

# Wohnen in der ehemaligen „Rauchfuß'schen Brauerei“



## **Inhaltsverzeichnis**

Vorwort .....	Seite 3
Das Angebot im Überblick .....	Seite 5
Die Stadt Halle/Saale .....	Seite 7
Das Objekt/Der Standort - Historische Lage .....	Seite 17
Pläne und Grundrisse .....	Seite 19
Bau- und Leistungsbeschreibung .....	Seite 47
Chancen + Risiken einer Kapitalanlage .....	Seite 51
Rechtliche Grundlagen .....	Seite 63
Steuerliche Auswirkungen .....	Seite 69
Haftungs- und Angabenvorbehalte .....	Seite 76
Kaufpreisliste .....	Seite 77
Die Projektpartner (Einband Rückseite) .....	Seite 79

Halle - Große Brauhausstraße 5/5a

*Halle 1816*





# *Vorwort*

Wir, die Campus Projektentwicklungs GmbH, möchten Ihnen mit diesem Prospekt ein einmalig schönes Denkmalschutzobjekt in Halle an der Saale 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



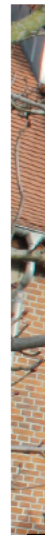
# Angebot

Gegenstand des Prospektes ist ein Angebot der Campus Projektentwicklungsgesellschaft mbH als Initiatorin, Eigentümerin, Prospektherausgeberin, Bauträgerin, welche im Zentrum von Halle/a.d. Saale in der Großen Brauhausstr. 5/5a insgesamt 19 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Größe von ca. 102 m<sup>2</sup> bis 215 m<sup>2</sup> Gewerbefläche in einem denkmalgeschützten Gebäude, welches sich in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet befindet.

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. Gewerbeeigentumseinheit 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.



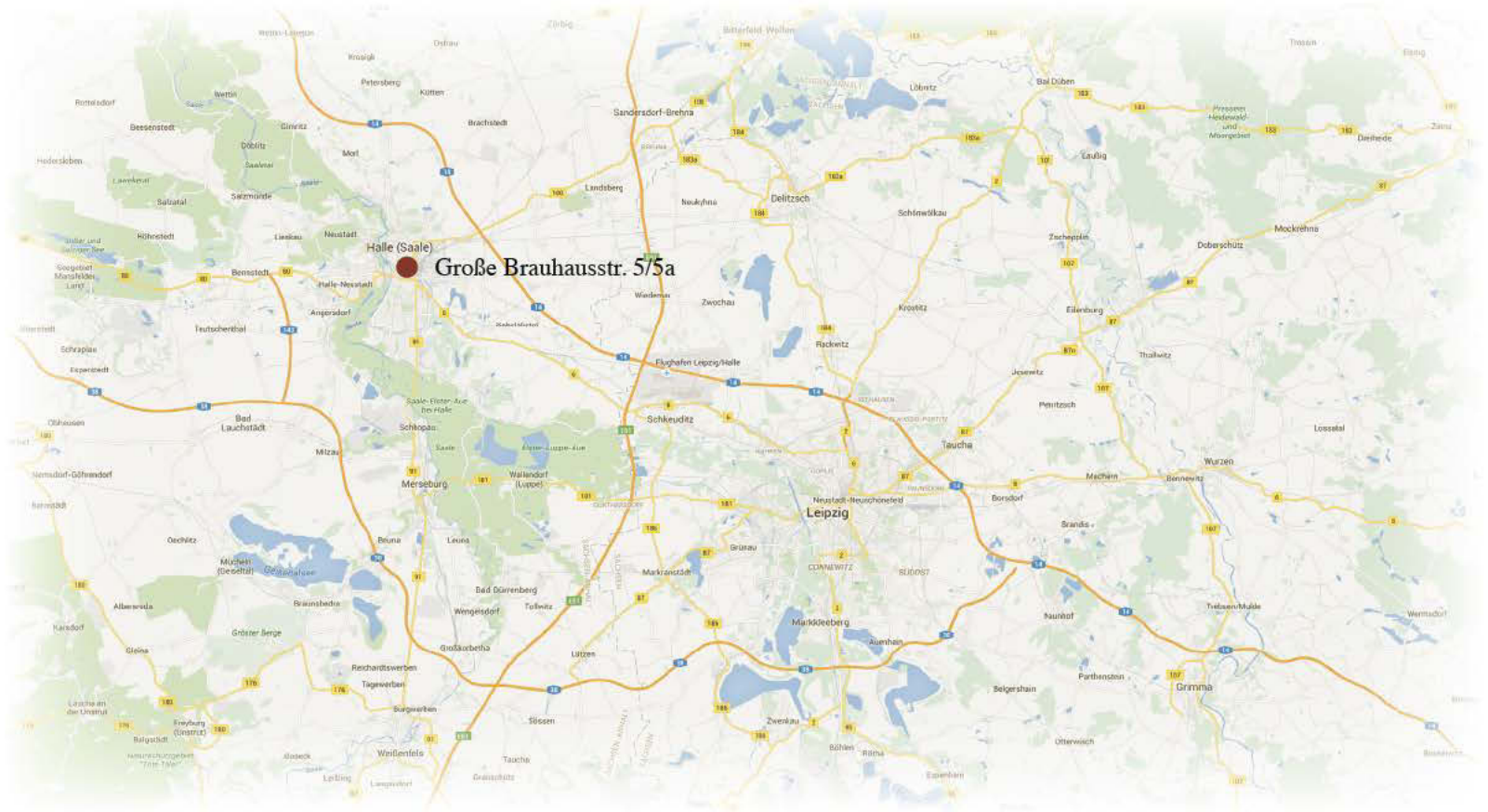


Anbieter:	Campus Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mozartstr. 8, 04107 Leipzig
Standort:	Mitten im Herzen von Halle liegt die Große Brauhausstr. 5 / 5a, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit traditionsreicher Vergangenheit. Das Gebäude der ehemaligen „Rauchfuss’schen Brauerei“ befindet sich nur ca. 150 m von der Fußgängerzone entfernt.
Angebotenes Gebäude:	das Mehrfamilienhaus umfasst 19 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 1684 qm (incl. Balkone)
Wohnungsgrößen:	ca. 35 qm bis ca. 120 qm (Gewerbefläche: ca. 102 qm und ca. 215 qm)
Bauleistung:	umfassende Sanierung und Modernisierung im Außen- und Innenbereich entsprechend Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Bezugsfertigkeit, Gesamtfertigstellung:	geplant zum 31.07.2017 (Aussenanlagen zum 30.09.2017)
Kaufpreis:	2.980,- Euro bis 3.200,- Euro
Erwerbsnebenkosten:	6,5 %
Mieterwartung:	nach gegenwärtiger Marktsituation ca. 7,00 Euro
Hausverwaltung:	Campus Immobilien GmbH, Mozartstr. 8, 04107 Leipzig





# Halle



# *historisches Pflaster*

## **Halle - ein historisches Pflaster**

Halle an der Saale hat eine lange traditionsreiche Historie. Salzgewinnung und Salzhandel durch die Hallorren begründen den Aufstieg der Stadt im Mittelalter. Erste Großbetriebe entstehen und verhelfen Halle zu Bekanntheit und Wohlstand. Die reichen Salzquellen werden schon seit der jüngeren Bronzezeit genutzt und versiegt erst 1964 endgültig. In jenem Jahr finden die Händel-Festspiele bereits zum 13. Mal statt – eine Tradition, die 1922 mit der ersten Aufführung einer Händel-Oper am Stadttheater, jetzt Opernhaus, beginnt. Heute kommen 50.000 Musikliebhaber aus der ganzen Welt zu den Festspielen in die Geburtsstadt des großen Komponisten. 2006 feierte die Stadt ihre 1.200-jährige Geschichte, denn im Jahr 806 wird Halle erstmals urkundlich erwähnt. Die Zeit hat der Stadt Denkmale gesetzt – die Menschen sich selbst und natürlich auch Halle, indem sie hier arbeiteten und lebten, Überdurchschnittliches leisteten. Namhafte ließen die Stadt an ihrem Ruhm teilhaben, weniger Bekannte waren deshalb nicht namenlos. Johann Wolfgang v. Goethe kam immer wieder. Georg Friedrich Händel verließ sie sehr jung. August Hermann Francke kam aus Lübeck und blieb. Kugler hat sie besungen und Joseph v. Eichendorff sie bedichtet.

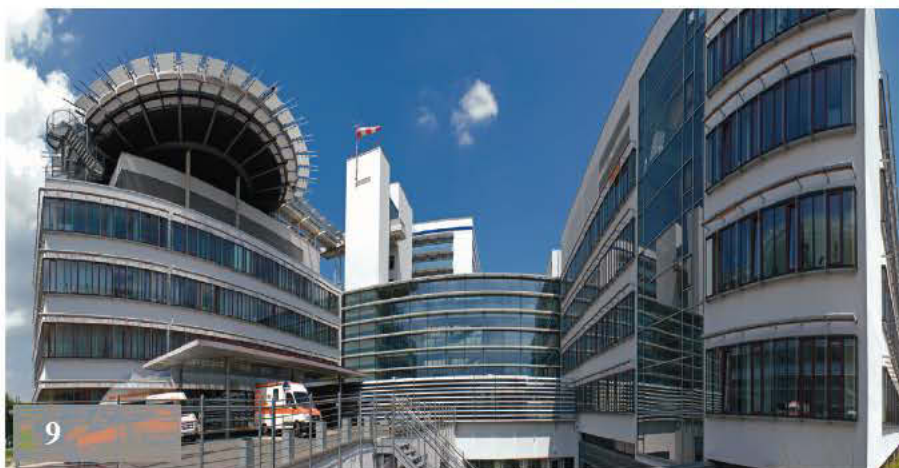




# Halle

## Halle - modern und beeindruckend

Halle ist eine Stadt der Wissenschaften und wirtschaftlichen Innovationen. Die über 500 Jahre alte Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg mit internationaler Studentenschaft (etwa 19.500 Studierende), die Franckeschen Stiftungen, die über 350 Jahre alte Leopoldina als älteste Akademie der Naturforscher Deutschlands, die Hochschule für Kunst und Design „Burg Giebichenstein“ sowie zahlreiche namhafte Institute und Unternehmen unterstreichen diese Tatsache eindrucksvoll.





