

*Wohnen im
„Kaiser-Wilhelm-Palais“*



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| Vorwort | Seite 3 |
| Das Angebot im Überblick | Seite 5 |
| Die Stadt Leipzig | Seite 7 |
| Das Wohnviertel - Südvorstadt | Seite 17 |
| Pläne und Grundrisse | Seite 19 |
| Bau- und Leistungsbeschreibung | Seite 41 |
| Chancen + Risiken einer Kapitalanlage | Seite 45 |
| Rechtliche Grundlagen | Seite 57 |
| Steuerliche Auswirkungen | Seite 63 |
| Haftungs- und Angabenvorbehalte | Seite 70 |
| Kaufpreisliste | Seite 71 |
| Die Projektpartner (Einband Rückseite) | Seite 75 |

Leipzig - August-Bebel-Str. 71



Vorwort

Wir, die Campus Projektentwicklungs GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein einmalig schönes Denkmalschutzobjekt in Leipzig vorstellen. Unsere Projektgesellschaft gehört zur Campus Unternehmens Gruppe, welche es sich zur Aufgabe gemacht hat, ehemals feudale Bauten aus der Gründerzeit und der Jugendstilepoche wieder zu neuem Glanz zu verhelfen. Es ist unser Anspruch, diesen stilvollen Gebäuden wieder den alten Charme, gepaart mit moderner Ausstattung und praktischen Grundrisslösungen, zu verleihen. Unser erstes Campus-Unternehmen ist seit 1998 in Leipzig tätig.

Neubauten in ausgewählten Lagen gehören seit 2012 ebenfalls zu unserem Aufgabengebiet.

Wer sein Vermögen einem anderen anvertraut, braucht Vertrauen und einen verlässlichen Partner, der Werte zu schätzen weiß. Für Ihren nachhaltigen Erfolg bündeln wir unsere Kompetenz mit innovativen Ideen und persönlicher Betreuung. So schaffen wir Werte, Werte für Sie.

Wir möchten, dass uns unsere zufriedenen Kunden weiterempfehlen. Aus diesem Grund gehören auch Finanzdienstleister, Steuerberater und andere institutionelle Anleger zu unseren Kunden. Sie als Kunde profitieren individuell von einem schnellen und reibungslosen Ablauf Ihrer Investition. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Ihnen steht ein kompetentes Team zur Verfügung – fordern Sie uns!

Matthias Klemens
Dipl.-Betriebswirt (BA) –
Geschäftsführer der Campus-
Projektentwicklungs GmbH



Campus Unternehmens Gruppe



Campus Projektentwicklungs GmbH

- Bauträger, Initiator, Projektentwickler

Campus Immobilien GmbH

- Hausverwaltung

Campus Denkmal GmbH

- Bauträger

Campus Bau GmbH

- Generalunternehmer



Angebot

Gegenstand des Prospektes ist ein Angebot der Campus Projektentwicklungsgesellschaft mbH als Initiatorin, Eigentümerin, Prospektherausgeberin, Bauträgerin, welche in der beliebten Südvorstadt von Leipzig in der August-Bebel-Str. 71 insgesamt 19 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 79 m² bis ca. 185 m² Wohnfläche in einem denkmalgeschützten Gebäude.

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

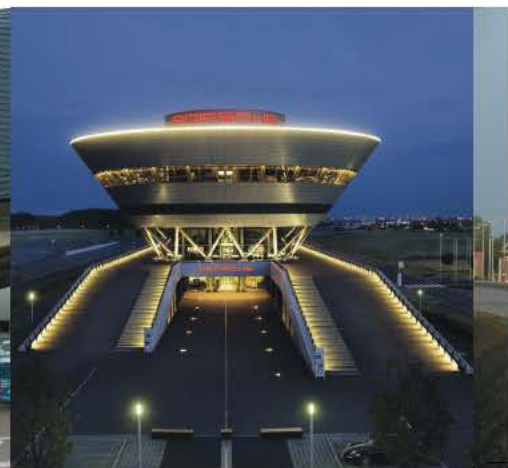
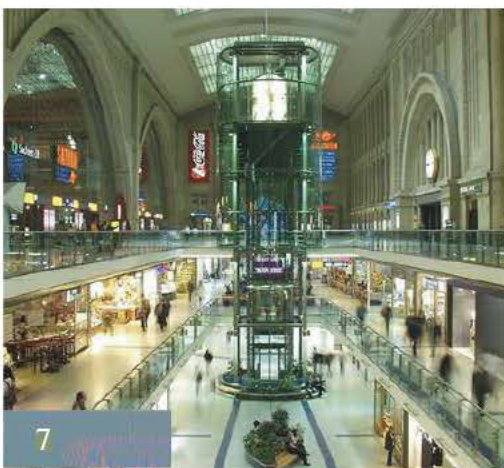
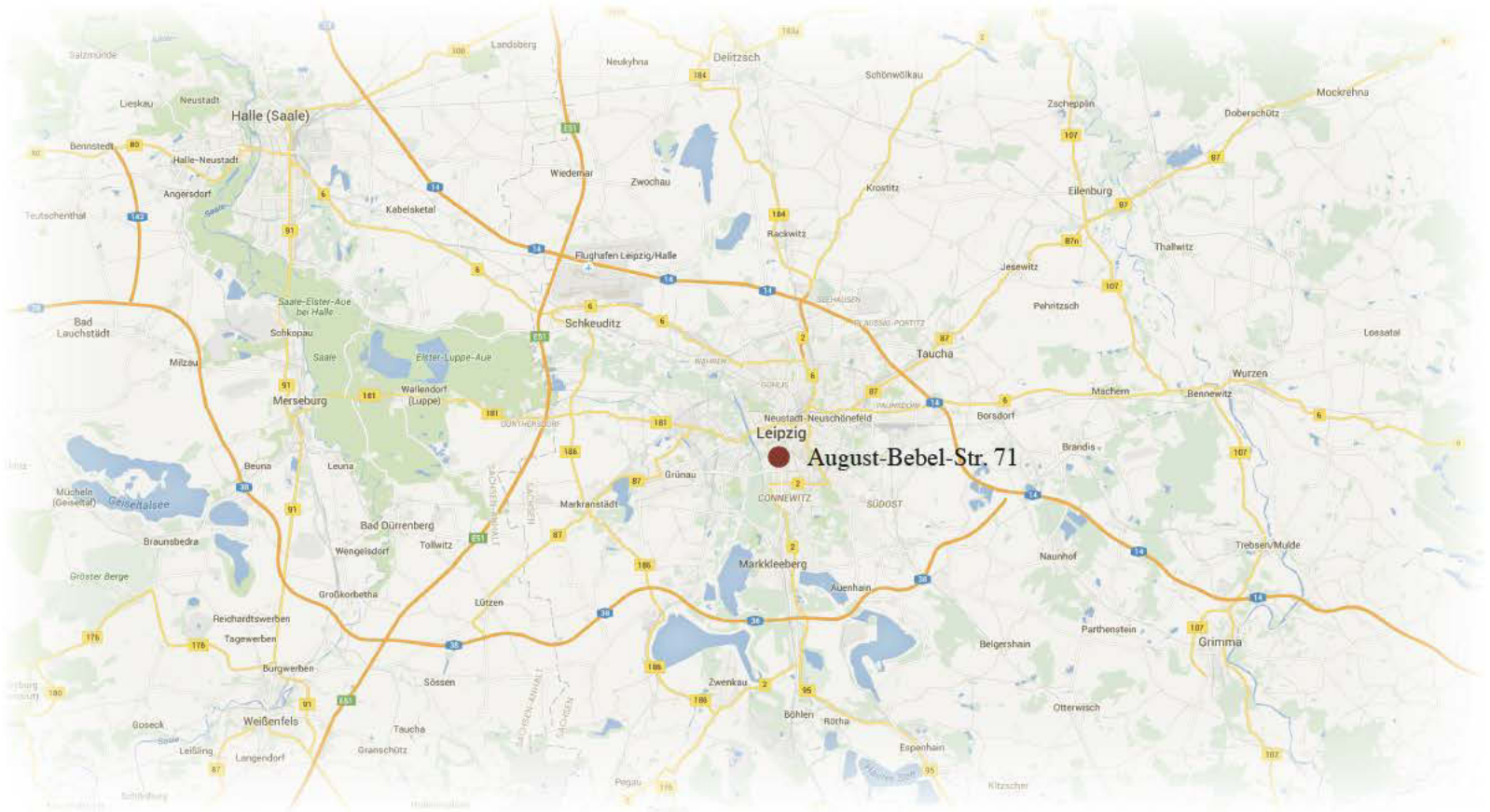
Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine individuelle Kapitalanlageeigentumswohnung bzw. Gewerbeeigentumsseinheit zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Sie müssen aber in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen. Der wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung.

Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft wurden bzw. dieser i. d. R. nicht bekannt sind. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

| | |
|--|--|
| Anbieter: | Campus Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mozartstr. 8, 04107 Leipzig |
| Standort: | Mitten im Herzen der Südvorstadt von Leipzig liegt die August-Bebel-Str. 71, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit herrschaftlichem Ambiente. |
| Angebotenes Gebäude: | das Mehrfamilienhaus umfasst 19 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 2013 qm (incl. Balkone) |
| Wohnungsgrößen: | ca. 79 qm bis ca. 185 qm |
| Bauleistung: | umfassende Sanierung und Modernisierung im Außen- und Innenbereich entsprechend Bau- und Ausstattungsbeschreibung |
| Bezugsfertigkeit, Gesamtfertigstellung: | geplant für Ende 2017 |
| Kaufpreis: | 3.990,- Euro bis 4.150,- Euro |
| Erwerbsnebenkosten: | derzeit 5% |
| Mieterwartung: | 9,00 Euro |
| Hausverwaltung: | Campus Immobilien GmbH, Mozartstr. 8, 04107 Leipzig |



Leipzig



Mitte Europas

Leipzig - Die Mitte Europas

Leipzig zählt Anfang des 20. Jahrhunderts zu den großen europäischen Metropolen. Mitten im Zentrum Europas gelegen ist Leipzig Handels- und Finanzzentrum aus Tradition. Mit der Neubelebung der Leipziger Messe stellt Leipzig auch heute wieder seine internationale Bedeutung als Messe- und Handelsplatz sicher. In den vergangenen 15 Jahren hat sich die Stadt zum Kern des mitteldeutschen Wirtschaftsbetriebes entwickelt und hat im Bewusstsein seiner Geschichte und Tradition deutschlandweit Akzente gesetzt. Doch Leipzig boomt auch in anderen Bereichen. Der Leipziger Hauptbahnhof als modernster Verkehrsknotenpunkt Europas ist ein weiteres Zeichen, das Leipzig in seiner neuen Ära gesetzt hat. Spektakuläre Projekte und innovative Architektur findet man überall. Großprojekte, wie der neue Flughafen und das Zentralstadion, schaffen Arbeitsplätze auch für die Zukunft. Fast 25 Milliarden Euro sind in den vergangenen Jahren investiert worden und über 100 nationale und internationale Banken sorgen für ein gutes Investitionsklima in der Stadt.

Auch renommierte Automobilhersteller wie Porsche und BMW wählten Leipzig als Standort für neue Produktionsstätten und Kundencenter aus. So investierte Porsche über 100 Millionen Euro und BMW über 500 Millionen Euro in ihre neuen Standorte.

Leipzig, die Medienstadt. Ein weiterer bedeutender Wirtschaftsfaktor. So sind nicht nur ca. 60 Verlage in und um Leipzig angesiedelt, der Sitz von MDR, MDR-Rundfunk, Radio Energy, Agenturen und Druckereien machen Leipzig neben Berlin zum größten Medienstandort Ostdeutschlands.

Und die Branche expandiert weiter, so arbeitet heute schon jeder Achte im Zukunftssektor Medien und Multimedia. Mit dem Umzug des Bundesverwaltungsgerichtes werden auch in anderen Bereichen qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen. Entsprechend hoch ist auch der Bedarf an hochwertigem Wohnraum in guter Lage. Leipzig war schon immer eine Stadt mit Mut, ungewöhnlichem Unternehmensgeist und Aufgeschlossenheit gegenüber allem Neuen, das ist überall in der Stadt zu spüren und reißt Besucher und Investoren gleichermaßen mit.

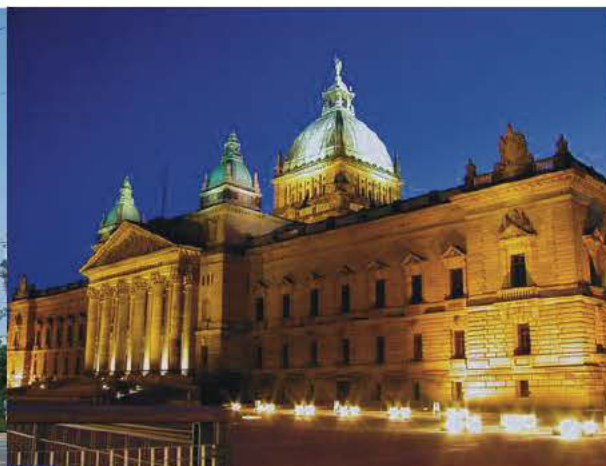


Leipzig

Das Alte Leipzig

Im historischen Stadtzentrum, das rund einen Kilometer Durchmesser hat, befinden sich zahlreiche architektonisch wertvolle Baudenkmäler und Sehenswürdigkeiten der Messe-, Kongress- und Kulturstadt Leipzig. Begleiten Sie uns „in die Stadt“, wie die Leipziger zu sagen pflegen, wenn Sie einen Bummel durch die City unternehmen. Das Alte Rathaus, das vom Leipziger Baumeister Hieronymus Lotter in einer Rekordzeit von neun Monaten, 1556/1557 zwischen zwei Messen, erbaut wurde, gehört zu den schönsten deutschen Renaissancebauwerken. Es ist Domizil des Stadtgeschichtlichen Museums. Auf der Südseite des Marktes fällt ein mehrere Etagen umfassender Erker in den Blick, der das Königshaus zielt.

Die sächsischen Landesherren, darunter August der Starke, bezogen hier regelmäßig ihr Messequartier. Prominentester Gast dieses früheren Gästehauses des Rates der Stadt war der russische Zar Peter der Große. Auf der gegenüberliegenden Seite findet man eine Reihe historischer Fassaden, ganz rechts mit einer Sonnenuhr am Giebel die Alte Waage, die seit 1555 Messezwecken diente. Barthels Hof ist ein Beispiel für barocke Durchgangshäuser. Mit der Restaurierung des am Ende des 18. Jahrhunderts gebauten Kaufmannsgebäudes entstand eine der schönsten Passagen, die sich unmittelbar am Markt befindet. In der benachbarten Katharinenstrasse sind einige barocke Bürgerhäuser erhalten. Dazu gehört das Fregehaus, das einer der ehemals reichsten Kaufmannsfamilien gehörte und jetzt Einrichtungen der Stadt und eine Galerie beherbergt. Des weiteren ist besonders das Romanushaus, Eckhaus zum Brühl, zu erwähnen. Mit dem Romanushaus begann in Leipzig die Blütezeit des bürgerlichen Barock, denn nach seinem Beispiel wurde fast jedes Haus entsprechend dem Zeitgeschmack um- oder ausgebaut.



historisches Pflaster



Leipzig

Die Stadt der Kunst, Kultur und der Musik

Seit Gründung der Universität im Jahre 1409 zog es Kunst und Kultur nach Leipzig und animierte viele bedeutende Persönlichkeiten, sich hier niederzulassen. So wirkte Johann Sebastian Bach fast drei Jahrzehnte an der Thomaskirche als Kantor. Johann Wolfgang von Goethe und dessen Vater studierten ebenso in Leipzig wie auch Leibniz und Lessing.

