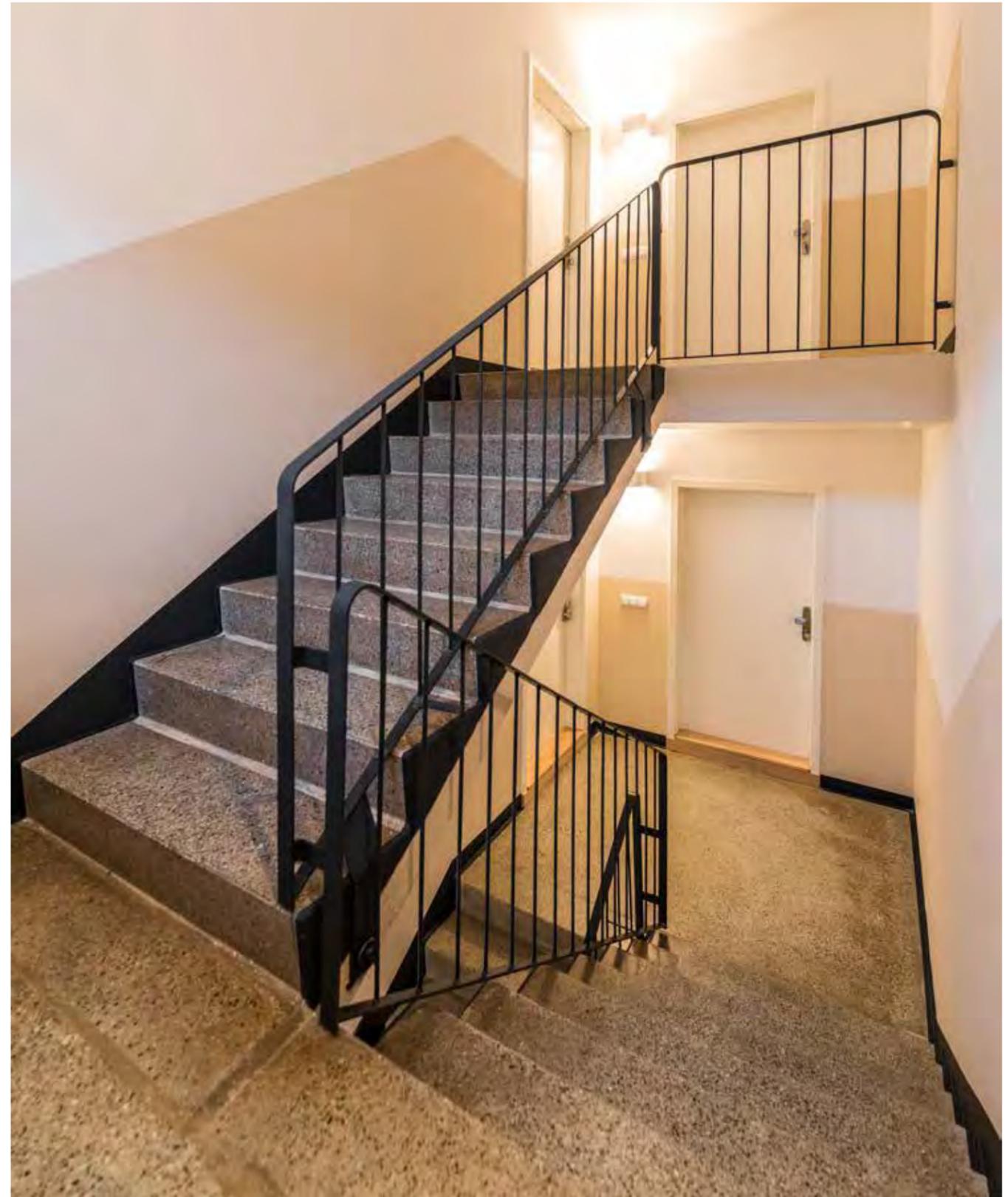
stückshandel vorliegt. Bei der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzüglich Buchwertes und weiterer Betriebsausgaben) der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer. Erwerben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