# *Kunst und Wissenschaft*





# *Tradition*





# *und Moderne*

## **Halle - eine der ältesten Industrieregionen Deutschlands**

Halle ist die bevölkerungsreichste Stadt des Landes Sachsen-Anhalt und gleichzeitig Bestandteil einer der ältesten Industrieregionen Deutschlands. Nach einschneidenden strukturellen Veränderungen Anfang der 90er Jahre ist die Entwicklung der Stadt heute geprägt von dynamischen wirtschaftlichen Prozessen. Durch ein hohes Maß an Engagement und Ideenreichtum haben sich in den letzten Jahren Schlüsselbranchen in Halle herausgebildet. Sie prägen in besonderer Weise das Bild der Stadt. Vorangetrieben wird diese Entwicklung durch hervorragende Standortbedingungen, wie die größte Universität Sachsen-Anhalts, flexible und gut ausgebildete Arbeitskräfte, günstige Lohnkosten, eine moderne Infrastruktur und sehr gute Förderstrukturen. Heute zählt Halle mit über 230.000 Einwohnern mit Berlin, Dresden, Leipzig und Chemnitz zu den fünf größten Städten in den neuen Bundesländern.





# Halle

## Halle - gute Perspektiven

Die regionale Verkehrsinfrastruktur ist hochmodern und entspricht in der Netzdichte den europäischen Wachstumsregionen. Der Interkontinental-Flughafen Leipzig/Halle mit dem Luftfrachtdrehkreuz von DHL, die Autobahnen A 9, A 14, A 38, zahlreiche Bundesstraßen und das Schienennetz mit IC- und ICE-Anschluss verbinden die Region um Halle weltweit.

Unternehmen verschiedenster Branchen sind in Halle ansässig. Neue Branchenkerne im technologieorientierten und industriellen Bereich entwickeln sich positiv. Einen Wachstumsmarkt bildet auch der Dienstleistungsbereich. Der Bestand dieser Unternehmen hat sich seit 1990 verdoppelt. Etwa 75 % aller Unternehmen der Stadt sind heute im Dienstleistungssektor zu Hause. Großinvestitionen von Global Playern unterstreichen die Qualität der Standortfaktoren der Region Halle/Leipzig. So wurde erst kürzlich im Sommer diesen Jahres das Logistikzentrum Ebay Enterprise mit ca. 27.000qm Fläche fertig gestellt.