Und auch heute gibt es weit über 30.000 Studenten in Leipzig. An 60 Fakultäten der Universität studieren sie zum Beispiel Medizin, Jura und Wirtschaft an den Hochschulen Grafik, Musik und Theaterwissenschaft. Die Kunst, ob Klassik oder Avantgarde, hält wie ehemals Hof in Leipzig. Es ist die Heimat des weltbekannten Gewandhausorchesters und der Thomaner. Die Leipziger Oper zählt zu den innovativsten im deutschsprachigen Raum. Ob Kultur pur - in Kabarett, Galerien und Museen, ob Entspannung - im Grünen oder im Zoologischen Garten - alles hat Leipzig zu bieten, nur keine Langeweile.

Berühmteste Kunst- und Kulturstätte Leipzigs ist wohl die Alte Baumwollspinnerei. Europas ehemals größte Fabrik zur Verarbeitung von Baumwolle wurde zu einem beliebten Kulturzentrum umgebaut. Maler, Musiker, Kneipen, Tanzlokale, aber auch Ausstellungsräume und Galerien laden ein, die kulturellen Seiten des Stadtlebens zu genießen. Hier haben sich seit 1992 mit der Einstellung der Baumwollproduktion Künstler angesiedelt. Erst vereinzelt, dann immer mehr, schließlich Galerien und alles, was sich im weiteren Sinne mit Künstlertum verbinden lässt. Einer der ersten Maler, der sich in den riesigen Fabrikhallen ein großzügiges Atelier einrichtete, war Neo Rauch, ihm folgten Künstler wie Tilo Baumgärtel und Matthias Weischer.

Boomtown L.E.

Leipzig hat heute das Potenzial, einer der wichtigsten Standorte in ganz Deutschland zu werden. Im Zukunftsvisioner sind neben der Medienbranche auch die Biotechnologie/Biomedizin und die Informationstechnologien. Jungen, innovativen Unternehmen wird größtmögliche Unterstützung seitens der Kommune zuteil. Wer jetzt in Leipzig in Immobilien investiert, wird langfristig von enormen Wertsteigerungen profitieren. Durch unser Management in Ihrer Nähe und vor Ort übernehmen wir die Betreuung auch nach der Verkaufsphase. Wir verwalten die Objekte und organisieren die Vermietung auf Dauer.



Kunst und Kultur



Freiraumentwicklung



Freiraumentwicklung

Leipzig ist bekannt für seine grünen Wege, die direkt vom Stadtzentrum in alle Himmelsrichtungen durch die ausgedehnten Parks bis zum Stadtrand führen und zusammen mit den Flussauen- und Bergbaufolgelandschaften zu großen Erholungsgebieten verschmelzen. Darunter sind die zahlreichen Seen in und um Leipzig besonders beliebt.

Für die Leipziger Gewässer sind die Mühlgräben typisch. Neben dem Elstermühlgraben wird der Pleißemühlgraben wassertouristisch von Bedeutung sein. Im Süden Leipzigs entsteht eine ausgedehnte neue Seenlandschaft, die rund 70 km² Wasserfläche umfassen wird. - Dieses Gebiet wird als Neuseenland bezeichnet. Die systematische Flutung und landschaftliche Gestaltung verspricht dieser Region einen sehr eigenen Reiz zu verschaffen. Südlich von Leipzig, zwischen Markkleeberg und Knauthain, dehnt sich der Cospudener und Markkleeberger See aus. Mit der Entstehung des Zwenkauer Sees, dessen Flutung 2015 abgeschlossen sein soll, wird in kurzer Zeit eine riesige Seenlandschaft entstehen. Die Planung und aktuelle Baumaßnahmen sehen diverse Verbindungskanäle zwischen den Seen vor, so dass es möglich sein wird, mit dem Boot von der Leipziger Innenstadt bis weit in den Südraum der Leipziger Umgebung zu fahren.

Der erste geflutete See war der Cospudener See (436 ha) mit vorzüglicher Wasserqualität, feinsandigen Strandbereichen und verschiedenen Freizeitangeboten wie Segeln, Paddeln, Tauchen und Fahrgastschiffahrt.

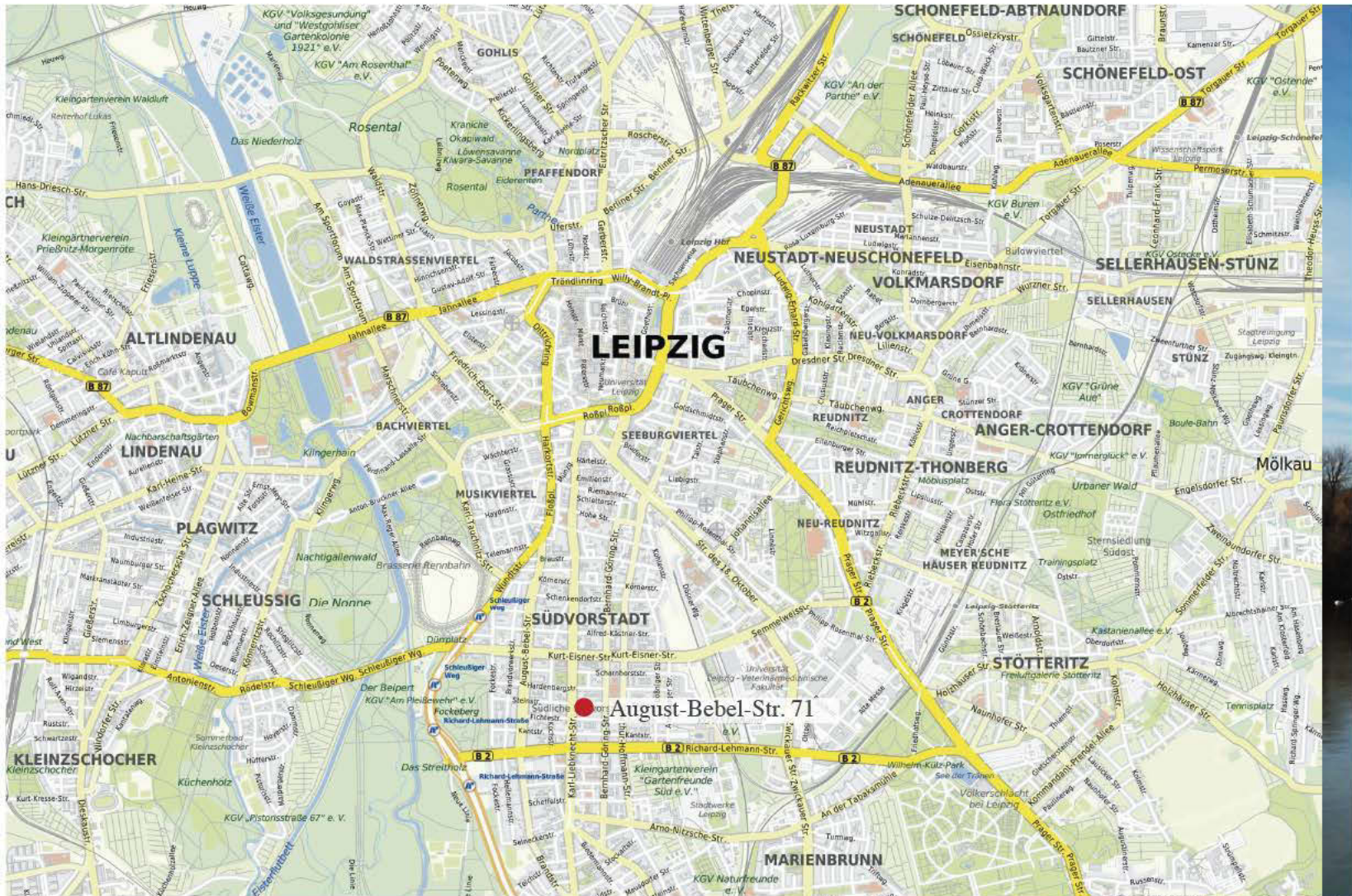
Ziel der Stadt ist der Wassertourismus über die Stadtgrenzen Leipzigs hinaus. Dafür werden weitere Ausbaumaßnahmen angestrebt. Brach liegende Hafenanlagen wie z.B. der Lindenauer Hafen werden derzeit durch aufwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wieder aktiviert. Hierfür sind in den letzten Jahren große planerische Anstrengungen unternommen worden.

Am 12. Februar 2009 begannen die ersten Bauvorbereitungen für den Durchstich vom Karl-Heine-Kanal zum Lindenauer Hafen. Die Gewässerverbindung ist der erste Schritt zur Weiterentwicklung eines überregionalen Wassertourismus. Das Kanalstück wurde bereits geflutet und wird ab Mitte 2016 befahrbar sein. Ab 2017 soll dann die Verbindung zum Elster-Saale Kanal erfolgen.

Der Weg für eine freie Bootsfahrt bis nach Hamburg wird nun endlich Realität.



Leipzig



Grüne Großstadt



Das Wohnviertel

Südvorstadt – Leipzigs Künstler und Szeneviertel

Der Stadtteil Südvorstadt liegt etwa 2 km vom Stadtzentrum Leipzigs entfernt. Er erstreckt sich zwischen dem Zentrum und dem Stadtteil Connewitz und zählt zu einer der schönsten und beliebtesten Stadtteile. Als Szeneviertel bekannt und von der Karl-Liebknecht-Straße durchzogen, bietet die Südvorstadt unzählige Möglichkeiten zum Ausgehen und Shoppen.

Die unmittelbare Nähe zu zahlreichen Parks, wie z.B. dem Auenwald mit seinen 2.700 ha gilt als Anziehungspunkt für alle Leipziger. Die Pleiße und die Weiße Elster fließen durch dieses Naherholungsgebiet und werden gern für verschiedene Wassersportarten genutzt. Auch der ebenfalls zur Südvorstadt gehörende Fockeberg, bietet mit seiner größtenteils bewaldeten Fläche einen schönen Blick über die gesamte Stadt und ist ein beliebter Erholungsort.

Vor allem sanierte, denkmalgeschützte Gründerzeithäuser prägen das Bild der Leipziger Südvorstadt. Ab 1990 begann die Sanierung der Altbausubstanz. Inzwischen gehört die Südvorstadt zu den am besten sanierten Stadtteilen in Leipzig. Es wurden auch einzelne Wohnneubauten geschaffen. Ein größeres Objekt dieser Art ist die City-Residenz am Albrecht-Dürer-Platz. In den stillgelegten Betriebsgebäuden entstanden Loft-Wohnungen.

Die traditionsreiche Galopprennbahn Scheibenhof bildet den Übergang zu Park und Auenwald. Sie war die vierte in Deutschland gegründete Galopprennbahn.