REFERENZEN



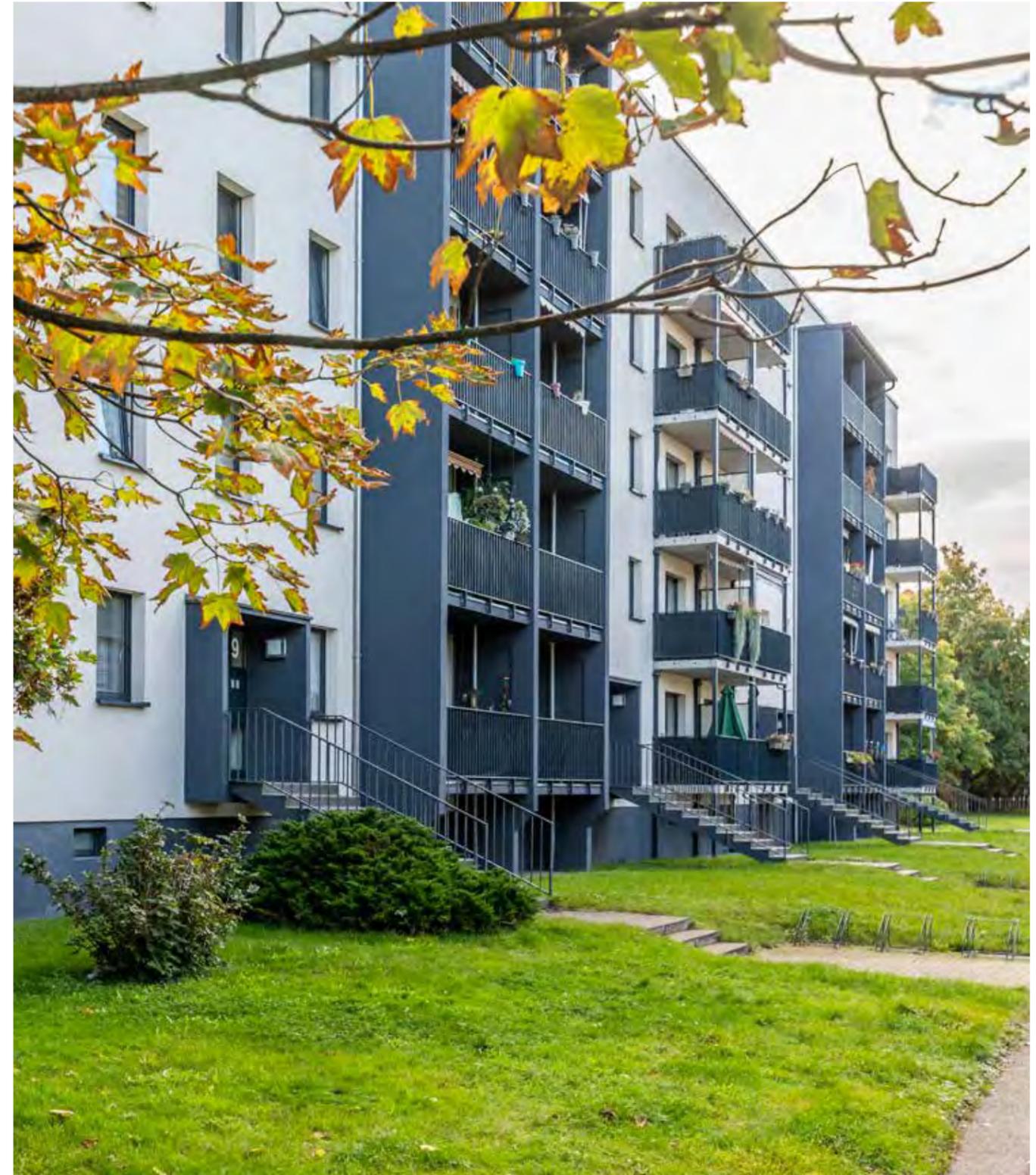
ERICH-KÜHN-STRASSE IN LEIPZIG



SONNENCARRÉ IN CHEMNITZ



LEONHARDT-FRANK-STRASSE IN LEIPZIG





ROLF-AXEN-STRAÙE IN LEIPZIG



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

1. PROSPEKTERAUSGEBERIN

Prospektherausgeberin, Vertragspartnerin und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma PCR Immobilien Verwaltungs GmbH. Das Stammkapital beträgt 25.000 €. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer ist Frieder Düsterer, geb. am 29.08.1962. Von den Bestimmungen des § 181 BGB ist er befreit.

Die Namensnennung des gesetzlichen Vertreters der Gesellschaft erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit der genannten Person wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

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

3. HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Sie hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Erwerber zu

der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der Verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für die Prospekterstellerin nicht absehbar ist.

4. HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

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

5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

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

6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

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

hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Februar 2023 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Erwerber wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Erwerbers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Erwerber. Bei vor-

sätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch die Prospektherausgeberin verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

10. SORGFALTPFLICHT

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

EMPFANGSBESTÄTIGUNG

A. PERSÖNLICHE ANGABEN

<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben	Titel, Vorname in Druckbuchstaben
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort	Staatsangehörigkeit
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail-Adresse	Telefon
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben	Titel, Vorname in Druckbuchstaben
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort	Staatsangehörigkeit
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail-Adresse	Telefon
<input type="text"/>	<input type="text"/>

ERKLÄRUNGEN

Ich/Wir, der/die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige(n), dass ich/wir den

Verkaufsprospekt SONNENPANORAMA – Braußwiger Straße 1-6 und Thierbacher Straße 10-14 04567 Kitzscher

mit Bezug auf die im Prospekt enthaltenen 132 Wohnungen im SONNENPANORAMA der Braußwiger Straße und Thierbacher Straße, 04567 Kitzscher, Deutschland – mit Erläuterung der Anlegereignung, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, der rechtlichen und konzeptionellen sowie steuerrechtlichen Grundlagen – im nachfolgend genannten Vermittlungsgespräch von meinem/ unserem Vermittler vollständig erhalten habe(n).

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum des Vermittlungsgesprächs	Ort des Vermittlungsgesprächs
<input type="text"/>	<input type="text"/>
vermittelndes Unternehmen, Unternehmensbezeichnung	Sitz d. Unternehmens/Geschäftsanschrift (PLZ, Ort, Straße, Nummer)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name in Druckbuchstaben	Titel, Vorname in Druckbuchstaben
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vermittlernummer	rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

Verarbeitung/Nutzung personenbezogener Daten

Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung und Nutzung meiner/ unserer in dieser Bestätigung und Empfangsbescheinigung angegebenen personenbezogenen Daten durch die Initiatorin/Anbieterin und mit der Durchführung und Verwaltung des Investments Beauftragten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung meines/ unseres Investments und der damit verbundenen Maßnahmen verarbeitet.

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger