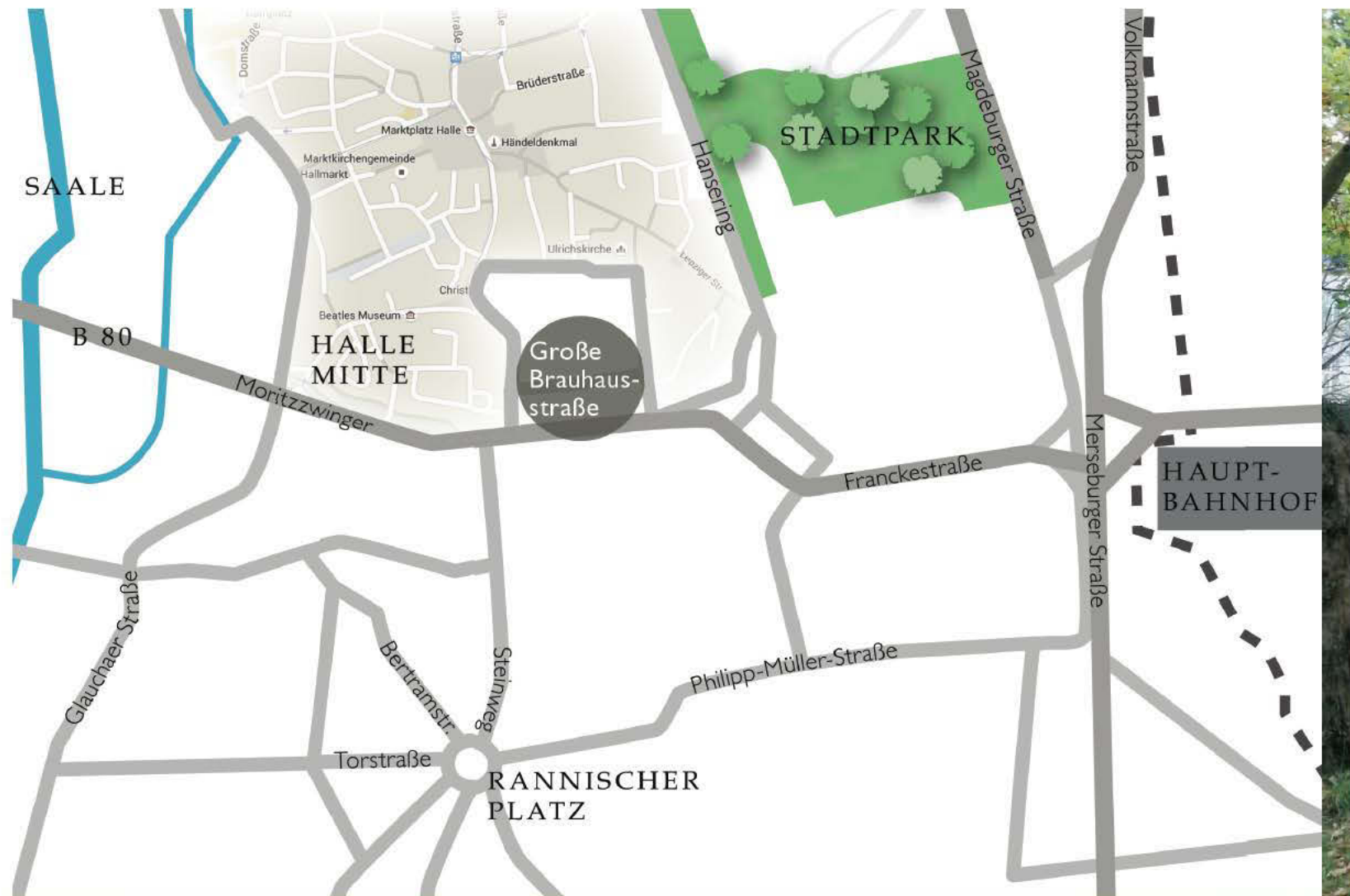
# *Wirtschaft und Entwicklung*





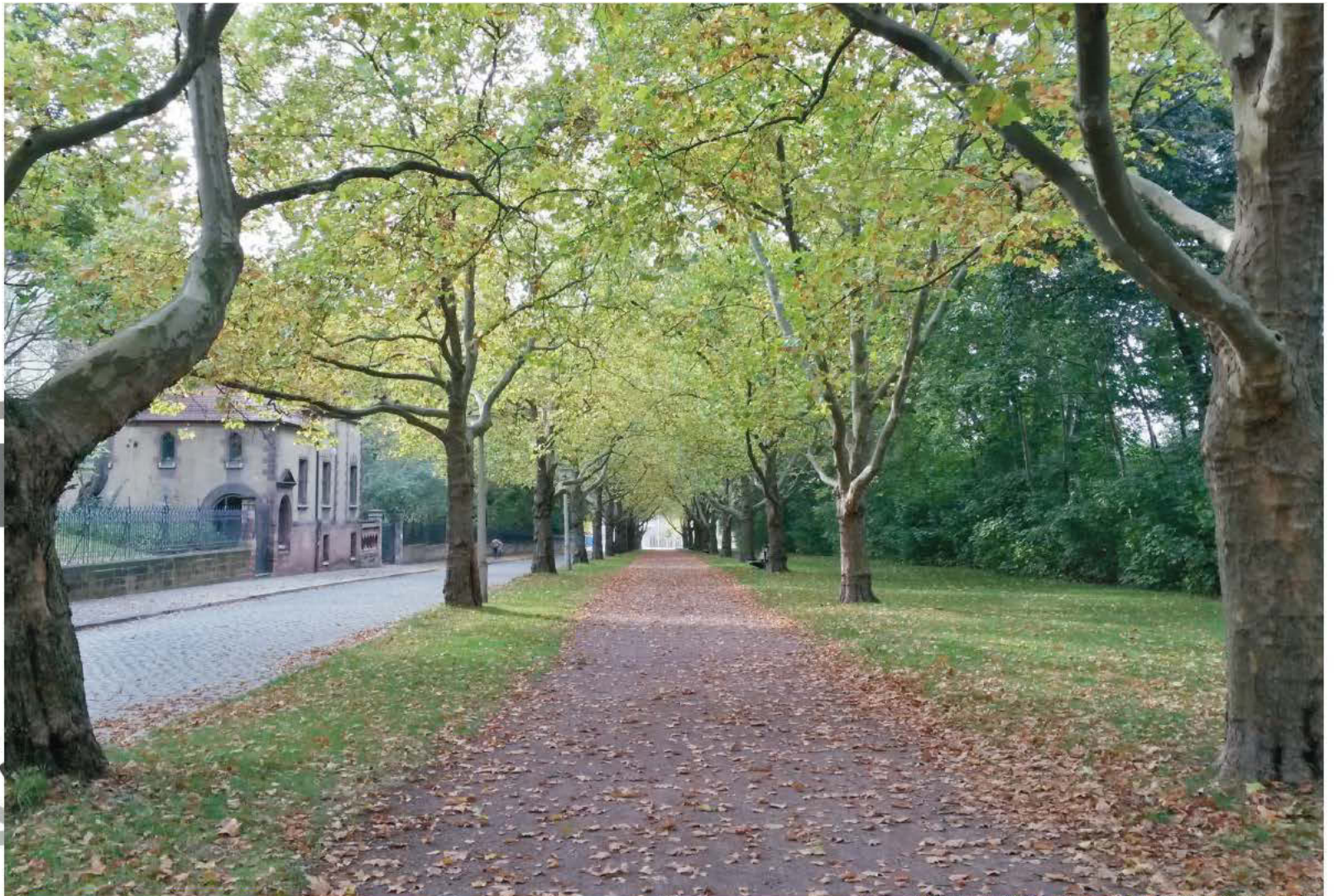
# Halle - Grünanlagen und Parks

*Grüne*





# *Großstadt*



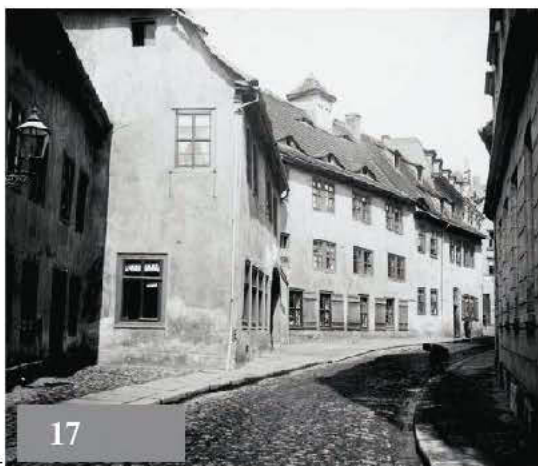


# Halle - Große Brauhausstraße 5 / 5a

## *Historische*

Die Stadt hat eine traditionelle und moderne Kultur- und Kunstszenen. Theater, Kleinkunst, Varieté, Kabarett, E- und U-Musik, Museen, Cafés, Restaurants, Bars und Diskotheken machen Kultur in Halle spürbar. Die Hallesche Gastronomie bietet eine große Vielfalt zum Genießen. Etwa 53% der Stadtfläche sind durch Park- und Gartenanlagen, Wald-, Fluss- und Auenlandschaften geprägt. Halle ist somit eine der grünsten Großstädte Deutschlands. Dies gibt dem Standort Halle viele Pluspunkte und erhöht seine Attraktivität. Kurz- wie auch langfristig wird die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zur Steigerung der Lebensqualität zunehmen. Es gibt viele Gründe, schon heute in Halle zu investieren und günstigen Wohnraum zu erwerben.

Wer das Besondere mag, ist hier genau richtig: Mitten im Herzen von Halle liegt die Große Brauhausstr. 5 / 5a, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit traditionsreicher Vergangenheit. Erbaut wurde es von dem Stärkefabrikanten Christian Gottfried Rauchfuss im Jahre 1816. Hier wurde das Bier der Stadt Halle gebraut. Heute kündigt nur noch der Name der Straße von der einstigen Bedeutung des Gebäudes und der damals umliegenden Brauereien. Nach aufwändiger Sanierung unter Berücksichtigung strenger Auflagen der Denkmalschutzbehörde wird das architektonische Kleinod wiederbelebt – und lädt nun zum individuellen, einzigartigen Wohnenerlebnis ein. Die Große Brauhausstr. 5/5a liegt, umgeben von weiteren historischen Gemäuern, nahe dem Marktplatz und dem Francke-Platz. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahn- und Bushaltestellen, Post, Schulen sowie medizinische und andere Einrichtungen der Infrastruktur. Die Fußgängerzone ist in nur 200 m Entfernung vom Gebäude zu erreichen.





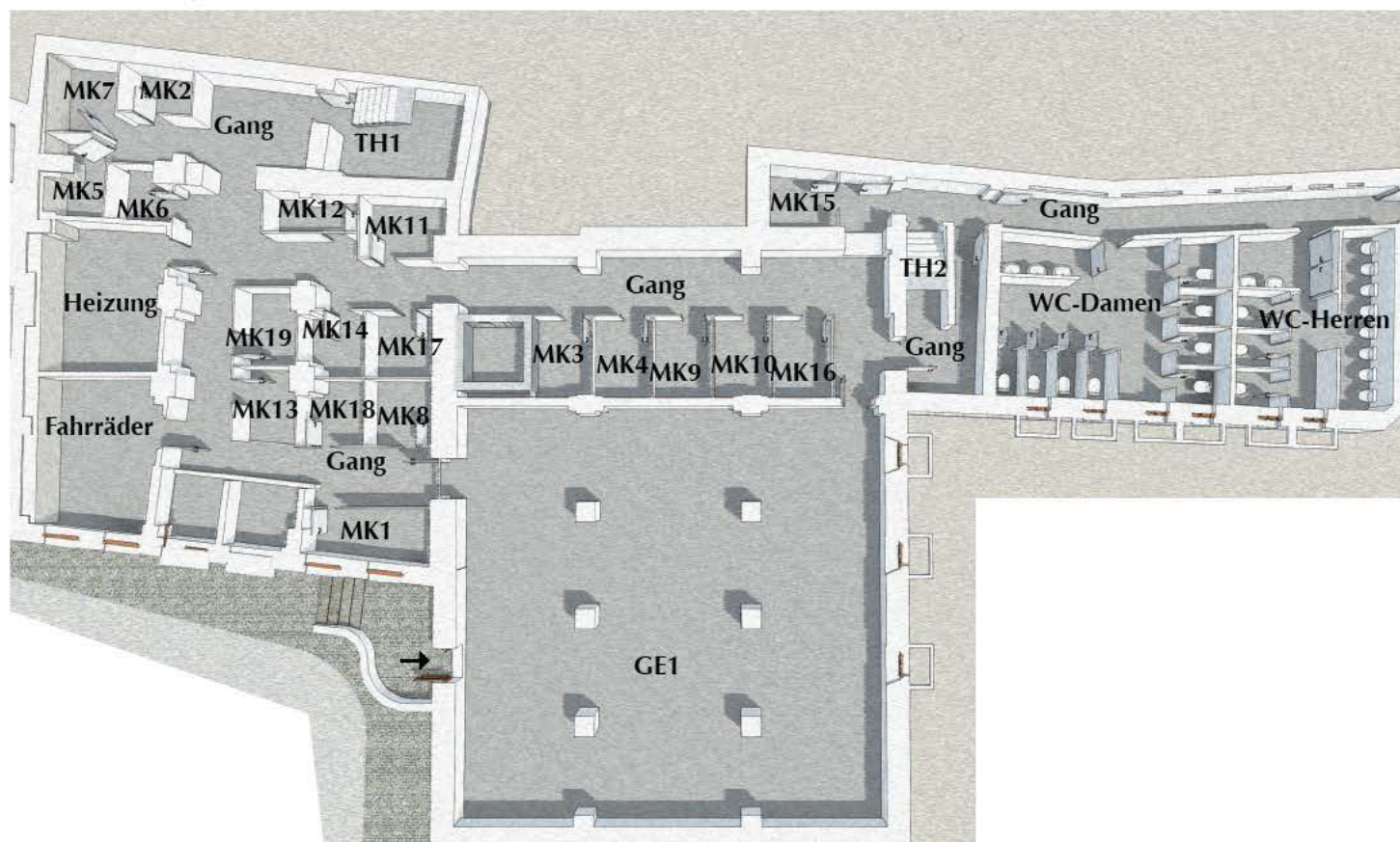
# *Lage*











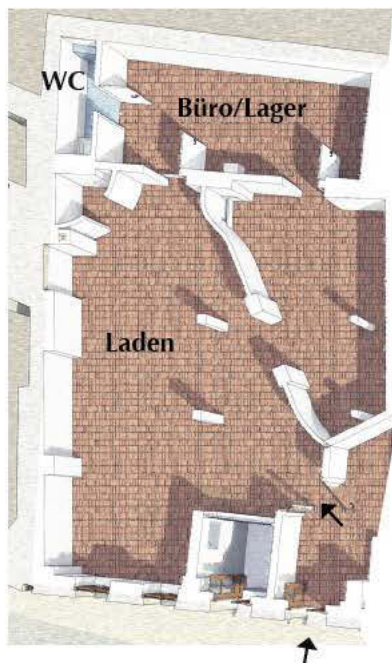
## Flächen (ohne Gewerbe):

TH 1	10,97 m <sup>2</sup>	MK 4	4,37 m <sup>2</sup>	MK 13	4,07 m <sup>2</sup>
TH 2	11,02 m <sup>2</sup>	MK 5	4,10 m <sup>2</sup>	MK 14	3,74 m <sup>2</sup>
Gänge	96,57 m <sup>2</sup>	MK 6	3,03 m <sup>2</sup>	MK 15	3,62 m <sup>2</sup>
Heizung	16,20 m <sup>2</sup>	MK 7	4,62 m <sup>2</sup>	MK 16	4,37 m <sup>2</sup>
Fahrräder	16,08 m <sup>2</sup>	MK 8	3,97 m <sup>2</sup>	MK 17	3,97 m <sup>2</sup>
MK 1	5,79 m <sup>2</sup>	MK 9	4,37 m <sup>2</sup>	MK 18	3,72 m <sup>2</sup>
MK 2	3,16 m <sup>2</sup>	MK 10	4,37 m <sup>2</sup>	MK 19	4,23 m <sup>2</sup>
MK 3	4,31 m <sup>2</sup>	MK 11	4,53 m <sup>2</sup>		
		MK 12	3,34 m <sup>2</sup>	Gesamt	228,52 m <sup>2</sup>