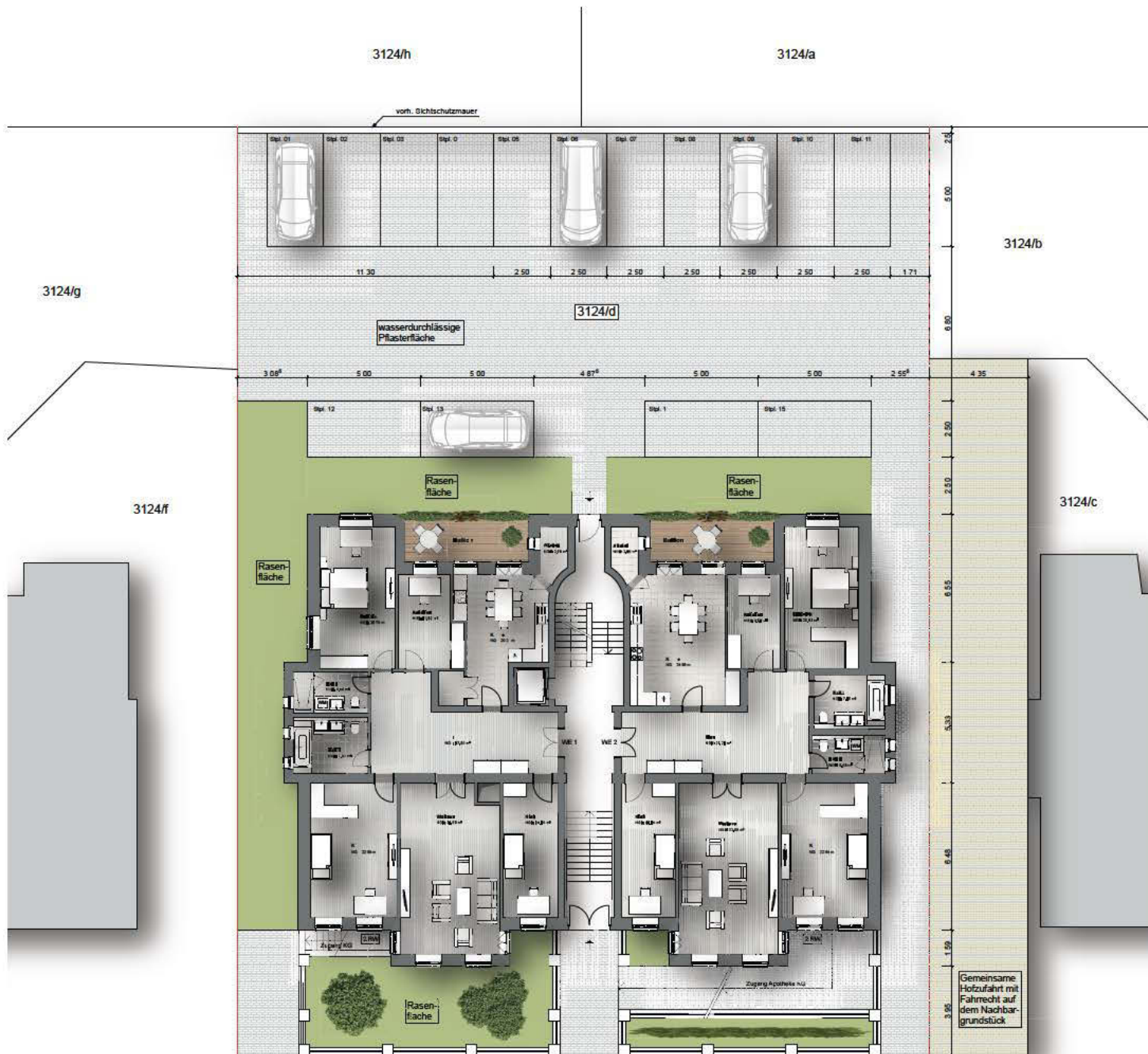


Leipzig - Südvorstadt

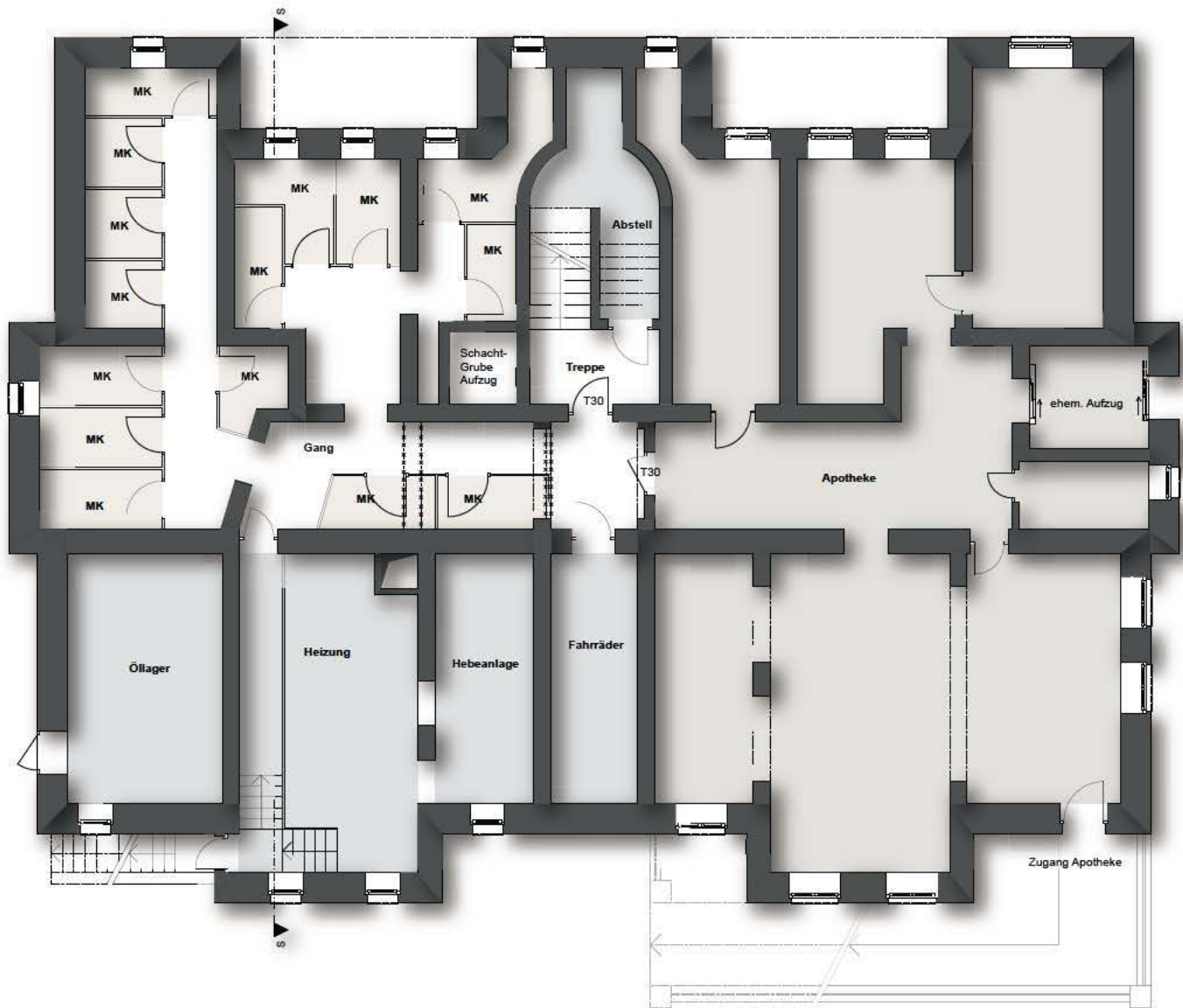


Außenanlagen

Grundrisse



Keller



Kellergeschoss



Wohnung 1

Grundrisse

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Flur | 27,00 m ² |
| Kind I | 14,14 m ² |
| Wohnen | 31,89 m ² |
| Kind II | 22,58 m ² |
| Bad I | 5,68 m ² |
| Bad II | 7,97 m ² |
| Schlafen | 20,70 m ² |
| Arbeiten | 10,82 m ² |
| Küche | 20,21 m ² |
| Abstell | 2,66 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 168,69 m² |

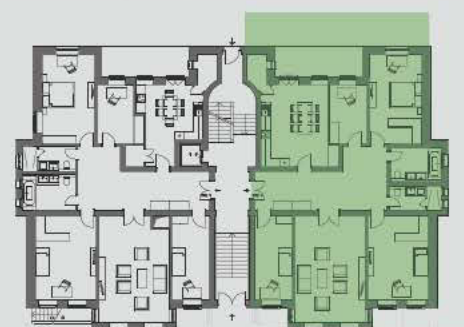


Wohnung 2



| | |
|---------------|-----------------------------|
| Flur | 27,21 m ² |
| Kind I | 14,14 m ² |
| Wohnen | 32,98 m ² |
| Kind II | 22,54 m ² |
| Bad I | 7,18 m ² |
| Bad II | 5,46 m ² |
| Schlafen | 20,63 m ² |
| Arbeiten | 9,66 m ² |
| Küche | 24,96 m ² |
| Abstell | 2,66 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 172,46 m² |

Erdgeschoss



Wohnung 3

Grundrisse

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Flur | 30,50 m ² |
| Essen | 21,82 m ² |
| Wohnen | 31,89 m ² |
| Kind | 22,58 m ² |
| Bad I | 5,68 m ² |
| Bad II | 7,97 m ² |
| Schlafen | 20,70 m ² |
| Arbeiten | 10,82 m ² |
| Küche | 20,21 m ² |
| Abstell | 2,66 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Balkon, 50% | 2,59 m ² |
| Gesamt | 182,46 m² |



Wohnung 4



| | |
|-------------|----------------------|
| Flur | 30,72 m ² |
| Essen | 21,24 m ² |
| Wohnen | 32,98 m ² |
| Kind | 22,54 m ² |
| Bad I | 7,18 m ² |
| Bad II | 5,46 m ² |
| Schlafen | 20,63 m ² |
| Arbeiten | 9,66 m ² |
| Küche | 24,96 m ² |
| Abstell | 2,66 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Balkon, 50% | 2,59 m ² |

Gesamt 185,66 m²

1. Obergeschoss



Wohnung 5

Grundrisse

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Flur | 25,78 m ² |
| Kind | 23,21 m ² |
| Bad I | 5,68 m ² |
| Bad II | 7,97 m ² |
| Schlafen | 22,01 m ² |
| Wohnen/Essen/K. | 38,56 m ² |
| Abstell | 3,07 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 131,32 m² |



2. Obergeschoss

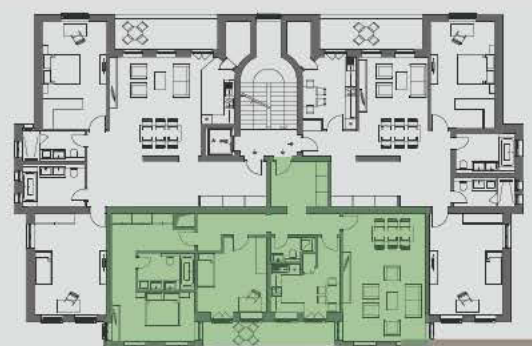


Wohnung 6



| | |
|--------------|----------------------|
| Flur | 19,46 m ² |
| Ankleide | 11,87 m ² |
| Schlafen | 12,88 m ² |
| Bad I | 6,40 m ² |
| Kind | 15,33 m ² |
| Bad II | 2,95 m ² |
| Küche | 12,16 m ² |
| Abstell | 0,62 m ² |
| Wohnen/Essen | 33,51 m ² |
| Balkon, 50% | 5,23 m ² |

Gesamt 120,41 m²



Wohnung 7

Grundrisse

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Flur | 22,48 m ² |
| Kind | 23,17 m ² |
| Bad I | 7,18 m ² |
| Bad II | 5,46 m ² |
| Schlafen | 21,85 m ² |
| Wohnen/Essen | 24,59 m ² |
| Küche | 11,26 m ² |
| Abstell | 3,07 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 124,10 m² |



2. Obergeschoss





Wohnung 8

Grundrisse

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Flur | 25,78 m ² |
| Kind | 23,21 m ² |
| Bad I | 5,68 m ² |
| Bad II | 7,97 m ² |
| Schlafen | 22,01 m ² |
| Wohnen/Essen/K. | 38,56 m ² |
| Abstell | 3,07 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 131,32 m² |



3. Obergeschoss

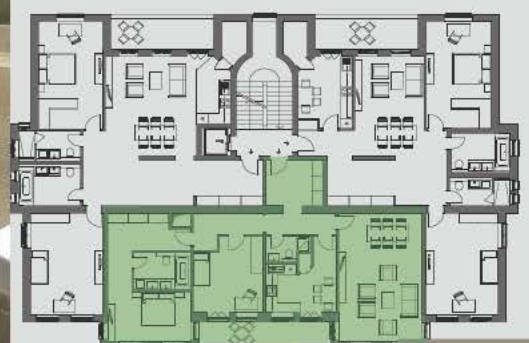


Wohnung 9



| | |
|--------------|----------------------|
| Flur | 19,46 m ² |
| Ankleide | 11,87 m ² |
| Schlafen | 12,88 m ² |
| Bad I | 6,40 m ² |
| Kind | 15,81 m ² |
| Bad II | 2,95 m ² |
| Küche | 12,64 m ² |
| Abstell. | 0,62 m ² |
| Wohnen/Essen | 33,51 m ² |
| Balkon, 50% | 5,23 m ² |

Gesamt 121.37 m²



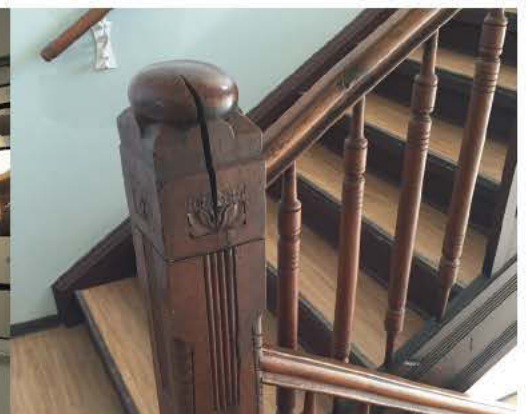
Wohnung 10

Grundrisse

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Flur | 22,99 m ² |
| Kind | 23,17 m ² |
| Bad I | 7,18 m ² |
| Bad II | 5,46 m ² |
| Schlafen | 21,85 m ² |
| Wohnen/Essen | 24,59 m ² |
| Küche | 11,26 m ² |
| Abstell | 3,07 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 124,61 m² |



3. Obergeschoss

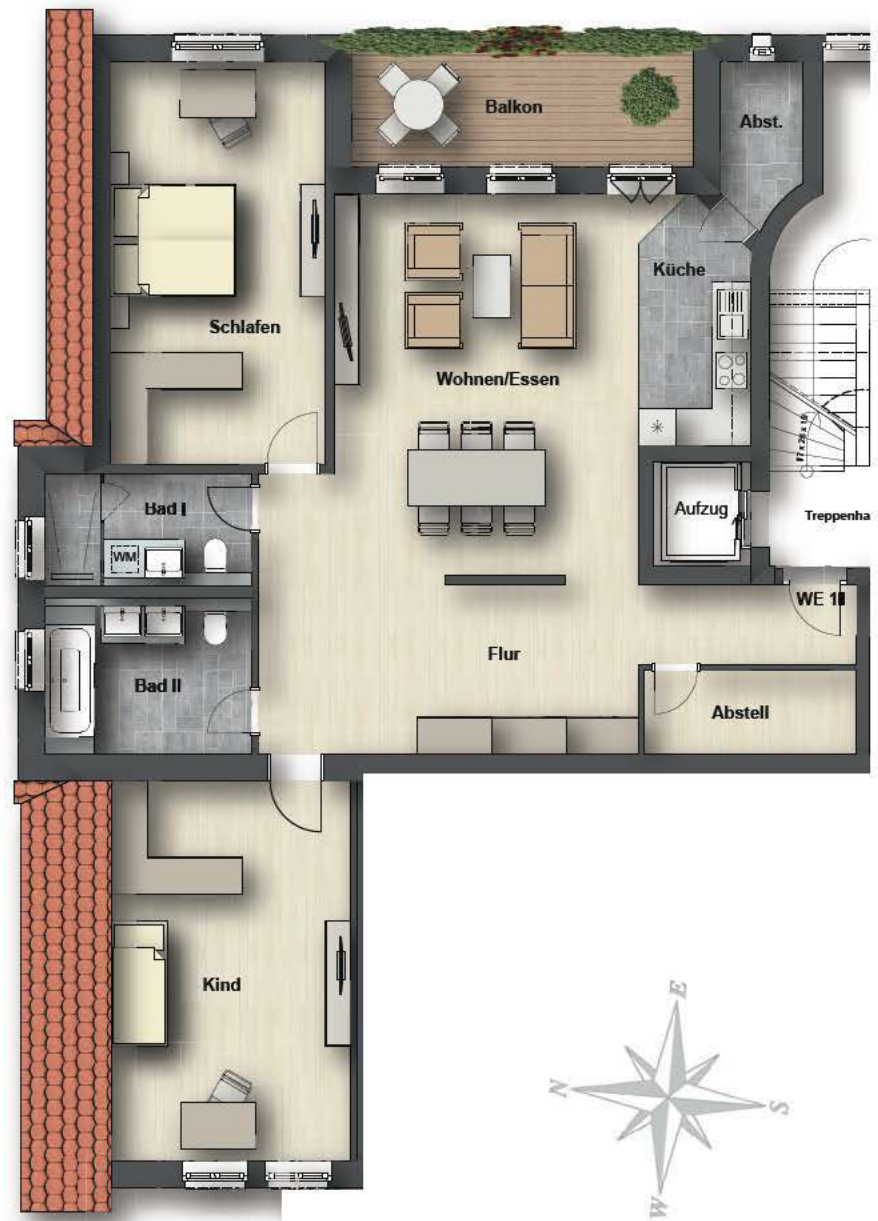




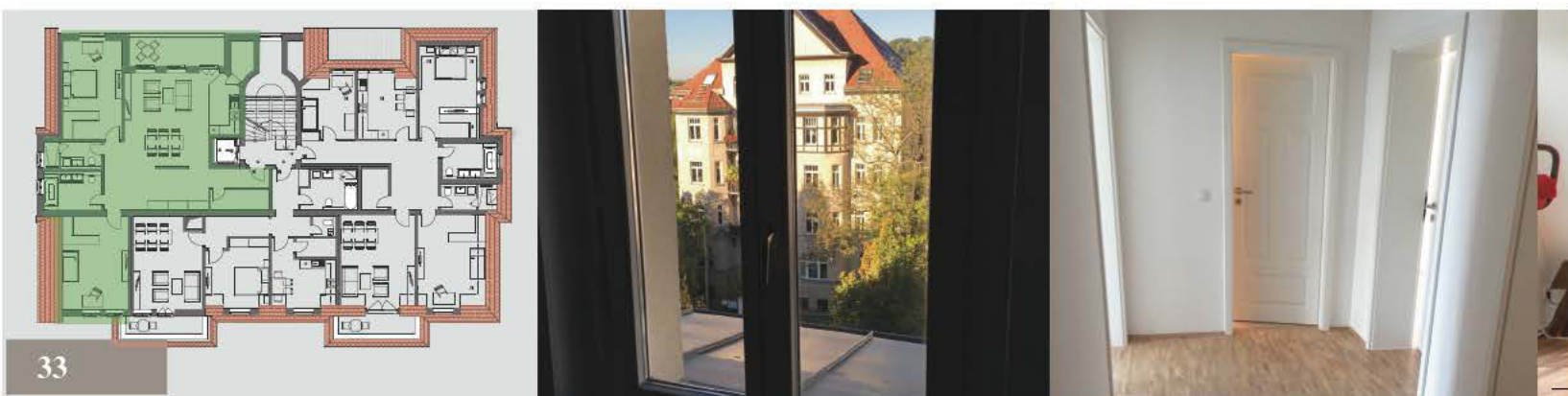
Wohnung 11

Grundrisse

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Flur | 20,80 m ² |
| Abstell | 4,50 m ² |
| Kind | 23,11 m ² |
| Bad I | 5,68 m ² |
| Bad II | 7,97 m ² |
| Schlafen | 21,05 m ² |
| Wohnen/Essen/K. | 38,78 m ² |
| Abstell | 3,07 m ² |
| Balkon, 50% | 5,04 m ² |
| Gesamt | 130,00 m² |