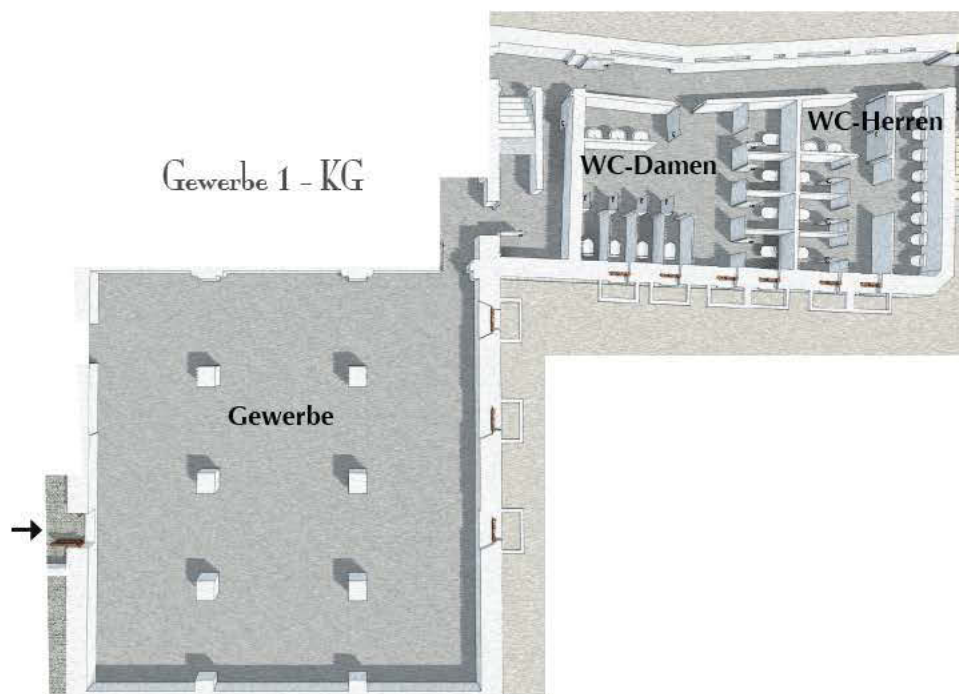
## Kellergeschoss



Gewerbe 2 - Erdgeschoss



Gewerbe 1 - KG



Gewerbefläche 2:

Laden	78,04 m <sup>2</sup>
WC	2,82 m <sup>2</sup>
Büro/Lager	21,35 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>102,21 m<sup>2</sup></u>

Gewerbefläche 1:

Gewerbe	155,64 m <sup>2</sup>
WC-Damen	34,06 m <sup>2</sup>
WC-Herren	24,87 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>214,57 m<sup>2</sup></u>

## KG/Erdgeschoss





# Wohnung 1



## Wohnfläche:

Flur	4,21 m <sup>2</sup>
Abstell	5,60 m <sup>2</sup>
Bad	6,33 m <sup>2</sup>
Flur	17,49 m <sup>2</sup>
Kind	11,05 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,61 m <sup>2</sup>
WC	2,38 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	14,16 m <sup>2</sup>
Wohnen	17,15 m <sup>2</sup>
Terrasse, 50%	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>95,48 m<sup>2</sup></b>



## Erdgeschoss



# *Grundrisse*

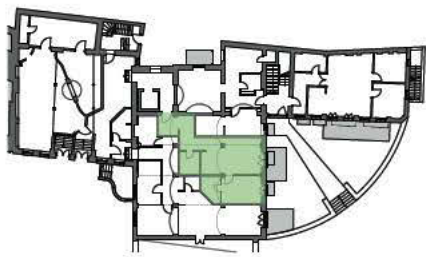
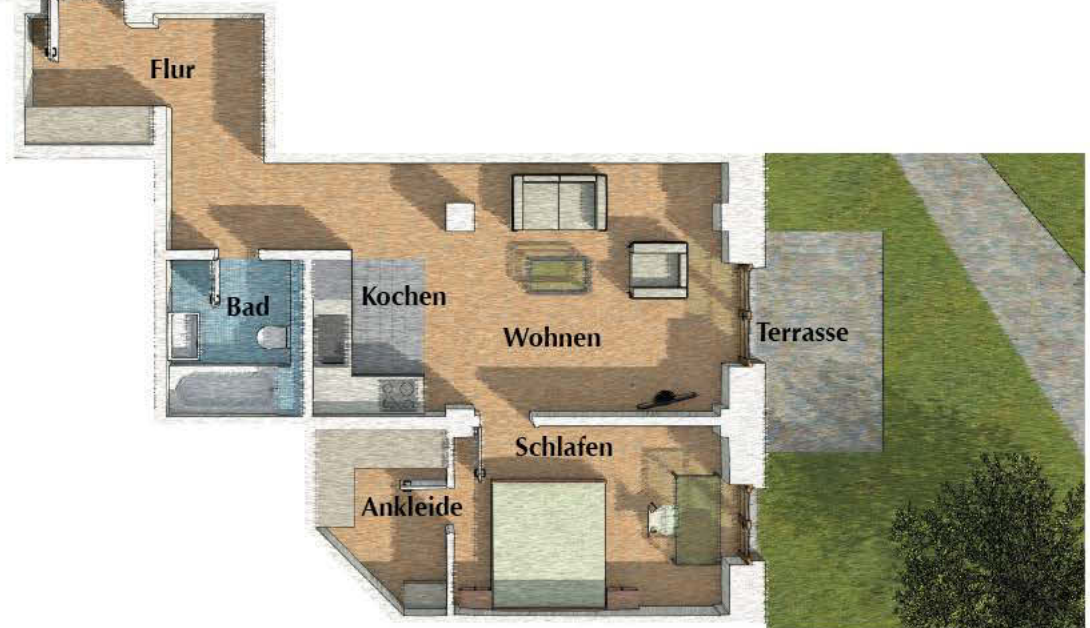




# Wohnung 2

## Wohnfläche:

Flur	10,08 m <sup>2</sup>
Bad	4,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	25,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,30 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,86 m <sup>2</sup>
Terrasse, 50%	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>61,06 m<sup>2</sup></b>



## Erdgeschoss



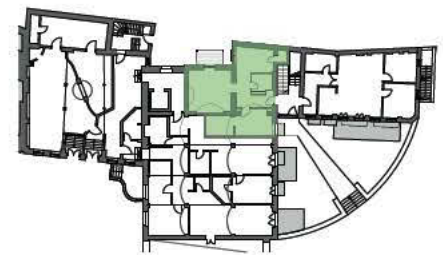
# Wohnung 3

## Wohnfläche:

Flur	7,25 m <sup>2</sup>
Bad	4,34 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	11,90 m <sup>2</sup>
Abstell	1,50 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,97 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,38 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	2,10 m <sup>2</sup>

Gesamt 64,90 m<sup>2</sup>

## Grundrisse



## Erdgeschoss





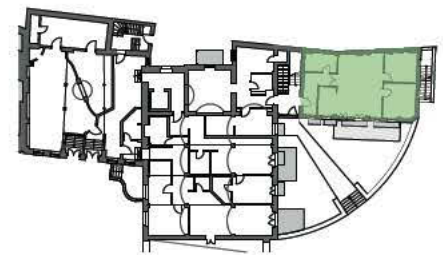
# Wohnung 4



## Wohnfläche:

Flur	8,91 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Kochen	5,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,54 m <sup>2</sup>
Kind	10,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,43 m <sup>2</sup>
Terrasse, 50%	7,00 m <sup>2</sup>

Gesamt 82,70 m<sup>2</sup>

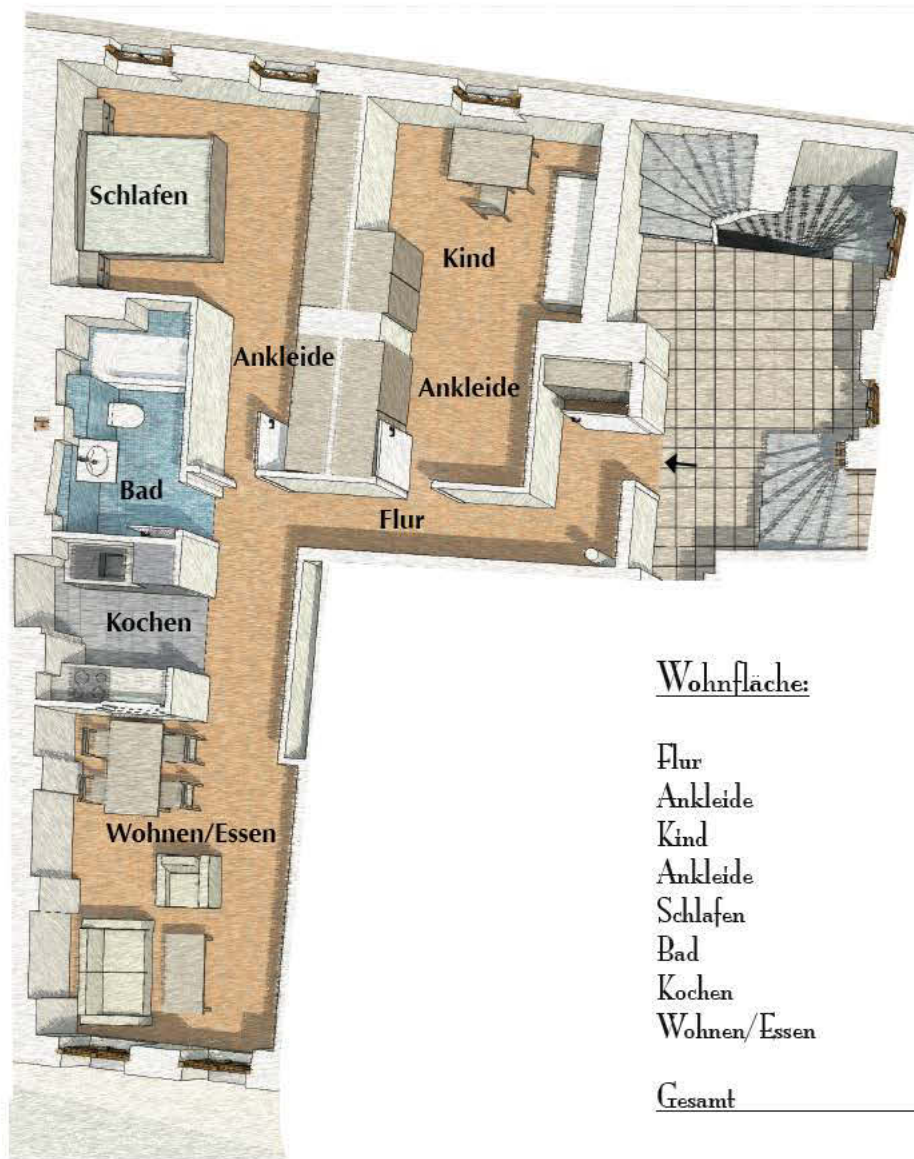


# *Grundrisse*





# Wohnung 5



## Wohnfläche:

Flur	9,19 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,65 m <sup>2</sup>
Kind	10,71 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,92 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
Kochen	5,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,77 m <sup>2</sup>
Gesamt	78,02 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss