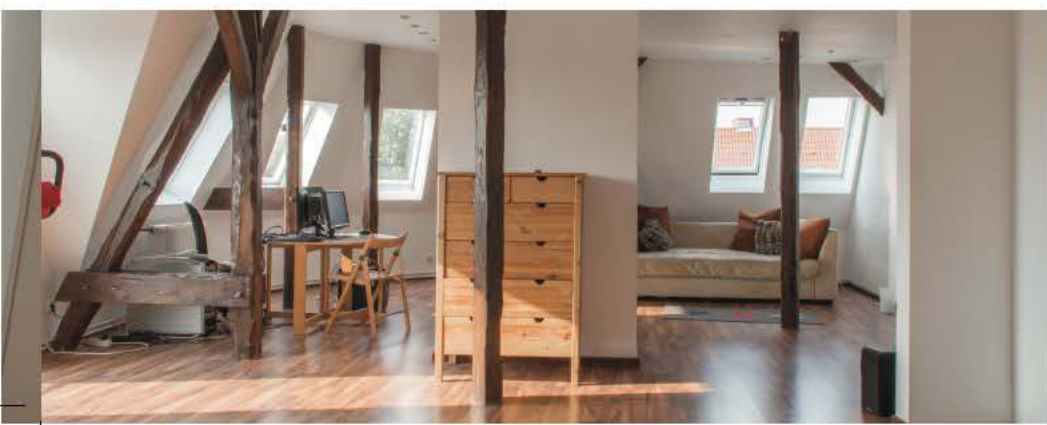
4. Obergeschoss



Wohnung 12



| | |
|---------------|----------------------------|
| Flur | 13,99 m ² |
| Bad | 7,99 m ² |
| WC | 1,76 m ² |
| Abstell | 2,78 m ² |
| Küche | 12,78 m ² |
| Schlafen | 14,76 m ² |
| Wohnen/Essen | 23,10 m ² |
| Balkon, 50% | 2,50 m ² |
| Gesamt | 79,66 m² |

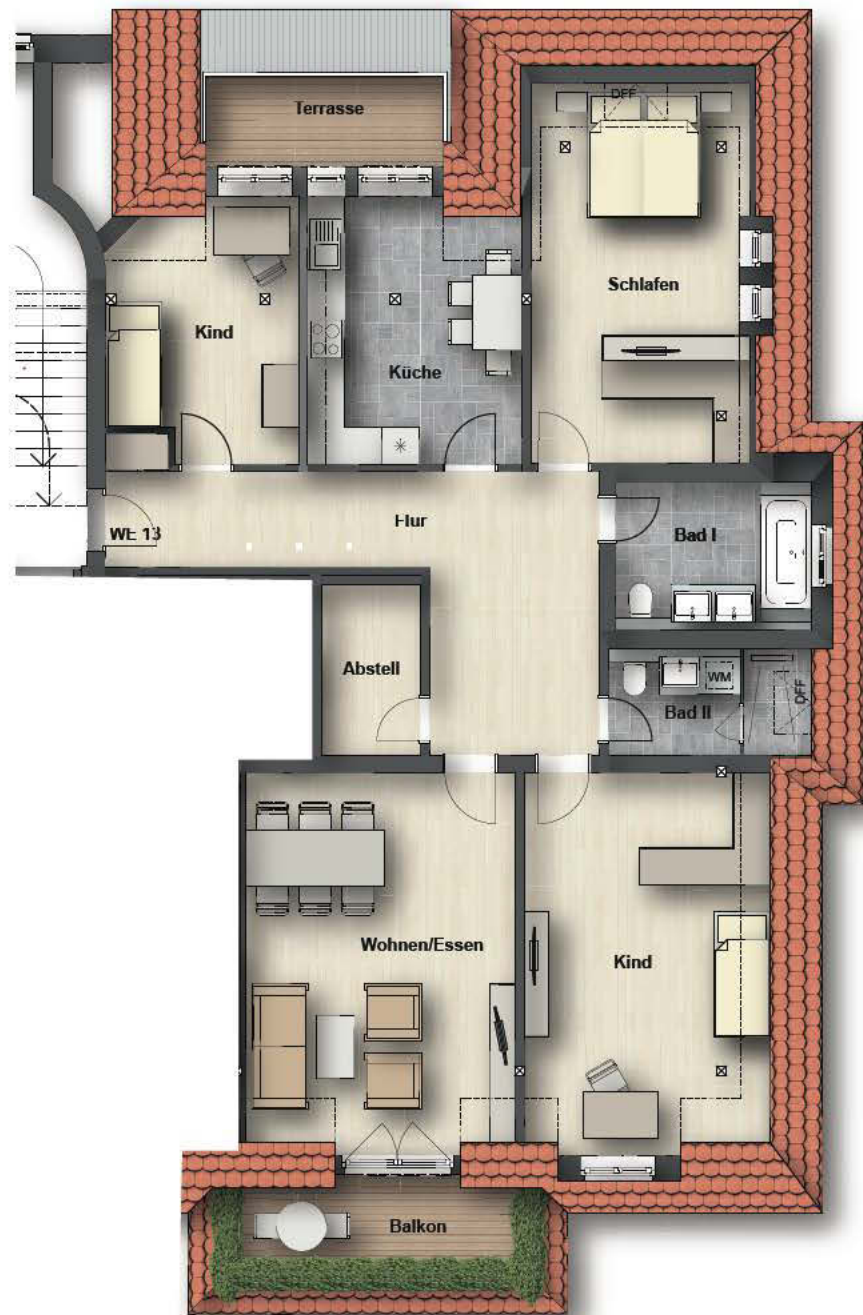


Wohnung 13

Grundrisse



| | |
|---------------|-----------------------------|
| Flur | 20,78 m ² |
| Kind I | 11,41 m ² |
| Küche | 13,78 m ² |
| Schlafen | 19,17 m ² |
| Bad I | 7,18 m ² |
| Bad II | 5,13 m ² |
| Abstell | 4,22 m ² |
| Wohnen/Essen | 25,08 m ² |
| Kind II | 21,68 m ² |
| Balkon, 50% | 2,70 m ² |
| Terrasse, 50% | 2,75 m ² |
| Gesamt | 133,88 m² |



4. Obergeschoss

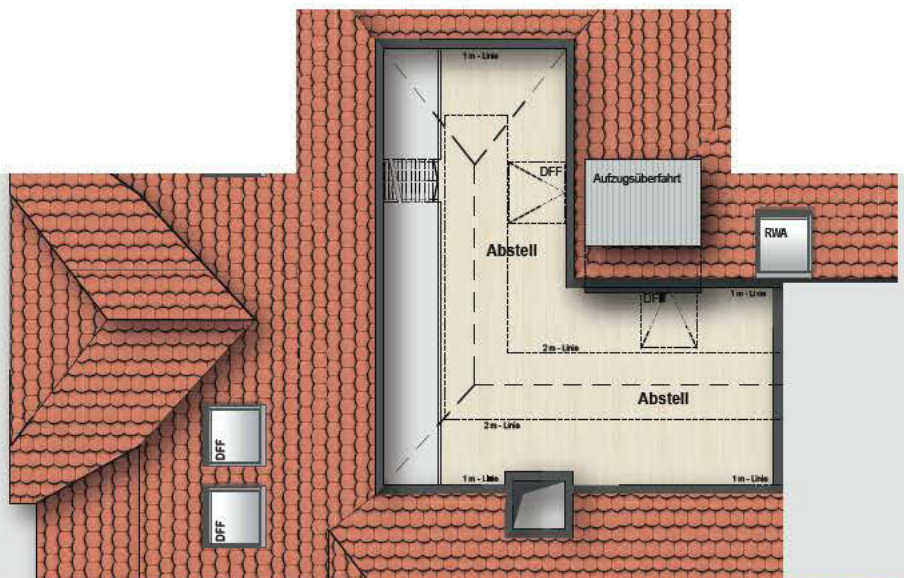
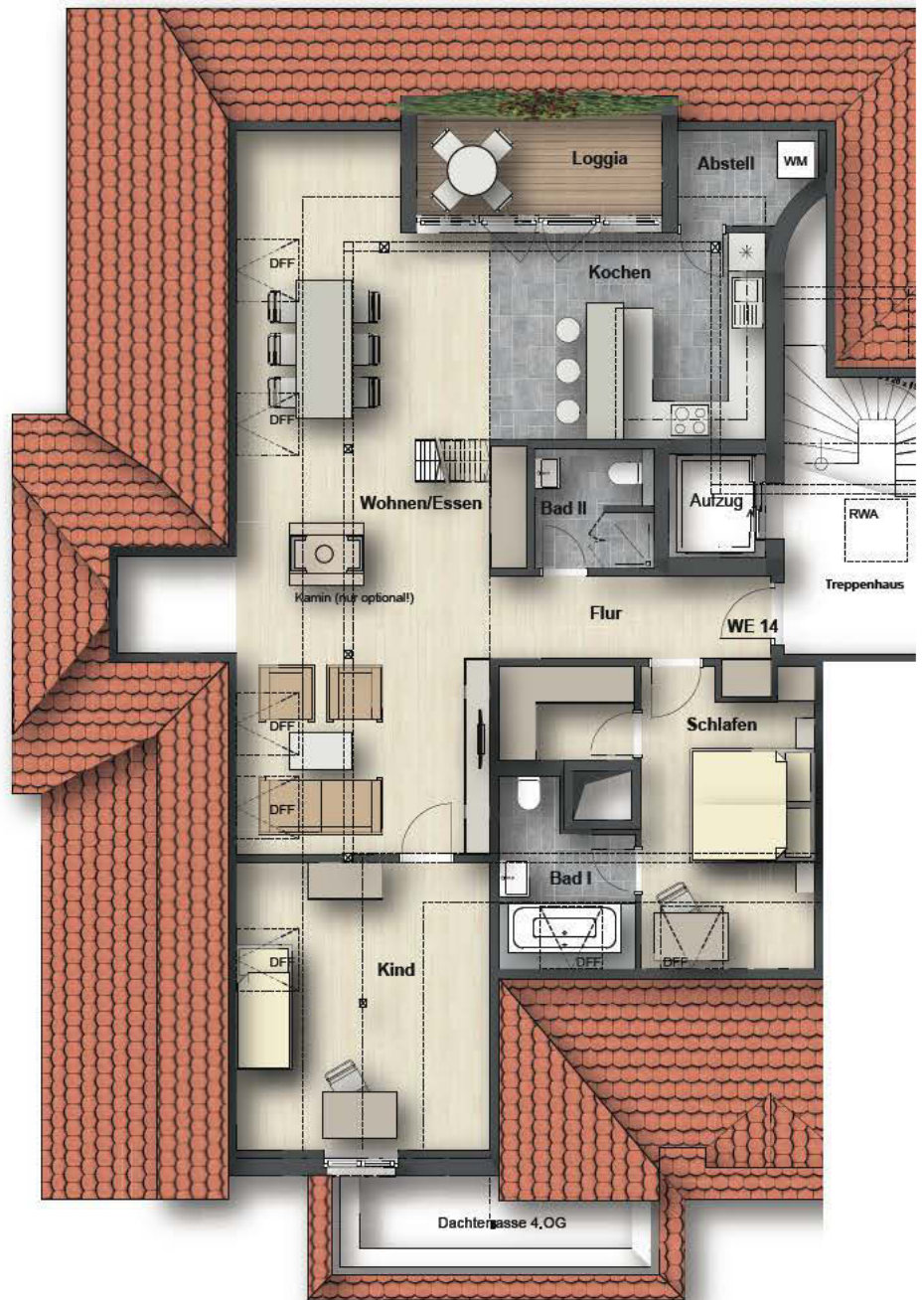




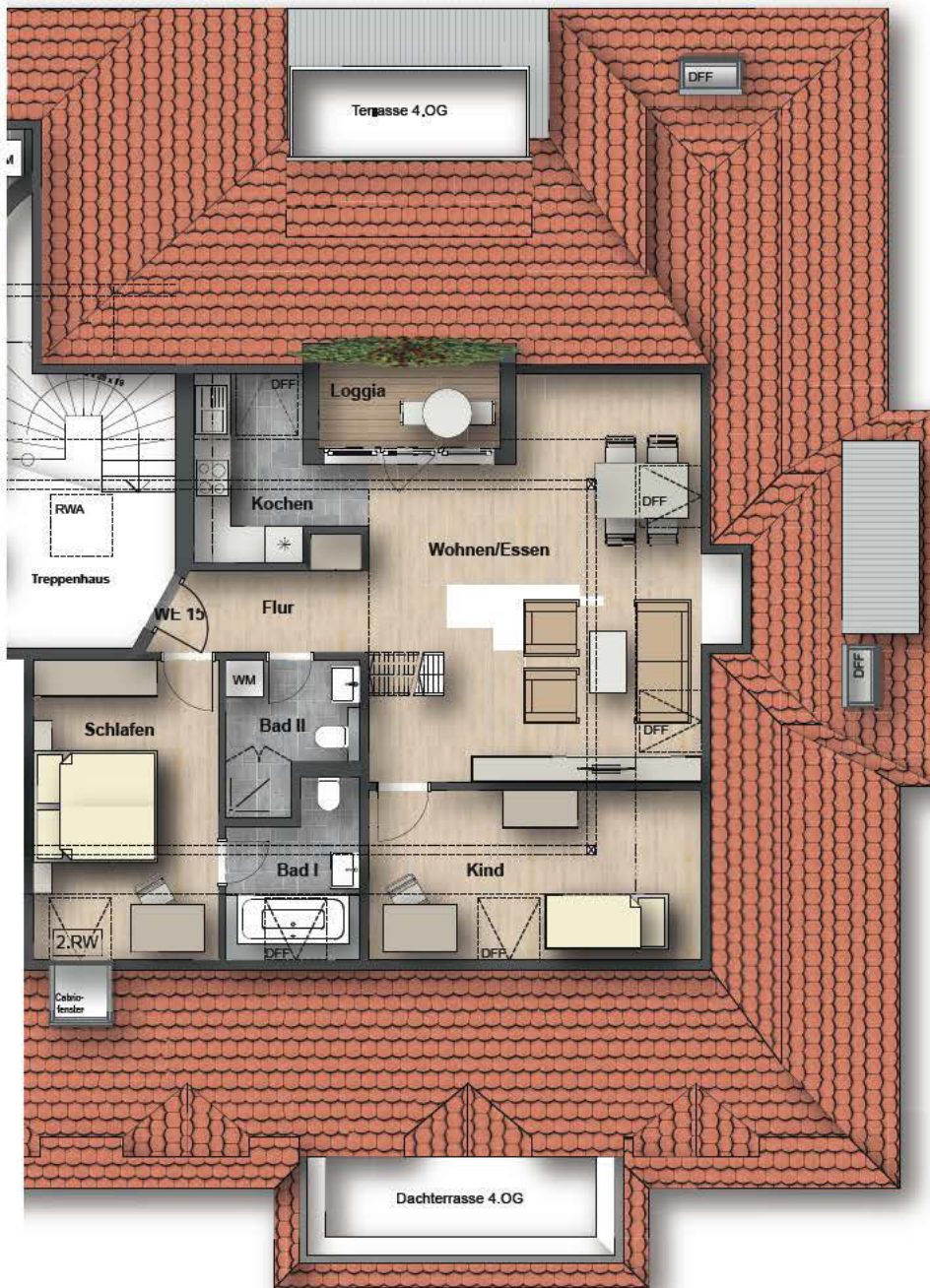
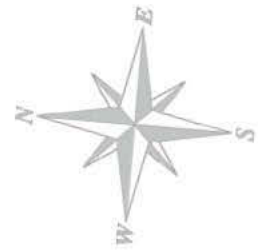
Wohnung 14

Grundrisse

| | |
|-----------------|-----------------------------|
| Flur | 6,48 m ² |
| Schlafen | 11,44 m ² |
| Bad I | 4,47 m ² |
| Ankleide | 3,25 m ² |
| Kind | 14,24 m ² |
| Wohnen/Essen | 39,24 m ² |
| Bad II | 3,51 m ² |
| Küche | 14,59 m ² |
| Abstell | 1,91 m ² |
| Abstell/Galerie | 18,00 m ² |
| Loggia, 50% | 3,25 m ² |
| Gesamt | 120,38 m² |



Wohnung 15



| | |
|-----------------|----------------------------|
| Flur | 4,92 m ² |
| Schlafen | 12,95 m ² |
| Bad I | 4,30 m ² |
| Bad II | 4,51 m ² |
| Küche | 5,75 m ² |
| Wohnen/Essen | 27,66 m ² |
| Kind | 11,02 m ² |
| Abstell/Galerie | 10,00 m ² |
| Loggia, 50% | 2,00 m ² |
| Gesamt | 83,11 m² |

Dachgeschoss



Schnitt



Westansicht



Ostansicht

und Ansichten



Gebäudeschnitt



Nordansicht



Südansicht

Die Immobilie wurde um 1900 errichtet. Sie befindet sich in einer sehr begehrten Wohnlage Leipzigs.