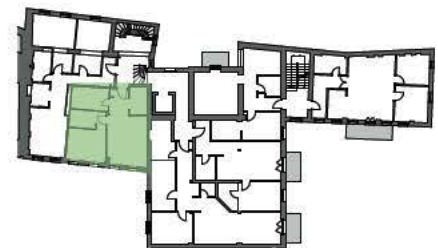
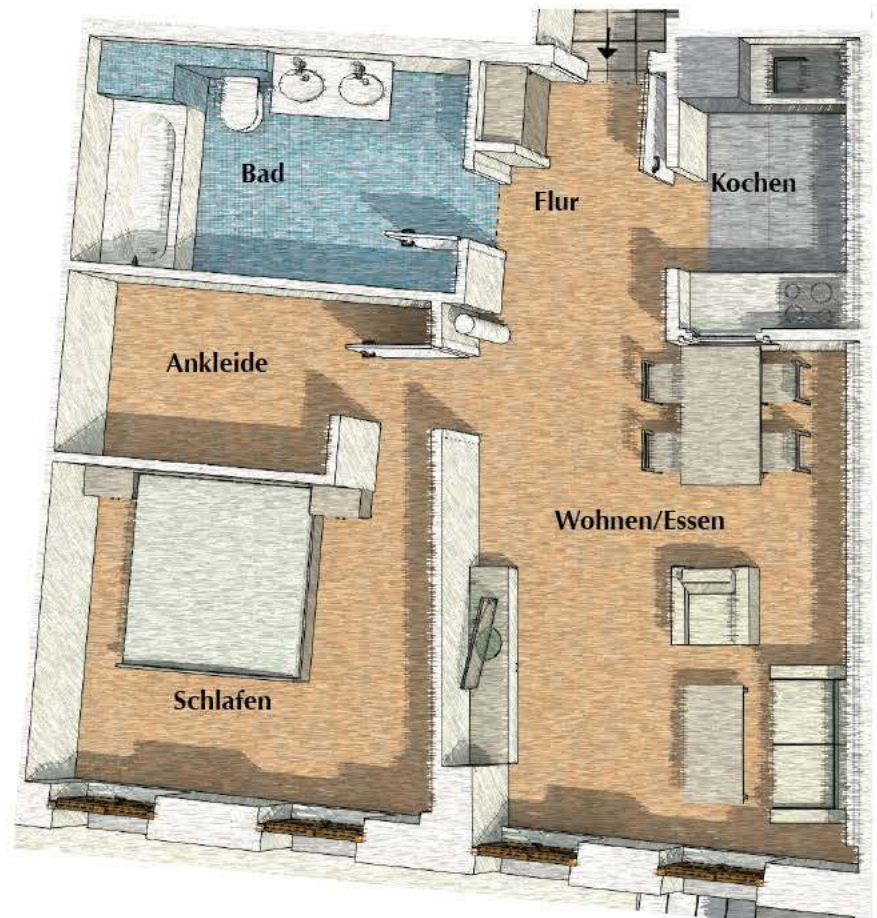


# Wohnung 6

## Grundrisse

### Wohnfläche:

Flur	3,66 m <sup>2</sup>
Bad	8,65 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,32 m <sup>2</sup>
Kochen	5,18 m <sup>2</sup>
Gesamt	59,08 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss





# Wohnung 7

## Wohnfläche:



Flur	13,63 m <sup>2</sup>
Bad	9,28 m <sup>2</sup>
Kind	12,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,09 m <sup>2</sup>
WC	2,38 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	14,47 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,09 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>87,05 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 8

## Grundrisse

### Wohnfläche:

Flur	5,46 m <sup>2</sup>
Bad	4,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	26,35 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,71 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	2,25 m <sup>2</sup>

Gesamt 56,34 m<sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss





# Wohnung 9

## Wohnfläche:

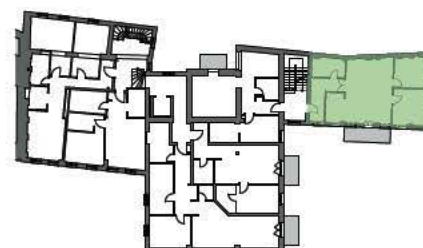
Flur	7,46 m <sup>2</sup>
Bad	4,59 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	11,46 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,04 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,35 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63,32 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 10

## Wohnfläche:

Flur	8,91 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Kochen	5,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,54 m <sup>2</sup>
Kind	10,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Terrasse, 50%	3,54 m <sup>2</sup>
Gesamt	79,33 m <sup>2</sup>



## 1. Obergeschoss



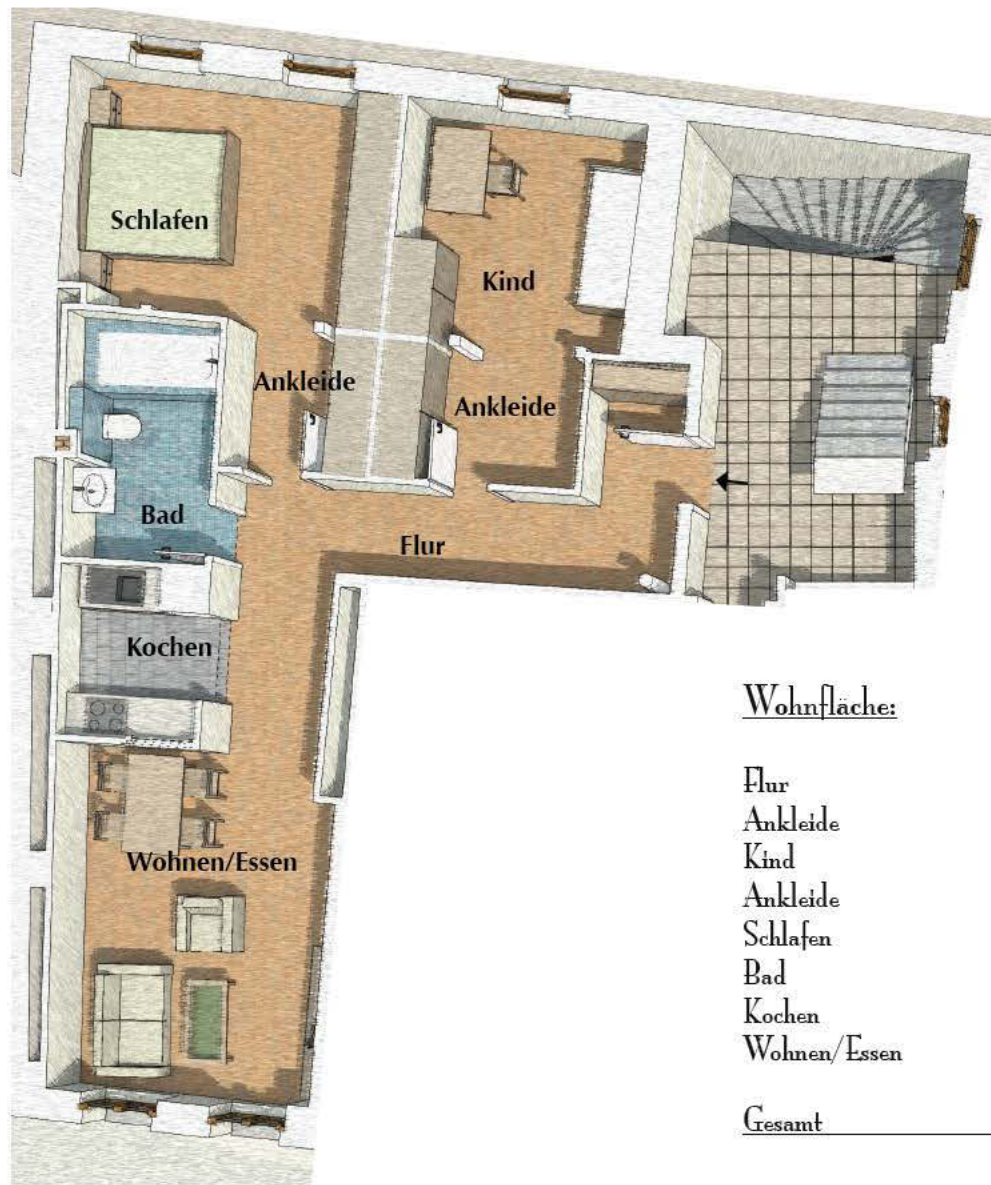


# *Grundrisse*



# Wohnung 11

## Grundrisse



### Wohnfläche:

Flur	10,97 m <sup>2</sup>
Ankleide	5,25 m <sup>2</sup>
Kind	11,06 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,87 m <sup>2</sup>
Kochen	4,81 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	22,88 m <sup>2</sup>
Gesamt	81,24 m <sup>2</sup>

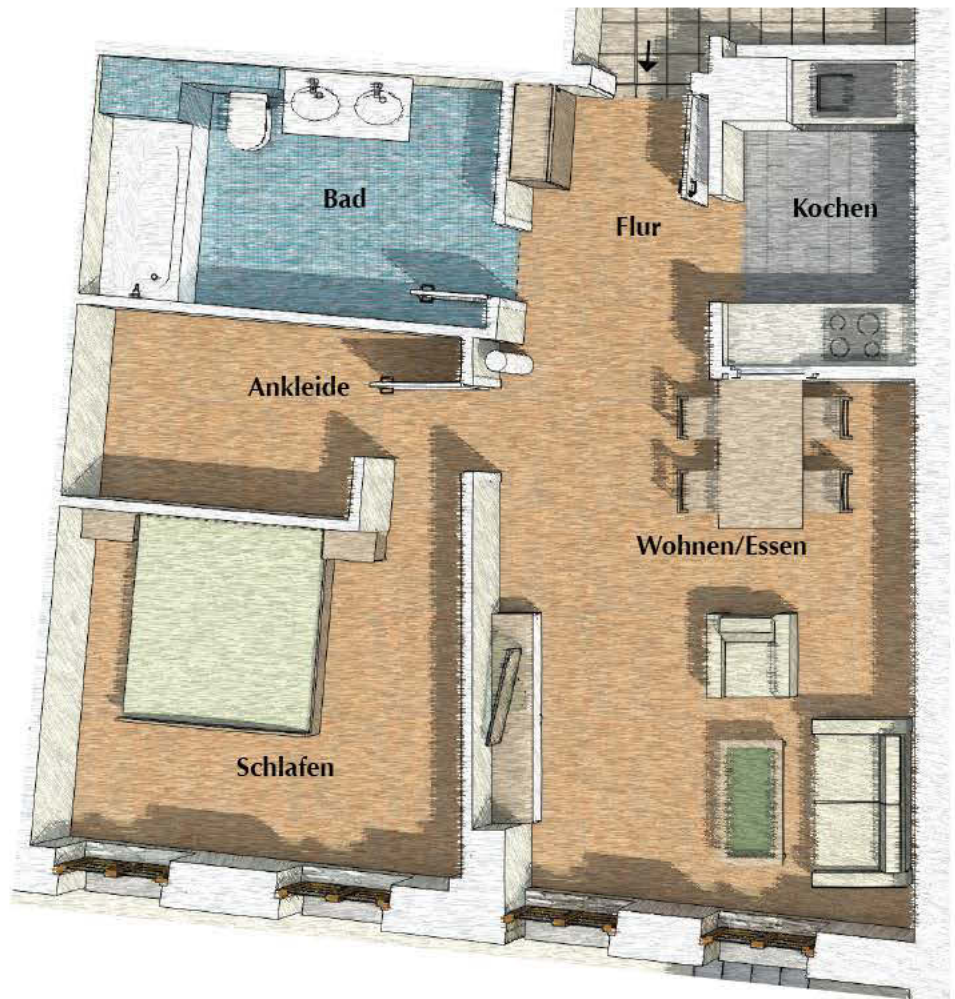


## 2. Obergeschoss/1. DG



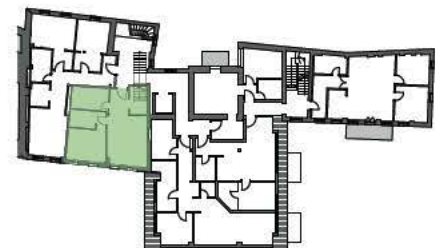


# Wohnung 12



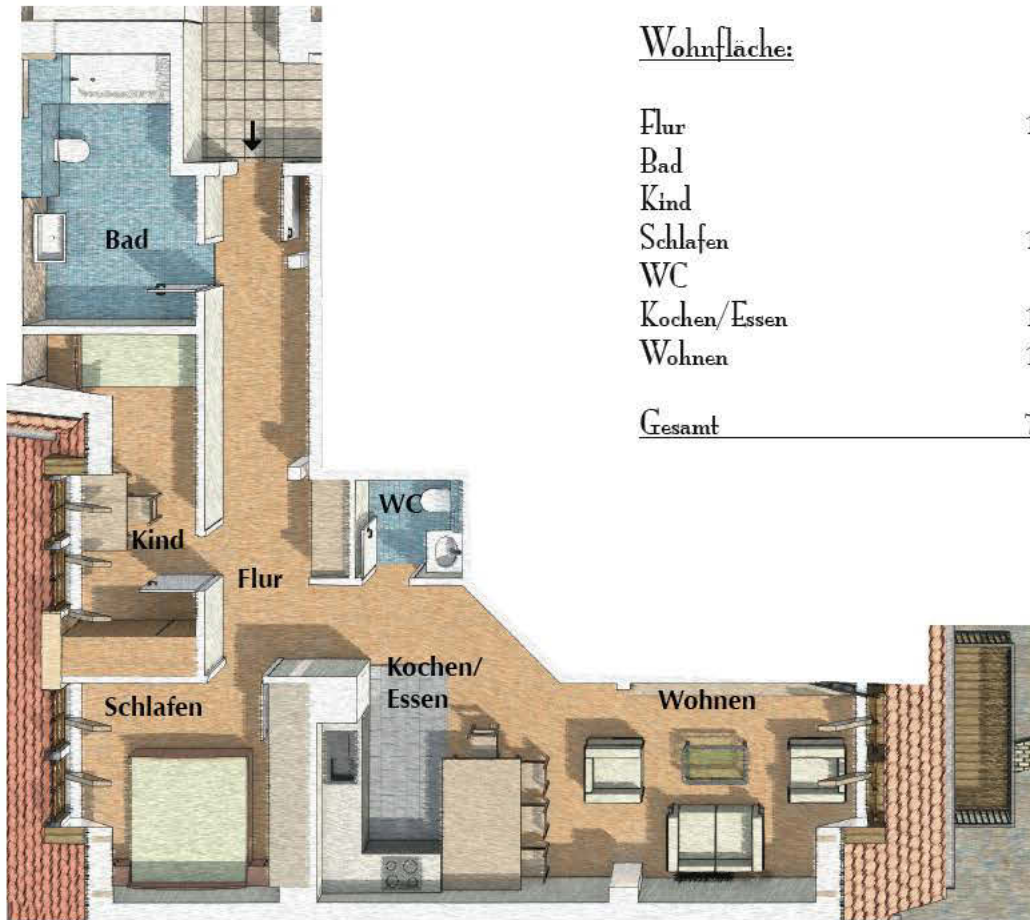
## Wohnfläche:

Flur	3,79 m <sup>2</sup>
Bad	8,65 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,29 m <sup>2</sup>
Wohnen/ Essen	22,19 m <sup>2</sup>
Kochen	5,18 m <sup>2</sup>
Gesamt	59,08 m <sup>2</sup>



# Wohnung 13

## Grundrisse



### Wohnfläche:

Flur	13,64 m <sup>2</sup>
Bad	9,89 m <sup>2</sup>
Kind	9,14 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,93 m <sup>2</sup>
WC	2,38 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	14,47 m <sup>2</sup>
Wohnen	14,79 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>75,24 m<sup>2</sup></u>

## 2. Obergeschoss/1. DG





# Wohnung 14

## Wohnfläche:

Flur	4,51 m <sup>2</sup>
Bad	4,71 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	27,76 m <sup>2</sup>
Ankleide	4,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,45 m <sup>2</sup>
Gesamt	52,29 m <sup>2</sup>



# Wohnung 15

## Wohnfläche:

Flur	2,19 m <sup>2</sup>
Bad	5,00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	20,55 m <sup>2</sup>
Kochen	6,78 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,63 m <sup>2</sup>
Balkon, 50%	2,10 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>49,25 m<sup>2</sup></u>