Die Südvorstadt ist wegen ihrer Nähe zum Zentrum aber auch zu größeren Grünbereichen ein beliebtes Wohngebiet mit viel gut erhaltener bzw. sanierter Altbausubstanz.

Im Untergeschoss befindet sich eine Apotheke mit eigenem Zugang von außen.

Über den neu zu errichtenden Personenaufzug können sämtliche Wohnungen ab dem 1.Obergeschoss erreicht werden.

Pkw-Stellplätze werden im Innenhof geschaffen.

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktion werden bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität durchgeführt.

Im Vorfeld der gezielten Planung und Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden, insbesondere im Bereich bisheriger Toilettenanlagen und Küchen sowie in Bereichen defekter Dachentwässerungen genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Bestandsbeschreibung

| | |
|--------------------------|---|
| Objekt: | Wohn- und Gewerbeimmobilie (Apotheke im Keller, ca. 150 qm) |
| Baujahr: | um 1900 |
| Anzahl der Geschosse: | 6 und Spitzboden (Galerie/Abstell) |
| Bauweise: | Klassische Bauweise, d. h. massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, Walmdach mit harter Deckung |
| Decken: | Geschossdecken als Holzbalkendecke mit Schüttung |
| Fenster: | Holz-Isolier-Fenster |

I ALLGEMEIN

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Bau-maßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 15 Wohneinheiten entstehen.

Die Apotheke im Kellergeschoss bleibt erhalten. Alle Wohnungen des Objektes erhalten eine Terrasse, Balkon oder Loggia. Die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet.

II KONSTRUKTION

1. Dach / Dachausbau

Das Holz der Dachkonstruktion wird vor der Sanierung begutachtet. Der hierbei beteiligte Statiker wird die Tragkonstruktion überprüfen und erforderlichenfalls Bauteile austauschen oder verstärken lassen. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden bis Oberkante Fußboden Erdgeschoss abgebrochen.

Das Dachgeschoss erhält als Wärmedämmung einen neuen Wärmeschutz als Vollsparrendämmung. Die raumabschließende Verkleidung der Dachräume wird in Trockenbauweise erstellt. Im Bereich des Treppenhauses wird an oberster Stelle entsprechend den Brandschutzforderungen ein Dachflächenfenster mit Rauchabzugsfunktion (RWA) eingebaut.

Die Wärmedämmung erfolgt in der obersten Decke bzw. in der Dachschräge. Die Dach-eindeckung bleibt als Biberdeckung erhalten.

2. Fassade

Das Objekt steht unter Denkmalschutz und wird entsprechend den strengen Auflagen denkmalschutzrechtlicher Belange saniert. Die Oberfläche der Putzfassade wird instand gesetzt und in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz in Teilen neu ergänzt.

Leistungsbeschreibung

3. Fenster

Alle Fenster im Gebäude werden nach der Sanierung als Holzfenster mit Isolierverglasung ausgestattet sein. Um den Charme des Altbestandes zu unterstreichen, werden entsprechend den Auflagen der Denkmalschutzbehörde historisierende Profile auf der Außenseite der Fenster vorgesehen.

Die Fenster, die als zweiter Rettungsweg dienen, können durch Vorgaben des Brandschutzes in der Ausführung abweichen. Die Fensterteilung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

4. Balkone

Die bestehenden Balkone bleiben erhalten und werden gemäß den Auflagen des Denkmalamtes instandgesetzt. Die Dachgeschosswohnungen erhalten gemäß Planung Dachloggien.

Abweichend von der Wohnflächenverordnung wurden die Flächen der Balkone mit 50% der tatsächlichen Flächen in Ansatz gebracht.

III ALLGEMEINFLÄCHEN

1. Treppenhaus

Die originale Hauszugangstür wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes schreinermäßig instandgesetzt und aufgearbeitet oder nachgebaut. Die geputzten Wände des Treppenhauses werden nach denkmalpflegerischer Befundung durch einen qualifizierten Restaurator instand gesetzt und mit einer passenden Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch gestaltet.

Die vorhandene Holztreppe wird nach historischem Bestand geschliffen und aufgearbeitet.

Die Wohnungseingangstüren werden komplett überarbeitet oder bei Bedarf erneuert.

Die Beleuchtung im Treppenhaus wird erneuert und dem wertvollen Gesamteindruck angepasst. 1 Wandaußenleuchte über Hauseingang, zeitgesteuerte Treppenhausbeleuchtung incl. Leuchtkörper und ausreichend Schalter in allen Geschossen (KG - DG).

Der Eingangsbereich erhält ein zentrales Klingeltableau mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Das Klingeltableau wird im Eingangsbereich angebracht.

2. Keller

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert bzw. wo möglich sandgestrahlt. Diese Bereiche bleiben aus bauphysikalischen Gründen diffusionsoffen. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abweichend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt. Die Heizungsanlage und die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten. Der Kellerboden wird aus bauphysikalischen Gründen mit einem Plattenbelag belegt bzw. in den Bereichen, wo sich ein Betonboden befindet, dieser wieder vollständig geschlossen. Eine nachträgliche vertikale und horizontale Abdichtung des Bodens und der Wände ist nicht vorgesehen.

Die Mieterkeller erhalten eine neue Holzlattenabtrennung. Heizraum und die Kellerzugänge erhalten T30-Türen.

3. Aufzug

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten erhält das Gebäude entsprechend Planung eine neue Aufzugsanlage. Die vorhandene Aufzugsanlage wird rückgebaut.

4. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet. Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalschutzbehörde ausgeführt.

Der Bereich um Haus- und Gartenzugang erhält eine über Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung.

Auf der Hoffläche sind in ausreichender Zahl Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Mülltonnenstellplatz wird mittels Rankspalier und entsprechender Bepflanzung integriert. Des weiteren werden im Hofbereich insgesamt 15 Stellplätze entstehen.

IV WOHNUNGEN

Alle Wohnungen werden im Bestand genauestens aufgenommen und überprüft und entsprechend den bautechnischen und bauphysikalischen Möglichkeiten saniert.

Unter Einhaltung der Forderungen des Denkmalschutzes und Beachtung der vorhandenen Konstruktion sind bei dem Gebäude umfassende Modernisierungs- /Instandsetzungsmaßnahmen zum Erreichen einer sehr guten Wohnqualität erforderlich. Hierbei unterstützen insbesondere die neuen modernen Grundrisse die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen. Im Rahmen dieser Sanierung werden die Grundrisse verändert, um den heutigen Bedürfnissen entsprechend Wohnungen zu schaffen.

1. Rohbaumaßnahmen

Auf Grund des bestehenden Altbaus erstrecken sich die Rohbaumaßnahmen hauptsächlich auf Instandsetzungen der Decken und Wandflächen und auf das Neuerstellen raumbildender Trockenbauwände. Geforderte Schall- und Brandschutzmaßnahmen werden überwiegend in Trockenbauweise ausgeführt. Nicht mehr erforderliche Schornsteinzüge werden bis Fußboden EG abgerissen, als Installationsschacht für die Haustechnik genutzt oder zur Stabilisierung von Wandabschnitten verfüllt. Die Holzbalkendecken werden gemäß den Sanierungsempfehlungen instand gesetzt und ggf. verstärkt.

2. Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. Geplant ist ein Belag aus Fliesen in zeitlosem Design. In den Küchen wird auf den Böden ein großformatiger Fliesenbelag aufgebracht. Die Flure und Wohnräume erhalten einen Eichenparkettboden, der im Türbereich nach Möglichkeit schwellenlos und mit entsprechenden Holzfußleisten geplant ist. Die Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett- oder Fliesenboden einen Zementestrich, auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

3. Wände

Die Trennwände in den Wohnungen kommen überwiegend als Trockenbauwände zur Ausführung, bzw. gem. statischer Berechnung als Massivwände. In den Wohnungen wird der lose Putz entfernt und mit neuem ersetzt oder die Wände mit Trockenputzplatten versehen. Alle Innenwände werden oberflächenfertig mit einem 1-2 mm körnigen Edelputz versehen oder gespachtelt und geschliffen.

4. Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhanddecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen. Vorhandene Stuckelemente werden aufgearbeitet bzw. ergänzt.

5. Innentüren

Die Innentüren werden teilweise aufgearbeitet oder durch neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren und Holzumfassungszargen ersetzt. Die historischen Wohnungseingangstüren bleiben soweit als möglich erhalten und werden nach den Auflagen der Denkmalpflege und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig aufgearbeitet. Die neuen Wohnungseingangstüren werden den vorhandenen historischen nachempfunden.

6. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verfliesen. Die Wände der Bäder werden in den Duschen türhoch, die übrigen Bereiche installationshoch in zeitlosem Design, passend zum Ton der Bodenfliesen, gefliest. Installationsfreie Bereiche erhalten einen Fliesensockel, die Restfläche wird gespachtelt und gestrichen.

7. Küchen

Alle Wohnungen erhalten in den Küchen einen Wasseranschluss für die Spüle sowie zusätzlich einen Anschluss für den Geschirrspüler. Steckdosen und Schalter werden in ausreichender Zahl vorgesehen.

8. Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen werden oberflächenfertig geputzt oder gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Alle Wohnungen erhalten neue Stromzähler. Darüber hinaus wird jede Wohnung mit einem neuen unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und Sicherungskasten ausgestattet. Die Wohnungsinstallationen Elektro und Telefon entsprechen den Regeln der Technik. Im Keller wird ein neuer Zählerschrank installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt.

In den Wohnungen werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme – Anzahl der Steckdosen und Schalter gemäß VDE, Ausstattungsgrad II, d. h. in komfortabler Anzahl – verbaut. Jede Wohnung wird mit einer Elektroinstallation ausgestattet, die den künftigen Bedürfnissen der Mieter gerecht wird.

Jeder Mieterkeller erhält eine separate Beleuchtung (mit Anschluss an den Zähler der jeweiligen Wohnung).

Leistungsbeschreibung

Insgesamt wird eine anzahlmäßige und qualitative Gewichtung bei der Elektroinstallation dem Wohnkomfort entsprechen.

Im Bad werden Steckdosen, Wand- und Deckenauslässe gemäß den rechtlichen Vorschriften angeordnet und ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Video-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV Versorgung wird über eine Kabel-Anlage eines Fremdversorgers angeboten und monatlich direkt mit den Nutzern abgerechnet.

10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Öl-Heizungsanlage, wahlweise eine Gas-Brennwerttherme mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung.

Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden oberhalb des Kellers in Schächten verlegt. Die Steigleitung der Frischwasserleitungen und die Fallleitungen für Abwasser werden in Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelten Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller. Zur Gewährleistung gleichbleibender und zügiger Versorgung mit warmem Wasser wird eine Zirkulationsleitung integriert.

11. Sanitärinstallation / -ausstattung

Die Anordnung der Sanitärausstattung richtet sich nach der Darstellung in den Planungsunterlagen. Änderungen können sich auf Grund von örtlichen Gegebenheiten, wie ungünstige Balkenlagen, ergeben. In der Küche sind je ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss für den Anschluss der Spüle und eines Geschirrspülers vorgesehen. Alle Bäder erhalten entsprechend Planung Badewanne und/oder Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss bzw. falls die WM in speziellen Abstellräumen vorgesehen ist, in diesen Räumen. Duschen werden generell bodengleich ausgeführt und gefliest. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind gemäß Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Die Waschtisch-, Badewannenfüll- und Duscharmaturen mit Handbrause und Brauseschlauch werden mit

Fabrikat Hans Grohe oder gleichwertig ausgeführt. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung über das Dach. Die in der Planung dargestellten Sanitärobjekte haben rein informativen Charakter und können sich in Form und Größe, je nach Bemusterung, ändern.

V SCHLUSSBEMERKUNGEN / ALLGEMEINES

Diese Baubeschreibung erfolgt allgemein und wohnungsbezogen vorbehaltlich der

- Auflagen der Baugenehmigung einschließlich zusätzlicher Auflagen und Änderungen vor und während der Baumaßnahmen,
- Auflagen der Denkmalschutzbehörde oder anderer Behörden,
- Änderungen infolge notwendiger Fachplanungen,
- Auflagen örtlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen,
- notwendigen Änderungen infolge gutachterlicher Untersuchungen,
- Bauausführungen, die zur Beseitigung von während der Baumaßnahmen erkannten Mängeln an der Baustanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubaunormen und -ausführungen bleiben vorbehalten. Die Übergabe der Wohnanlage und der Wohnungen erfolgt im bauendgereinigten Zustand. Form, Struktur und Farbe aller Bauteile und deren Oberflächen werden vom Bauträger/Architekten bemustert und entschieden. Maßdifferenzen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Funktion der Wohnanlage sind, bleiben vorbehalten. Alle Maßangaben sind Circaangaben.

In Plänen eingezeichnete Möblierungen haben rein informativen Charakter und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Rahmen der Sanierung als erforderlich erkannt werden und die Veränderungen keine Wertminderung darstellen. Die Maße in den Zeichnungen können sich in der Ausführungsplanung aus technischen Gründen ändern (z.B. wegen zusätzlicher Installationsschächte, Verkleidungen etc.). Änderungswünsche sind im Kaufvertrag zu vereinbaren. Änderungen infolge behördlicher Auflagen und bautechnischer Maßnahmen bleiben vorbehalten, desgleichen die Verwendung anderer Baustoffe, soweit diese keine Wertminderung herbeiführen.