## Grundrisse



## 2. Obergeschoss/1. DG



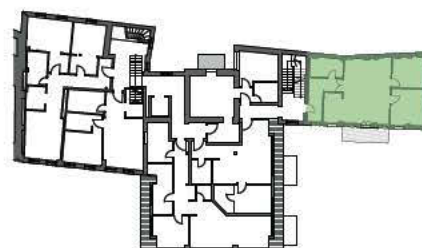


# Wohnung 16

## Wohnfläche:

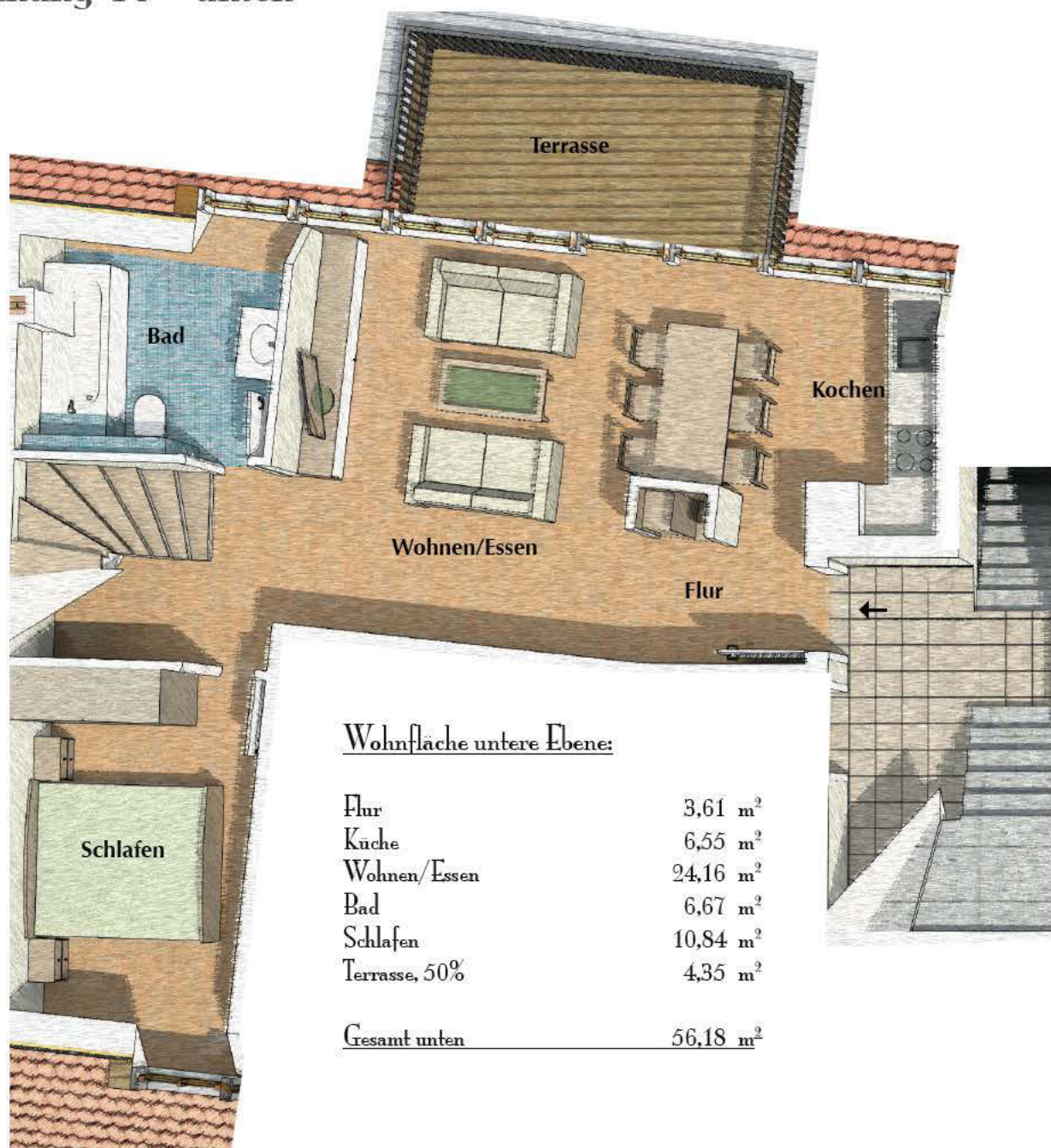


Flur	8,91 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Kochen	5,78 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	31,54 m <sup>2</sup>
Kind	10,65 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,52 m <sup>2</sup>
Terrasse, 50%	3,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79,33 m<sup>2</sup></b>

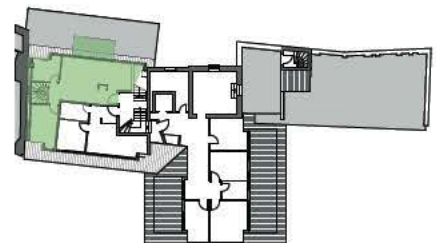




## Wohnung 17 – unten



## 1. Dachgeschoss/2. DG





# Grundrisse

## Wohnung 17 - oben

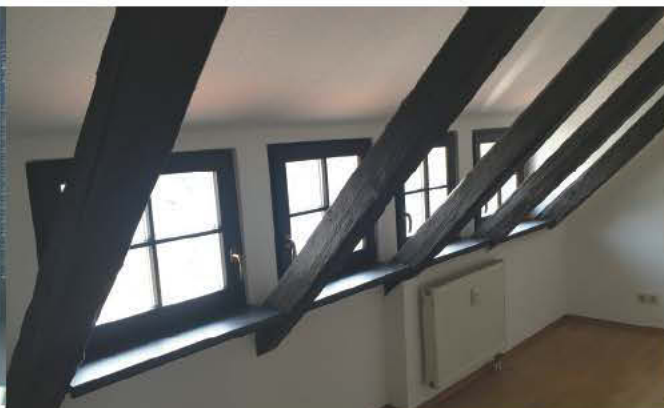
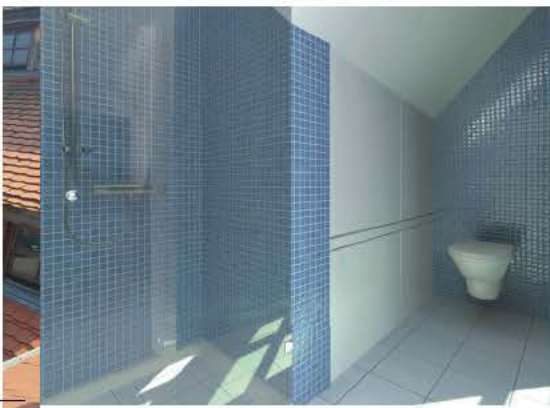
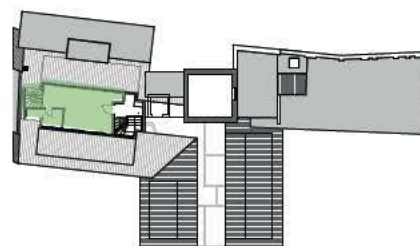


### Wohnfläche obere Ebene:

Bad	5,44 m <sup>2</sup>
Kind	25,50 m <sup>2</sup>
Abstell	0,87 m <sup>2</sup>

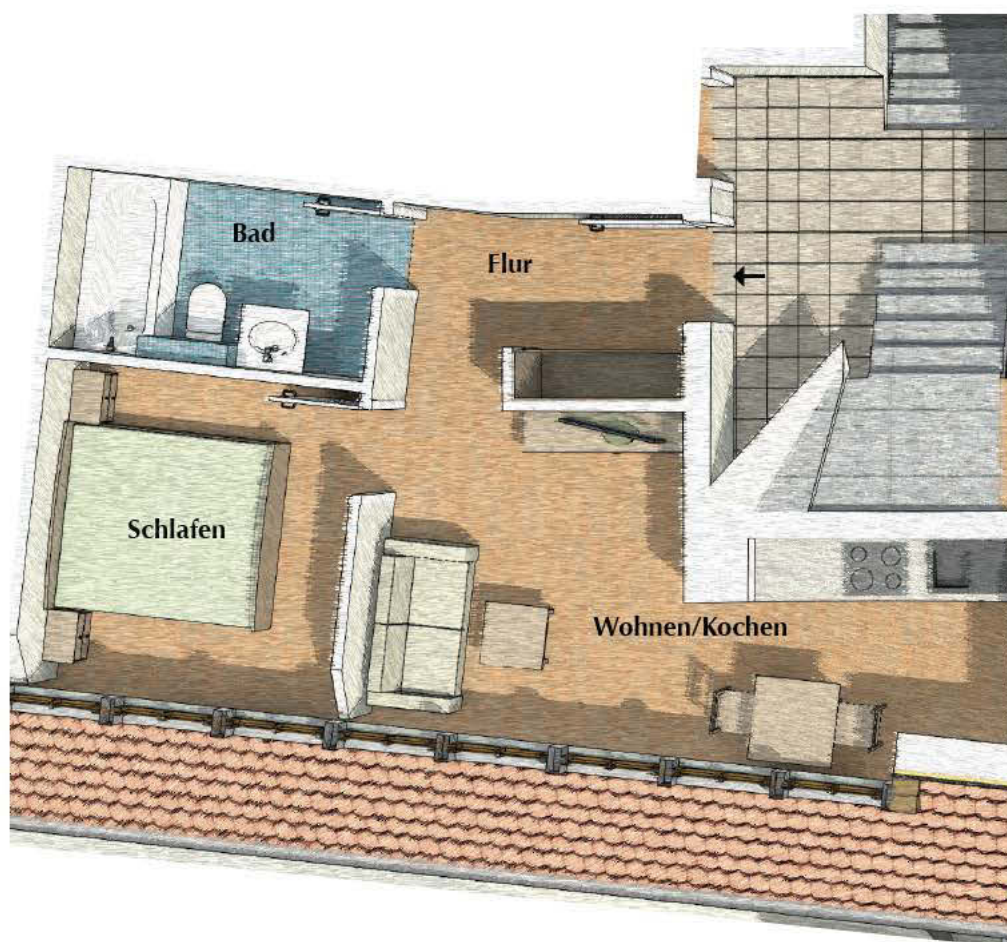
Gesamt oben 31,81 m<sup>2</sup>

Gesamt unten+oben 87,99 m<sup>2</sup>



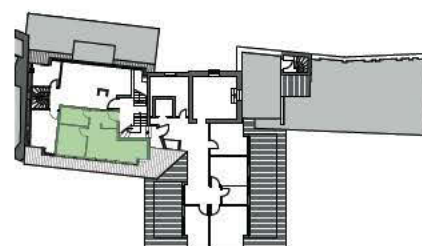


# Wohnung 18



## Wohnfläche:

Flur	2,98 m <sup>2</sup>
Bad	5,03 m <sup>2</sup>
Schlafen	9,17 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	17,99 m <sup>2</sup>
<u>Gesamt</u>	<u>35,17 m<sup>2</sup></u>