Chancen

Aktuell in Immobilien zu investieren, bedeutet eine gute Chance zur Wertsteigerung wahrzunehmen. Seit geraumer Zeit – nicht zuletzt aufgrund der weltweiten Krisen, jüngsten Flüchtlingsströme und relativen Stärke der deutschen Wirtschaft – ist eine hohe Nachfrage an deutschen Wohnimmobilien zu verzeichnen. Die Folge sind stark anziehende Grundstücks- und Baupreise. Von einem kurzfristigen Abebben dieses Trends ist nicht auszugehen, zumal sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet und nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation der südeuropäischen Länder auch nicht mit einem kurzfristigen Steigen der Zinsen zu rechnen ist. Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen, wenngleich die Politik die „Immobilie als Krisengewinner“ immer mehr belastet (z.B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbssteuer, Einführung der Mietpreisbremse, etc.). Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz und ist grundsätzlich nicht entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage auch – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesem Kapitel will die Verkäuferin den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d.h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät, indem er bspw. bei hoher Fremdfinanzierung, die dazu führt, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken, nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und / oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

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

Die Campus Projektentwicklungs GmbH (nachfolgend nur Verkäuferin genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

Umgekehrt offenbart die Verkäuferin ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit mit Kooperationspartnern und/oder beteiligten Unternehmen realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind. Die für die Verwaltung des Objektes vorgesehene Hausverwaltung Campus Immobilien GmbH ist mit der Verkäuferin personell und wirtschaftlich verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des jeweiligen Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruchs auf Fertigstellung der Baumaßnahmen.

und Risiken

Der Erwerber muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Modernisierung bzw. den Ausbau teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- und Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren / Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgerkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgerkaufvertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigen-
Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentums-
gesetzes (WEG) angeboten. Gleichzeitig wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in
welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Daneben kann der Erwerber erklären, mit der Haus-
verwaltung ein Mietverwaltervertrag (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) zu schließen.
Der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufver-
trages zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. hergestellte Wohnung,
wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die Verkäuf-
ferin erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies
bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch die Verkäuf-
ferin erbracht wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber für den von ihm gezahl-
ten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Die Verkäuferin steht darüber hinaus
für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein.
Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in
Form eines Einbehaltes von 5% des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung, sofern nicht eine entsprechende
Sicherheit gestellt wird. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß § 632 a BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörun-
gen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuf-
ferin leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleis-
tet die Verkäuferin dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf ihre Bauleistungen am Gebäude.
Demgegenüber steht das Risiko, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt
oder gar nicht gegen sie durchgesetzt werden können. Bei der Sicherung der MaBV durch Zahlung des Kaufprei-
ses nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung
und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstel-
lungssicherheit gemäß § 632 a BGB in Höhe von 5% des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten
durch die Verkäuferin realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde oder wei-
tergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen
Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteil oder wegen
Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme) trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin.

Chancen

Bei der Überzahlungssicherung der MaBV durch Bürgschaft ist zu berücksichtigen, dass neben dem gesicherten Anspruch auf vertragsgemäße Herstellung und Übereignung der Eigentumswohnung im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb weitergehende Forderungen gegenüber der Verkäuferin entstehen können, für deren Erfüllung die Sicherheit nicht ausreicht. Denkbar sind zum Beispiel Schadenersatzansprüche, die auf Erstattung der Vertragskosten oder den Ersatz von Verzögerungsschäden oder Schäden gerichtet sind, die aus steuerlichen Nachteilen resultieren. Gleiches gilt für etwaige Schadenersatzleistungen für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung.

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

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

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war die Verkäuferin noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Die Verkäuferin hat bereits mit Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 eine Änderung der vom ursprünglichen Alleineigentümer vorgenommenen Aufteilung gemäß Teilungserklärung vom 24.10.2014 nebst Nachtrag vom 14.11.2014 vorgenommen. Aus dem noch zu genehmigenden und im Grundbuch noch nicht vollzogenen Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 ergibt sich der Umfang des Bauvorhabens, die geänderte Aufteilung des Gebäudes und dessen Lage sowie die Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile sowie die (aufschiebend bedingt) begründeten Sondernutzungsrechte. Da die Verkäuferin vom ursprünglichen Alleineigentümer lediglich die kaufgegenständlichen Wohnungen nebst Kellerraum erworben hat, verbleibt das Ladenlokal (Apotheke) im Bestand des bisherigen Alleineigentümers. Das Anwesen steht nach Angabe der Verkäuferin unter Denkmalschutz. Die Baugenehmigung für die beabsichtigte Maßnahme war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beantragt, jedoch noch nicht erteilt.

Die Verkäuferin führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihr nicht in Anspruch genommen. Die Verkäuferin haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Ziele.

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

3. Standort

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

und Risiken

Bemerkenswert an der vorliegenden Immobilie ist die Denkmaleigenschaft des angebotenen, ca. 1900 errichteten, Mehrfamilienhauses. Vorteilhaft hieran ist, dass hinsichtlich der Sanierungsaufwendungen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung des § 7 i EStG vorliegen können (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen“). Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes, an die sich die Verkäuferin und in der Folgezeit auch der Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig der Bauträger. Unter anderem sind die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes zu beachten.

Auch das Umfeld des Hauses, in dem sich die erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Lage des Objektes sowie die Verkehrsanbindung und Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben.

4. Qualität der Baumaßnahmen

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

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großem Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz (aufgrund tierischem oder pflanzlichen Befall bspw. mit Taubenzecken oder Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden und Statikproblemen etc.) zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Konkret ist beim vorhandenen Altbau geplant, Bestandsuntersuchungen durchzuführen. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt, wobei jedoch keine Neubauwerte erzielt werden können. Über ggf. vorhandene Vorschäden, welche oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, sowie den hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber jederzeit bei der Prospektherausgeberin informieren.

Sämtliche Bauleistungen werden durch den Statiker und Architekten überwacht. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass bei Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Deshalb wird dem Erwerber empfohlen, dies bei der Abnahmebegehung mittels sachverständiger Hilfe zu prüfen. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingte negative Abweichungen von bspw. DIN-Normen für Neubauten zur tatsächlichen Ausführung auftreten (bspw. Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, Ebenheitstoleranzen und Steigungen von Treppen etc.), aber auch Abweichungen von den Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Allerdings verpflichtet sich die Verkäuferin im Bauträgerkaufvertrag, die Sanierung so vorzunehmen, dass die Voraussetzungen für eine Förderung gemäß KfW-Effizienzhaus Denkmal Programm Nr. 151 mit dem im Bauträgerkaufvertrag angegebenen Stand erfüllt werden. Zum Fortbestehen dieser konkret bezeichneten Förderung wird von der Verkäuferin keine Haftung übernommen. Das Gleiche gilt für weitere zu erfüllende Voraussetzungen, zu welchen sich die Verkäuferin nicht verpflichtet. Deren Erfüllung muss der Käufer, um die Förderfähigkeit zu gewährleisten, selbst sicherstellen. Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche (bis zu 2% der m²) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt.

Chancen

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

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der Hinzuziehung eines externen Bausachverständigen bei der Abnahme wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen.

5. Nutzungskonzept

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

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der sogenannten Selbstnutzer-Eigentumswohnung im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb als sog. Generationeninvestition ein vor allem langfristig zu betrachtendes Engagement, weil im Gesamtkaufpreis u. a. auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbssteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf u. U. nicht realisiert werden können bzw. wieder anfielen und dadurch den Verkaufspreis und somit die Gesamtrentabilität schmälern. Hinzukommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber Sonderabschreibungen entfallen, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich niedriger ist, als der hier angebotene Erwerbspreis.

Zur Nutzung der Gewerbeeinheit (Apotheke) ist in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung keine beschränkende Regelung enthalten, weshalb zu berücksichtigen ist, dass von Gewerbe immer auch Emissionen (bspw. Lärm, erhöhte Besucherfrequenz etc.) ausgehen können.

5.1 Selbstnutzung

Sofern der Erwerber beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies unbedingt dem Veräußerer zeitnah mitteilen, da in diesem Fall nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung der Wohnung bestehen. Diese müssen so früh als möglich beim Bauträger angemeldet und dessen Zustimmung schriftlich erklärt oder notariell beurkundet werden, da anderenfalls eine Berücksichtigung aufgrund des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich ist. Sonderwünsche können zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht.

5.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund des Standortes, der Größe und Ausstattung der Wohnungseigentumseinheiten sowie der Architektur geht die Prospektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus.

und Risiken

Der Investor als Vermieter trägt jedoch das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z. B. Kosten etwaiger Rechtsstreite) kommen kann. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z. B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können. Der Käufer hat die Möglichkeit, der Firma Campus Immobilien GmbH einen Vermietungsauftrag zu erteilen. Der Auftrag umfasst die Erbringung aller notwendigen Leistungen zur Vermietung, insbesondere Werbemaßnahmen bzw. die Beauftragung einer Immobilienfirma, wobei je Neuvermietung für Anzeigen und Bearbeitung des Mieterwechsels mindestens eine Monatskaltmiete zzgl. Mehrwertsteuer zu zahlen ist. Soweit im Prospekt von Mietentnahmen gesprochen wird, handelt es sich ausdrücklich nur um unverbindliche Prognosen, welche auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte und / oder Statistiken (z.B. Mietspiegel o.Ä.) abgegeben wurden. In jedem Fall ist auch ein gewisses Leerstandsrisiko mit einzukalkulieren.

Der Erwerber muss außerdem damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Diese Beschränkung hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Durch das zum 01.06.2015 in Kraft getretene neue Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Neuregelung in § 556f Satz 2 BGB wird die Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung ist die Annahme einer umfassenden Modernisierung möglich, so dass voraussichtlich die verkündeten Neuregelungen für das vorliegende Objekt nicht greifen. Auch wenn es sich hierbei um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist, müssen nach der Gesetzesbegründung die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassend modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Sanierungsaufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Außerdem gibt es zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine Anhaltspunkte, dass die Sächsische Landesregierung gemäß § 556d Absatz 2 BGB von ihrer Ermächtigung Gebrauch macht, das vertragsgegenständliche Gebiet zu einem „angespannten Wohnungsmarkt“ zu bestimmen. Da derzeit vor allem diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, geht die Verkäuferin davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die vorliegenden Wohnungen ggf. inhaltlich, insbesondere aber auch örtlich nicht anwendbar sind. Verbindlich kann dies allerdings nicht vorausgesagt werden. Sollte das MietNovG dennoch anwendbar sein, dürfte die Erst- und Folgemiete nicht über 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Für diesen Fall muss mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden, was der Erwerber bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen sollte.

Bei Neuvermietungen gilt zudem das sog. Bestellerprinzip, dass auch durch das neue Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und einer Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat.

Die Bonität der Mieter wird i.d.R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. Erteilt der Eigentümer den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen oder andere Dritte beauftragen, um einen Leerstand zu vermeiden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz vorliegender Bezugsfertigkeit und Erteilung eines Vermittlungsauftrages die erste Vermietung bis zu mehreren Monaten in Anspruch nehmen kann. Während dieser Zeit erhält der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Schließt der Investor den angebotenen Verwaltervertrag für das Sondereigentum nicht ab, muss er zudem selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung und Betreuung des Mieters ergeben, wie z.B. Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung sowie Durchführung der Anschlussvermietungen.

Im Rahmen der Vermietung wird dem Investor empfohlen, den Mieter auf mögliche von der Gewerbeinheit ausgehende Emissionen hinzuweisen. Des Weiteren ist zu beachten, dass nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) der Vermieter grundsätzlich dem potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse, genannt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Denkmal handelt, greifen die Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes durchgeführt wird und ein Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei der Prospektherausgeberin erfragen.

Dazu kommen von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungs-/Teileigentümern in der Eigentümergemeinschaft, sowie die Gewährleistungsbehauptungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Investor fachlich oder zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zur honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten. Der Vermieter trägt grundsätzlich das Risiko, dass seine Wohnung leersteht oder dass es aufgrund Nichtzahlung des Mieters zur Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen kann.

Zur näheren Erläuterung der Vermietungsprognosen und bspw. Abhängigkeit der zu erwartenden Mieteinnahmen von den Wohnungsgrößen, steht die Verkäuferin interessierten Erwerbern jederzeit zur Verfügung. Zur Betreuung bei der Mieterakquise und Mieterverwaltung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Verwaltung sowie den angebotenen Sonderverwaltungsvertrag, erläutert im „Rechtlichen Konzept“, verwiesen.

6. Verwaltung

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

Zu den Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für das Sondereigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters können sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z.B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. 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.

Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, dass gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar.

und Risiken

Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

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

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

Zur Verwaltung des Sondereigentums wird den Erwerbern der Abschluss des in der Anlage als Muster abgedruckten Sondermietverwaltervertrages mit der Hausverwaltungsfirma Campus Immobilien GmbH angeboten. Die Hausverwalterin erhält für ihre Tätigkeit eine monatliche Grundvergütung in Höhe von € 21,01 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 25,00 brutto je Wohnung/Teileigentum, inkl. Stellplatz/Garage.

Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Im vorliegenden Objekt wurde zum ersten Verwalter die Hausverwaltung Campus Immobilien GmbH bestellt und wird mit dieser für die Dauer von drei Jahren ab dem 01.02.2016 ein WEG-Verwaltervertrag abgeschlossen. Die monatlich hierfür entstehende Grundgebühr in Höhe von € 20,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 24,40 brutto je Wohnung sowie € 2,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 2,38 brutto je Stellplatz trägt von Anfang an der Erwerber und ist von diesem neben der Vergütung für besondere Leistungen in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

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

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

7. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung und Nachträgen ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungs-/Teileigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude mit pauschal € 0,30 je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungs-/Teileigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Gebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

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

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

8. Kosten und Finanzierung

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

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits sämtliche Kosten für Vertrieb, Konzeption, Marketing, Exposé, Gestaltung, Werbemaßnahmen sowie sonstige derartige Kosten, welche je nach Projekt und Verkaufsstand bis zu neun Prozent netto betragen können und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden können. Des Weiteren ist der Unternehmergewinn der Verkäuferin im Kaufpreis enthalten, woraus die Verkäuferin weitere Provisionen an Dritte auszahlen kann.

und Risiken

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

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Bauträgerkaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft oder aber Lage im Sanierungsgebiet) ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss nämlich damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Nach dem „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ vom 07.09.2015, welches der Bundesrat am 26.02.2016 passieren ließ und das bis zum 21.03.2016 in deutsches Recht umgesetzt werden soll, sind umfassende Neuregelungen der Immobilienfinanzierung für Verbraucher geplant. So ist in dem Entwurf vorgesehen, dass bereits zur Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht soll künftig zudem nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet werden. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, soll es künftig verboten sein, einen Vertrag abzuschließen. Des Weiteren enthält der Gesetzesentwurf ein sog. Kopplungsverbot für Geschäfte, bei denen das Angebot oder der Abschluss eines Kreditvertrages in einem Paket mit anderen Finanzprodukten oder –dienstleistungen erfolgt und nicht separat von den Verbrauchern abgeschlossen werden kann. Diese sollen nur noch zulässig sein, sofern das zu koppelnde Finanzprodukt ausnahmsweise im Interesse des Verbrauchers liegt. Auch die Vorgaben für die Beratung bei der Darlehensvergabe sollen rechtlich normiert werden. Ebenso ist geplant, die Berechnung des effektiven Jahreszinses einheitlich zu regeln. Immobiliendarlehensvermittler müssen sich laut dem Entwurf künftig registrieren lassen.

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 Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung - oder durch sonstige Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – abgedeckt sind.

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 Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen.

Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass von der Verkäuferin hierfür keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn im Bauträgerkaufvertrag ausdrücklich die Einhaltung gewisser Standards zur Förderfähigkeit versprochen wird. Die Finanzierung ist im Übrigen ausschließlich Sache des Käufers.

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

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

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

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Wohnung vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition führen i.d.R. zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors.

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird i.d.R. frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt, drei bis fünf Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungs-/Sanierungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die Höhe des wegen der Sanierung begünstigten Aufwands wird durch die zuständige Behörde festgelegt. Zusätzlich steht dem zuständigen Finanzamt ein Prüfungsrecht zu. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzung der Behörden bestätigt werden müssen. Die Verkäuferin kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführung zu den steuerlichen Auswirkungen in diesem Prospekt verwiesen.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder.

und Risiken

Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden.

10. Kumulation von Chancen und Risiken

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

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs- /Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeber wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Investors zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. Rechtsanwalt oder Steuerberater) anzuraten.

Rechtliche Grundlagen

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu bis auf die Teilungserklärung nebst Nachträgen sowie die Bezugsurkunde vom 19.02.2016 (UR-Nr. 293/2016) des Notars Christoph Wich mit dem Amtssitz in Leipzig nebst dem WEG-Verwaltervertragsentwurf nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Bauträgerkaufvertrag, eine Teilungserklärung vom 24.10.2014 (UR-Nr. 75/2014) nebst Nachtrag vom 14.11.2014 (UR-Nr. 82/2014) jeweils des Notars Hans-Joachim Otto mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main sowie einen weiteren Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 (UR-Nr. 241/2016) nebst drei Anlagen des Notars Christoph Wich mit dem Amtssitz in Leipzig. Dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 sind als Anlage I/1 die Aufteilungspläne, als Anlage II/1 der Sondernutzungsplan und als Anlage V/1 die Baubeschreibung beigelegt. Des Weiteren wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum abgeschlossen und optional besteht die Möglichkeit des Abschlusses eines Verwaltungsvertrages für das Sondereigentum. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Die Verträge selbst sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge.

I. Bauträgerkaufvertrag

1. Abschluss

Der Investor schließt mit der Campus Projektentwicklungs GmbH, Mozartstraße 8, 04107 Leipzig (nachfolgend – Verkäuferin – genannt) entweder bei gleichzeitiger Anwesenheit vor dem Notar einen Bauträgervertrag über eine zu sanierende Wohnungs-/Teileigentumseinheit oder er gibt ein notarielles Angebot zum Abschluss des Bauträgerkaufvertrages ab. An ein solches Angebot ist der Erwerber je nach Festlegung im Bauträgerkaufvertragsangebot bis maximal vier Wochen ab Beurkundung unwiderruflich gebunden. Danach erlischt es, wenn es nicht zuvor wirksam angenommen wurde. Die Annahme ist erfolgt, wenn die Annahmeerklärung zu notariellem Protokoll gegeben wurde.

2. Inhalt

a) Grundstück und Grundbuchstand

Die Verkäuferin wird mit Vollzug des Ankaufvertrages vom 03.09.2015 Eigentümerin der Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 bis 10 an dem Grundstück Flurstück 3124d der Gemarkung Leipzig, gelegen in der August-Bebel-Straße 71, Leipzig, mit einer Größe von 1.240 m² und vorgetragen in den Wohnungsgrundbüchern des Amtsgerichts Leipzig von Leipzig, Blätter 30703 bis 30712. Die Verkäuferin hat den vorgenannten, derzeit noch anderweitig in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Grundbesitz im Hinblick auf die Wohnungseigentumseinheiten Nr. 1 bis 10 erworben und beabsichtigt, diese Sondereigentumseinheiten neu zu gestalten, insbesondere in Abweichung von der ursprünglichen Teilungserklärung die Einteilung der Räume, die Größen und die Anzahl der Wohnungseigentumseinheiten sowie den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Sondernutzungsrechte und die Sondernutzungsrechte an den Kfz-Stellplätzen zu verändern, weshalb Sie den Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 (UR-Nr. 241/2016) beurkundete. Zum Prospekterstellungszeitpunkt bedurfte diese Urkunde noch der Genehmigung des derzeitigen Alleineigentümers und nach Vollzug des Ankaufvertrages verbleibenden Eigentümers des Ladenlokals (Apotheke) und solange ist diese Urkunde noch schwebend unwirksam.

Nach Vollzug des Ankaufvertrages sowie des Nachtrages zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 wird das Vertragsobjekt im Grundbuch wie folgt belastet sein:

Bestandsverzeichnis:

2/zu 1: Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flurstück 3124c (Grundbuch von Leipzig, Blatt 4747), dort eingetragen in Abteilung II Nr. 1

Abteilung II: lastenfrei

Abteilung III: lastenfrei

Grundlagen

Die Verkäuferin erhält vom Käufer im Bauträgerkaufvertrag die unwiderrufliche Vollmacht, in Abteilung II vom Käufer zu übernehmende Dienstbarkeiten und Reallasten zu Gunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie zu Gunsten von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen, Miteigentümervereinbarungen zu treffen und im Grundbuch abzusichern sowie diesen Eintragungen Rang vor der Vormerkung des Käufers und Rechten in Abteilung III des Grundbuches zu verschaffen. In Abteilung III behält sich die Verkäuferin das Recht vor, zur Vorfinanzierung der Baukosten noch Grundpfandrechte in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger eintragen zu lassen, was der Käufer ausdrücklich gestattet und duldet. Der Käufer erteilt in diesem Zusammenhang der Verkäuferin die Vollmacht, mit der für ihn eintragenden Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte zurtückzutreten und alle Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die erforderlich und zweckdienlich sind. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung aufgrund des Bauträgerkaufvertrages bleibt hiervon unberührt, so dass diese Belastungen mit Eigentumsumschreibung von der Verkäuferin zur Löschung zu bringen sind.

Das Anwesen steht nach Angaben der Verkäuferin unter Denkmalschutz.

b) Teilung, Baugenehmigung, Kaufgegenstand

Gemäß dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 (UR-Nr. 241/2016) des Notars Christoph Wich in Leipzig, welchem auch die Baubeschreibung als Anlage V/1 beigelegt ist, wird der bereits gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilte Grundbesitz noch einmal entsprechend geändert. Die Änderung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung samt geänderten Aufteilungsplänen liegt noch nicht vor. Der Umfang des Bauvorhabens, die geänderte Aufteilung des Gebäudes und dessen Lage sowie die Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile sowie die (aufschiebend bedingt) begründeten Sondernutzungsrechte ergeben sich aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 mit Baubeschreibung nebst dazugehörigem Lageplan und den vorläufigen geänderten Aufteilungsplänen. Die Baugenehmigung war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beantragt, jedoch noch nicht erteilt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe des Bauträgerkaufvertrages, der dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 niedergelegten Baubeschreibung und den Aufteilungsplänen zu sanieren bzw. herzustellen. Der Bauträgerkaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung und dem mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum sowie ggf. dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche und/oder einem Pkw-Abstellplatz zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Bauträgerkaufvertrag exakt bezeichnet.

c) Kaufpreis, Wohnfläche und Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Die angegebene Wohn-/Nutzfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei Balkone, Dachterrassen und Loggien mit 50% sowie Terrassen mit 25% berücksichtigt sind. Es besteht eine Haftung der Verkäuferin für Flächenabweichungen nur, wenn und soweit diese nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und soweit eine Verringerung der Wohnfläche um mehr als 2% der ausgewiesenen Fläche eintritt. Dann ist nur der die 2% überschneidende Wert auszugleichen.

Um eine Einschätzung zu gestatten, in welcher Höhe Aufwand nach § 7i oder § 10f EStG steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für Grund und Boden, die Altbausubstanz, die zu erbringenden Sanierungsleistungen und ggf. den Pkw-Abstellplatz. Eine Festlegung, dass die zu erbringenden Sanierungsleistungen ganz oder zum Teil zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich sind, erfolgt damit nicht. Die Finanzbehörden können die Höhe des begünstigten Aufwands bzw. die Kaufpreisaufteilung anders festlegen. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch die zuständige Behörde oder durch das Finanzamt. Die Aufteilung ist mithin lediglich eine Schätzung. Sofern das Finanzamt eine andere Aufteilung vornimmt, kann dies zu nachteiligen steuerlichen Auswirkungen führen.

Rechtliche

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Vertrieb, Konzeption, Marketing, Exposé, Gestaltung, Werbemaßnahmen sowie sonstige derartige Kosten, welche je nach Projekt und Verkaufsstand bis zu zwölf Prozent netto betragen können und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden können. Des Weiteren ist der Unternehmergewinn der Verkäuferin im Kaufpreis enthalten, woraus die Verkäuferin weitere Provisionen an Dritte auszahlen kann. Hierzu erklärt der Käufer im Bauträgerkaufvertrag sein Einverständnis. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Notar- und Grundbuchgebühren, die notwendigen Kosten des Vertragsvollzugs, die vom Erwerber ggf. an den Vermittler zu zahlende Außenprovision, die Kosten von Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsrechte des Käufers, Finanzierungskosten des Käufers (z.B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.), die Grunderwerbssteuer, die Grundsteuer, Gebühren und Beiträge nach Übergang von Lasten und Gefahren, zukünftige Erschließungskosten sowie ggf. die Anschlussbeiträge für eine Mietantenne oder Breitbandkabel. Bei Nichtannahme des Bauträgerkaufvertragsangebots durch die Verkäuferin trägt der Käufer die Kosten dieser Urkunde. Hingegen trägt die Verkäuferin die Kosten der vertragsgemäßen Lastenfreistellung. Außerdem trägt die Verkäuferin alle Kosten für Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben nach dem BauGB, die Herstellungsbeiträge, Anschlussgebühren und Kommunalabgaben nach dem KAG sowie sonstige Anschluss- und Herstellungskosten der Hausanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, soweit sie auf Anlagen oder Maßnahmen entfallen, die bis zur Bezugsfertigkeit hergestellt oder für die bis dahin Vorausleistungen verlangt wurden oder die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen Voraussetzung für die Errichtung bzw. Sanierung der vertragsgegenständliche Bauwerke und ihre erstmalige vollständige Erschließung sind. Die für eine künftige Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen entstehenden Kosten trägt der Käufer.

Der Kaufpreis ist unabhängig vom entsprechenden Baufortschritt erst zu bezahlen, wenn die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, insbesondere der Notar schriftlich bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, das Negativzeugnis der Stadt zum Vorkaufsrecht nach SächsDSchG vorliegt, alle zur Durchführung des Kaufvertrages notwendigen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen und die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes durch ein Freistellungsversprechen der Gläubiger sichergestellt ist. Weitere Fälligkeitsvoraussetzung ist die Übersendung einer Kopie der Baugenehmigung ohne Anlagen an den Käufer. Abweichend hiervon kann die Verkäuferin eine Bürgschaft gem. § 7 MaBV stellen. Die weiteren Einzelheiten können dem Bauträgerkaufvertrag entnommen werden.

Der Ratenzahlungsplan gemäß MaBV ist durch das gesetzliche Erfordernis einer Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel durch die Verkäuferin dergestalt modifiziert, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate 5% als Sicherheitsleistung einbehält, sofern die Verkäuferin nicht Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Der als Sicherheitsleistung gestellte bzw. einbehaltene Betrag ist nach vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens ohne wesentliche Mängel zur Zahlung an die Verkäuferin fällig. Der Kaufpreisanspruch ist ggf. an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten, weshalb zur schuldbefreienden Zahlung im Bauträgerkaufvertrag vereinbart wird, dass der Notar den Käufer zur entsprechenden jeweiligen Zahlung an den von ihm benannten Gläubiger anweist.

d) Kaufpreisfinanzierung und Grundstücksbelastungen

Die Verkäuferin verpflichtet sich, bei der Bestellung der zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen erforderlichen dinglichen Rechte (insbesondere Grundschulden) unter weiteren Voraussetzungen mitzuwirken. Damit verbundene Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers.

Grundlagen

e) Sanierungsverpflichtung und Fertigstellung

Die Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtung ergibt sich aus dem Bauträgerkaufvertrag, der dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 anliegenden Baubeschreibung sowie den Aufteilungsplänen. Bei Zweifeln über die zu erbringende Leistung gehen die Regelungen des Bauträgervertrages der Baubeschreibung und diese sodann den Bauplänen vor, wobei die Verkäuferin die Leistungen nach billigem Ermessen festlegen kann, wenn diese nicht genügend bestimmt sind. Sofern in den Aufteilungsplänen Ausstattungsgegenstände aufgeführt sind, welche nicht Teil der Baubeschreibung sind, gehören diese nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Vertragsobjekt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei schlüsselfertig zu sanieren bzw. herzustellen, wobei nur maßgeblich die bei Erteilung der erstmaligen Baugenehmigung für die Sanierung geltenden Normen und Standards sind, soweit öffentlich-rechtlich keine andere Ausführung verpflichtend ist. Die Verkäuferin verpflichtet sich jedoch, die Sanierung so vorzunehmen, dass die Voraussetzungen für eine Förderung gemäß KfW-Effizienzhaus Denkmal Programm Nr. 151 mit dem im Bauträgerkaufvertrag angegebenen Stand erfüllt werden. Sofern die KfW wegen Nichterfüllung der technischen Mindestanforderungen an das KfW-Effizienzhausniveau den Kreditvertrag kündigt, haftet die Verkäuferin für den Schaden.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Ausstattungsgegenständen (soweit überhaupt geschuldet) behält sich die Verkäuferin vor, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Anordnungen oder Auflagen beruhen und nicht wert- und gebrauchsmindernd sowie dem Käufer zumutbar sind. Ebenso kann es zu Abweichungen und Ausnahmen von den Gesetzen und Normen aufgrund möglicher Auflagen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Objektes kommen. Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche (bis zu 2%) und der Raumaufteilung sowie Abweichungen, welche durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind, haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zum 31.12.2017 bezugsfertig herzustellen und bis zum 01.03.2018 einschließlich der Außenanlagen vollständig fertigzustellen. Die genauen Fertigstellungstermine können von der Verkäuferin erfragt werden. Verbindlich sind lediglich die im Bauträgerkaufvertrag angegebenen Termine und Fristen. Behinderungen bei der Herstellung des Kaufgegenstandes aus Gründen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, Streik, nachträglich angeordnete behördliche Auflagen oder Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen des Käufers sowie Verzögerungen durch Umplanungen oder zusätzliche Arbeiten aufgrund derzeit nicht bekannter Eigenschaften des Altbaus verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Ein Zahlungsverzug des Käufers gilt als Behinderung im Sinne dieser Regelung und verlängert die Fertigstellungsfrist um den Zeitraum, der zwischen Fälligkeit und Eingang der Kaufpreisraten bei der Verkäuferin gelegen hat. Hält die Verkäuferin aus von ihr zu vertretenden Gründen den Termin für die Herstellung der Bezugsfertigkeit nicht ein, hat sie dem Käufer für jeden angefangenen Monat der Terminüberschreitung Schadenersatz in Höhe von 6,00 € je m² Wohn-/Nutzfläche zu leisten. Weitergehende Ansprüche wegen der Verzögerung stehen dem Käufer erst ab einer Überschreitung des Termins um mehr als zwei Monate zu.

Sonderwünsche bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Ein Anspruch hierauf besteht jedoch nicht. Sofern die Verkäuferin die Zustimmung erteilt, erfolgt die Ausführung nach Wahl der Verkäuferin entweder aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung über sie oder direkt durch die am Bau beschäftigten Unternehmen. Im letzteren Fall stehen dem Käufer keine Rechte wegen der Sonderwünsche gegen die Verkäuferin zu. Entstehende Mehrkosten hat in jedem Fall der Käufer zu tragen.

f) Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Das Sondereigentum des Vertragsobjektes ist nach bezugsfertiger Herstellung hinsichtlich des dann erreichten Baustandes abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach vollständiger Fertigstellung abzunehmen. Ebenfalls zugleich abzunehmen ist das Gemeinschaftseigentum, soweit es im Bereich der betreffenden Sondereigentumseinheit liegt. Insofern ist der Käufer verpflichtet, die Abnahme binnen 14 Tagen nach schriftlicher Mitteilung der Verkäuferin über die Bezugsfertigkeit bzw. vollständige Fertigstellung vorzunehmen. Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes, über welche ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen ist, in welches alle vom Käufer gerügten Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen sind. Zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt zunächst eine technische Abnahme durch Begehung mit dem Verwalter unter Zuziehung eines externen Bausachverständigen (voraussichtlich durch die AKIB GmbH, Leipzig). Von dem Termin werden alle Erwerber 14 Tage im Voraus schriftlich verständigt, um ihnen die Möglichkeit der Teilnahme zu geben. Von dem Abnahmeprotokoll erhält jeder Erwerber eine Abschrift. Die rechtlich für den einzelnen Erwerber bindende Abnahme erfolgt dann auf Grundlage dieses Abnahmeprotokolls des Verwalters oder durch eine gesonderte Abnahme. Weitere Formen der Abnahme sind durch diese Regelung nicht ausgeschlossen, was auch unter gewissen Voraussetzungen zu einer Abnahmefiktion führen kann.

g) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Die Besitzübergabe an den Käufer findet statt, wenn die nach bezugsfertiger Herstellung geschuldete Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle bis dahin fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Ab Besitzübergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Der Käufer tritt vom Tage der Besitzübergabe an in sämtliche Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung nebst Nachträgen zur Teilungserklärung sowie in den mit dem WEG-Verwalter abzuschließenden Verwaltervertrag gemäß den Bestimmungen der vorgenannten Bezugsurkunde ein und hat dem Verwalter auf dessen Anfordern die in der Bezugsurkunde ebenfalls enthaltene Vollmacht zu erteilen.

h) Gewährleistung

Bei der Gewährleistung wird im Vertrag unterschieden. Die Haftung der Verkäuferin wegen Mängeln jeder Art am Grundstück wird weitgehend ausgeschlossen. Nicht erkennbare Mängel werden vom Käufer übernommen, soweit solche der Verkäuferin nicht bekannt sind.

Hinsichtlich der von der Modernisierung unberührt bleibenden Altbausubstanz wird eine Sachmängelhaftung der Verkäuferin ausgeschlossen, jedoch haftet die Verkäuferin, wenn wegen solcher Mängel die geschuldeten Bauleistungen nicht durchgeführt werden können oder das Bauwerk nicht bestimmungsgemäß nutzbar ist sowie bei Verletzung der Untersuchungspflichten der Verkäuferin. Bei Mängeln am Bauwerk haftet die Verkäuferin nach den gesetzlichen Vorschriften fünf Jahre. Aufgrund der erhaltenswerten Altbausubstanz bzw. aus Gründen des Denkmalschutzes oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Belange können nicht alle derzeit gültigen Baunormen erreicht werden. Der Käufer akzeptiert, dass durch die Erhaltung und Aufarbeitung ergänzender Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sowie Ebenheitstoleranzen und Steigungen von Treppen aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen sowie Einhaltung der DIN-Vorschriften, erreicht werden. Dies gilt ebenso für die gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung und Verwendung regenerativer Energien bei einer Sanierung, mit der Ausnahme der Erfüllung der Voraussetzungen für die konkret benannte KfW-Förderung. Des Weiteren können die Kellerräume auch nach der Sanierung eine hohe Feuchtigkeit aufweisen und sind daher nicht zur Aufbewahrung von feuchtigkeits- oder nässeempfindlichen Gegenständen geeignet.

Der Haftungsausschluss gilt nicht in den Fällen des § 309 Nr. 7 BGB, d.h. bei grobem Verschulden und Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sicherungshalber erhält der Käufer die Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Personen abgetreten. Die Abtretungen werden wirksam, wenn von der Verkäuferin diesbezüglich kein Ersatz zu erlangen ist.

Die Verkäuferin schuldet in keinem Fall die Eignung des Kaufgegenstandes zur Erreichung etwaiger wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele.

Grundlagen

i) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Einerseits erhält der Käufer Belastungsvollmachten zur Finanzierung des Kaufobjektes, andererseits erhält die Verkäuferin Vollmachten zur Änderung/Ergänzung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung nebst Nachträgen, der Eintragung von u.a. Dienstbarkeiten und Reallasten, zur Arrondierung des Vertragsgrundstückes beliebig Grundstücksteilflächen zu erwerben oder zu veräußern und zur Bestellung, Beauftragung und Bevollmächtigung des WEG-Verwalters entsprechend des der Bezugsurkunde anliegenden Verwaltervertragsentwurfs. Die im Außenverhältnis uneingeschränkte Vollmacht darf im Innenverhältnis nur insoweit ausgeübt werden, als der Umfang des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte des Käufers nicht und sein Gebrauch des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigt werden und keine objektive Wertminderung des Vertragsobjektes eintritt.

j) Rücktritt

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vorwiegend bei Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt. Ein Rücktrittsrecht besteht insbesondere in der Regel nicht, wenn in der Person einer Partei Leistungserschwernisse eintreten, die die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen bspw. Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können.

Die Verkäuferin ist berechtigt, im Fall der Zahlungsverzögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

k) Voraussetzungen und Folgen der Eigentumsübertragung

Im Kaufvertrag ist bereits die Auflassung enthalten, welche vom Notar gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben werden darf, wenn die Verkäuferin hierzu schriftlich oder durch Telefax ihre Zustimmung erteilt. Die Verkäuferin ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis bezahlt ist oder Zug um Zug gezahlt wird. Das Eigentum erwirbt der Investor erst mit seiner Eintragung im Grundbuch u.a. nach Vorliegen der weiteren Voraussetzungen, namentlich Vollzug des Eigentumserwerbs durch die Verkäuferin, sowie Vollzug des Nachtrages zur Teilungserklärung vom 11.02.2016 zur (Neu-)Aufteilung des Grundbesitzes nach dem Wohnungseigentumsgesetz im Grundbuch und Zahlung der Grunderwerbsteuer. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit Eintragung als Eigentümer gelöscht wird.

II. Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum

Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums wird die Firma Campus Immobilien GmbH, Mozartstraße 8, 04107 Leipzig, bestellt und beauftragt und ist zu bevollmächtigen. Die Verwalterbestellung erfolgt zunächst für die Dauer von drei Jahren ab dem 01.02.2016. Der Verwaltervertrag kann üblicherweise nur aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. In diesen, der Bezugsurkunde beiliegenden, Vertrag tritt der Erwerber mit Abnahme und Übergabe der Wohnung spätestens mit Eintragung als Eigentümer im Grundbuch nach den Regelungen des WEG ein. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus § 3 des Verwaltervertrages nebst dem als Anlage 1 beigefügten Leistungskatalog. Die Grundvergütung des Verwalters beträgt monatlich je Wohnung € 20,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 24,40 und je Stellplatz € 2,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 2,38. Zusatzleistungen sind entsprechend dem Verwaltervertrag gesondert zu vergüten. Die aufgrund des Vertrages zu erteilende Verwaltervollmacht erlaubt es dem Verwalter, die Wohnungseigentümergeinschaft umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Auch darf der Verwalter die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer geltend machen.

III. Verwaltervertrag für das Sondereigentum (optional)

Grundsätzlich kann der Käufer frei entscheiden, ob er seine Sondereigentumseinheit selbst nutzt oder vermietet und dazu selbst verwaltet oder hiermit eine Hausverwaltung beauftragt. Für den Fall, dass der Investor wünscht, die bereits mit der Gemeinschaftseigentumsverwaltung zu betrauende Hausverwaltung zu beauftragen, ist ein Verwaltungsvertrag gemäß dem beigefügten Muster zu schließen. Der Vertrag hat die in ihm festgelegte Laufzeit. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten gekündigt wird. Durch die separat zu erteilende Verwaltungsvollmacht wird die Hausverwaltung umfassend bevollmächtigt, u. a. zum Einzug der Mietzinsen, der Mietkaution, zum Abschluss von Mietverträgen und zu deren Kündigung, zur Durchführung von Mieterhöhungen sowie notfalls zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückständen. Die einzelnen Leistungen sind im Sondermietverwaltungsvertragsentwurf beschrieben. Die Kosten der angebotenen Verwaltung des Sondereigentums betragen je Wohnung/Teileigentum, inkl. Stellplatz/Garage, monatlich € 21,01 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 25,00. Gesondert zu vergütende Leistungen sind im Sondermietverwaltungsvertragsentwurf separat aufgeführt. Da der Vertragsabschluss freiwillig erfolgt, sind die Bedingungen im Übrigen frei verhandelbar.

Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Das um das Jahr 1900 errichtete, unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus wird voraussichtlich bis Frühjahr 2018 saniert werden.

A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

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

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

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

Auswirkung

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15 b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitrifft oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieser Gesetzesänderung ist eine Regelung, nach der Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen weder mit anderen positiven Einkünften verrechnet noch nach § 10 d EStG abgezogen werden dürfen. Diese Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach dieser Vorschrift vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Diese Regelung soll jedoch nur Anwendung finden, wenn innerhalb der Verlustphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser neuen Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15 b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

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

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

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

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

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

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

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

3. Überschussermittlung

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

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

4. Verlustverrechnung

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

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen.

Auswirkung

Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60% des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

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

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

5.2 Disagio und Damnum

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

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung darf ein (marktübliches) Disagio – unter weiteren Voraussetzungen – im Zeitpunkt der Zahlung als Werbungskosten abgezogen werden. Dieser Ansatz führt regelmäßig zu anfänglichen steuerlichen Verlusten, da hier Zinsaufwendungen zeitlich vorverlagert werden. Dies gilt nur, solange das vereinbarte Disagio marktüblichen Vereinbarungen entspricht. Das Bundesfinanzministerium (BMF) legt mit Schreiben vom 20.10.2003 fest, dass von einer Marktüblichkeit des Disagios auszugehen ist, wenn für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren ein Disagio in Höhe von bis zu 5 % vereinbart worden ist. Diese Regelung ist erstmals für Darlehensverträge anzuwenden, die nach dem 31.12.2003 abgeschlossen wurden.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

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

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommenssteuergesetz

Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können alternativ erhöhte Abschreibungen nach § 7 i EStG vorgenommen werden. Beim Erwerb von Eigentumswohnungen betragen diese erhöhten Abschreibungen für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % alternativ zur linearen Abschreibung von 2 % bzw. 2,5 % (§ 7i Einkommensteuergesetz, sog. Denkmal - AfA).

Steuerliche

Erhaltene Zuschüsse mindern die o. g. Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den elf darauf folgenden Jahren. Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden. Die Baumaßnahmen sind nur begünstigt, soweit sie nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages durchgeführt werden. Die erhöhten Abschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn eine entsprechende Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Stelle über die denkmalrechtlichen Voraussetzungen und die Erforderlichkeit der Aufwendungen vorliegt. Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, beispielsweise von Gewerbe- in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Behörden in manchen Bundesländern zur Zeit restriktive Auffassungen, die ggf. nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die erhöhten Abschreibungen nach § 7i EStG eingeschränkt gewährt bzw. gänzlich versagt werden.

Da das Finanzamt nach Maßgabe der Einkommensteuerrichtlinien (R 7i Absatz 3) in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich gegebenenfalls zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den übrigen steuerlich begünstigten Aufwendungen, die der Normal-AfA unterliegen, Abweichungen ergeben.

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

Sofern die Finanzverwaltung erhöhte Abschreibungen nachträglich versagt, sind die betreffenden Aufwendungen jedoch Bemessungsgrundlage für die Normalabschreibungen (vgl. 5.3.) Dies ist vom jeweiligen Erwerber in seiner Renditeberechnung unbedingt zu berücksichtigen.

Auswirkung

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

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

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

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer bisher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Eintragung der steuerlichen Auswirkungen auf der Lohnsteuerkarte ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhalten. Aufgrund aktueller Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

1. Sonderausgaben

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

Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Baumaßnahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird. Eine Nachholung von nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich. Der Sonderausgabenabzug wird nur insoweit gewährt, wie in dem jeweiligen Kalenderjahr die Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird (§ 10f Abs. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz). Die Steuervergünstigung nach § 10f Einkommensteuergesetz kann nur für ein begünstigtes Objekt gewährt werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

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

Steuerliche Auswirkung

2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. Sonstige steuerliche Auswirkungen

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

D. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

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

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Haftungs- und Angabenvorbehalte

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens der Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. 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. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur die Prospektherausgeberin machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten wird als Anlage eine Vertragsmappe mit z. T. unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit dieser Anlage vollständig. Da auch die abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen nur die letztendlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW-S 4 Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand 18.05.2006, unter Berücksichtigung des Entwurfs einer Neufassung vom 06.12.2013), ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber der Prospektherausgeberin hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Erwerber bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, die Prospektherausgeberin hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Die Prospektherausgeberin versichert dazu, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im März 2016 erstellt und herausgegeben.

Kaufpreislite

| Kaufpreislite August-Bebel-Straße 71, Leipzig | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|---------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|--------|
| EinheitNr. | Lage der ETW | Fläche in m² | Anteil Altbau | Anteil Sanierung | Anteil Grundstück | Kaufpreis pro m | Kaufpreis in € | Status |
| 1 | EG | 168,69 | 168.268,28 € | 403.843,86 € | 100.960,97 € | 3.990,00 € | 673.073,10 € | |
| 2 | EG | 172,46 | 172.028,85 € | 412.869,24 € | 103.217,31 € | 3.990,00 € | 688.115,40 € | |
| 3 | 1. OG | 182,46 | 182.003,85 € | 436.809,24 € | 109.202,31 € | 3.990,00 € | 728.015,40 € | |
| 4 | 1. OG | 185,66 | 185.195,85 € | 444.470,04 € | 111.117,51 € | 3.990,00 € | 740.783,40 € | |
| 5 | 2. OG | 131,32 | 130.991,70 € | 314.380,08 € | 78.595,02 € | 3.990,00 € | 523.966,80 € | |
| 6 | 2. OG | 120,41 | 120.108,98 € | 288.261,54 € | 72.065,39 € | 3.990,00 € | 480.435,90 € | |
| 7 | 2. OG | 124,10 | 123.789,75 € | 297.095,40 € | 74.273,85 € | 3.990,00 € | 495.159,00 € | |
| 8 | 3. OG | 131,32 | 130.991,70 € | 314.380,08 € | 78.595,02 € | 3.990,00 € | 523.966,80 € | |
| 9 | 3. OG | 121,37 | 121.066,58 € | 290.559,78 € | 72.639,95 € | 3.990,00 € | 484.266,30 € | |
| 10 | 3. OG | 124,61 | 124.298,48 € | 298.316,34 € | 74.579,09 € | 3.990,00 € | 497.193,90 € | |
| 11 | 4. OG | 130,00 | 129.675,00 € | 311.220,00 € | 77.805,00 € | 3.990,00 € | 518.700,00 € | |
| 12 | 4. OG | 79,66 | 79.460,85 € | 190.706,04 € | 47.676,51 € | 3.990,00 € | 317.843,40 € | |
| 13 | 4. OG | 133,88 | 133.545,30 € | 320.508,72 € | 80.127,18 € | 3.990,00 € | 534.181,20 € | |
| 14 | DG | 120,38 | 124.894,25 € | 299.746,20 € | 74.936,55 € | 4.150,00 € | 499.577,00 € | |
| 15 | DG | 83,11 | 86.226,63 € | 206.943,90 € | 51.735,98 € | 4.150,00 € | 344.906,50 € | |
| | | | 25% | 60% | 15% | | | |
| 2.009,43 | | | | | | | | |

Notizen

Notizen



Initiator/Bauträger/Eigentümer/
Prospektherausgeber

Campus Projektentwicklungs GmbH

Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 23470
Geschäftsführung: Matthias Klemens

Architektur/Layout/Design

kayser + **németh** architekten

dieskaustraße 281, 04249 Leipzig
Ansprechpartner: Stefan Németh

Tragwerksplanung:

Kerstin Schmalz

Zum Wäldchen 1, 04420 Markranstädt

Verwaltung/Vermietung

Campus Immobilien GmbH

Mozartstraße 8, 04107 Leipzig
Registergericht: Amtsgericht Leipzig, HRB 14736
Geschäftsführung: Matthias Klemens