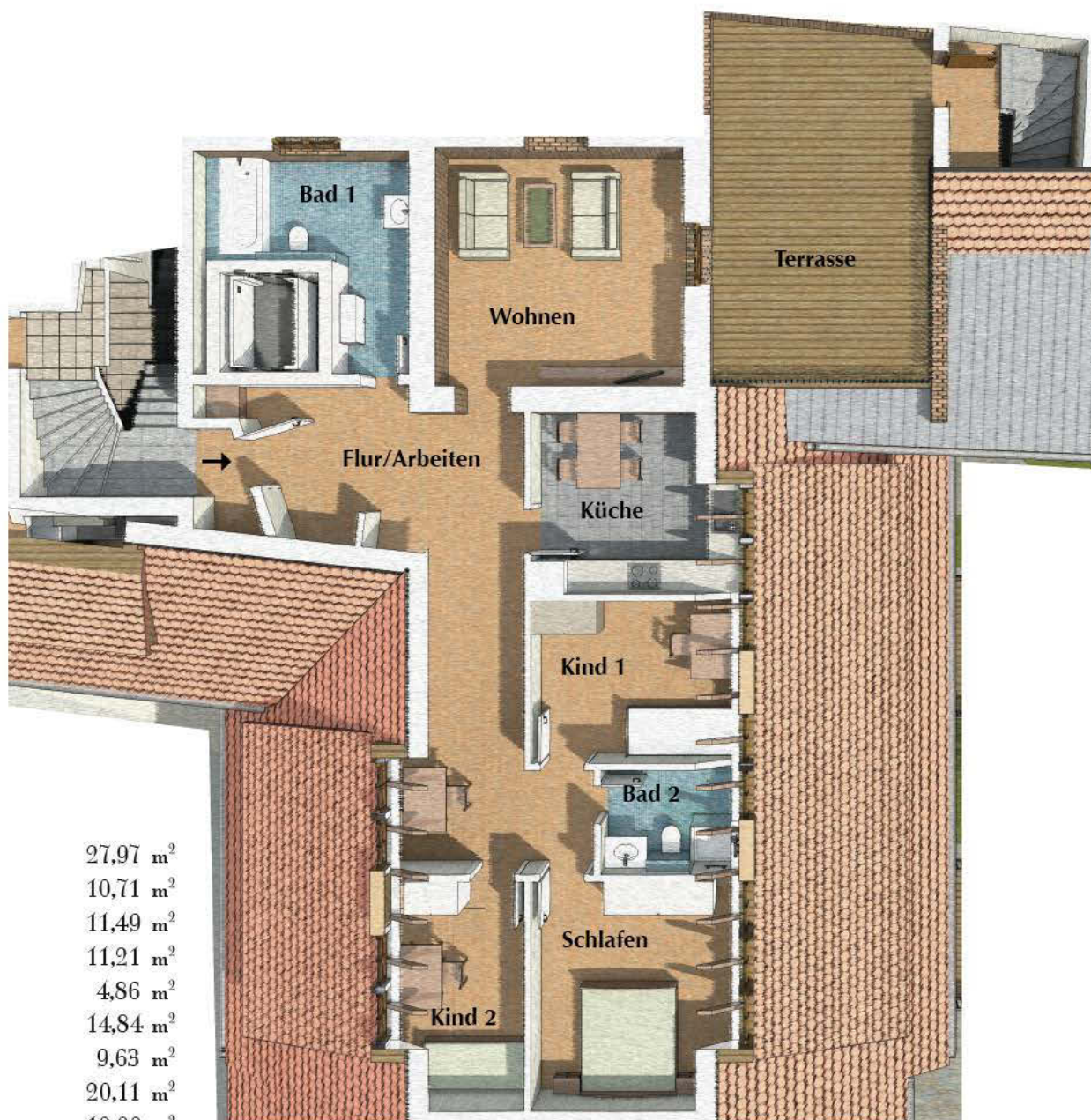


## 1. Dachgeschoss/2. DG





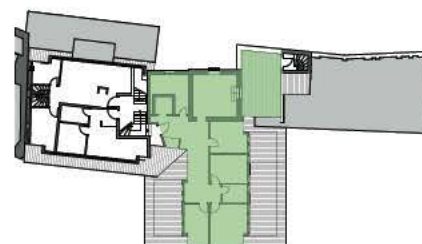
# Grundrisse



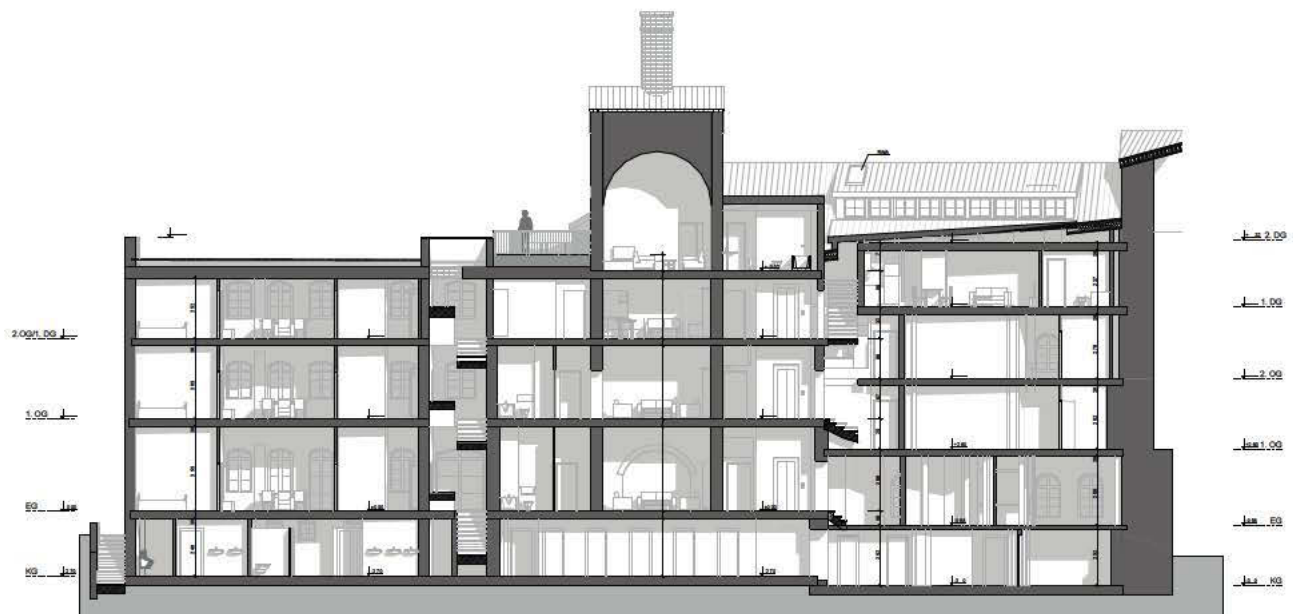
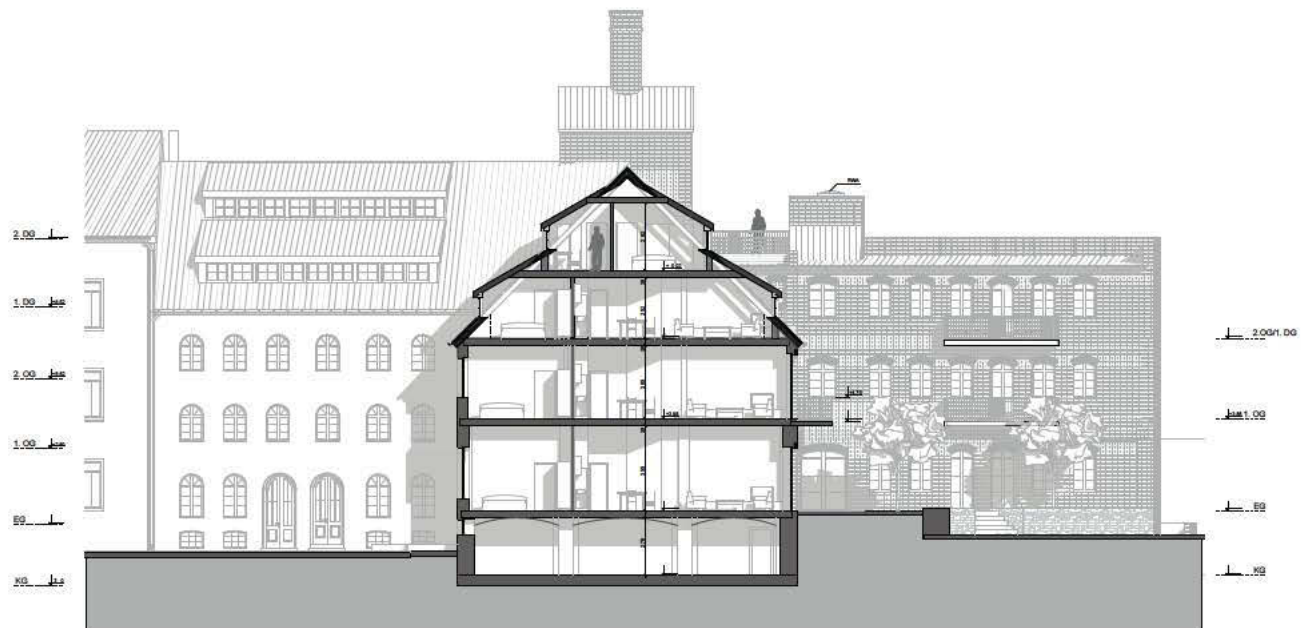
## Wohnfläche:

Flur/Arbeiten	27,97 m <sup>2</sup>
Bad 1	10,71 m <sup>2</sup>
Küche	11,49 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,21 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,86 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,84 m <sup>2</sup>
Kind 2	9,63 m <sup>2</sup>
Wohnen	20,11 m <sup>2</sup>
Terrasse, 50%	10,00 m <sup>2</sup>

Gesamt 120,82 m<sup>2</sup>



# *Schnitte und*



## Gebäudeschnitte



# Ansichten



Ansichten

Die Immobilie wurde zu Beginn des 19. Jahrhunderts errichtet. Nahe Marktplatz und Francke-Platz, umgeben von historischen Gemäuern, harmonisiert diese sehr gute Lage durch ihre Mischung aus innerstädtischen Impulsen und der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum mit dessen sehr gut entwickelten Strukturen.

Das Objekt ist unsaniert und wird im Jahr 2016/2017 auf hohem Niveau umfassend saniert und modernisiert. Nach Fertigstellung umfasst das Objekt insgesamt 19 Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten/Lager. Jede Wohnung ist als in sich abgeschlossener Bereich mit einem Abstellraum im Keller konzipiert.

Über den neu zu errichtenden Personenaufzug kann die Mehrzahl der Wohnungen erreicht werden.

Pkw-Stellplätze werden im Innenhof geschaffen.

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. Im Rahmen dieser Sanierung werden die Grundrisse verändert, um den heutigen Bedürfnissen entsprechend Wohnungen zu schaffen, insbesondere was die Vermietung betrifft.

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
Baujahr:	ca. 1816
Anzahl der Geschosse:	5, Keller-, Erd-, 1. - 2. Obergeschoss und 2 Dachgeschosse
Bauweise:	Klassische Bauweise, d. h. Massives Ziegelmauerwerk, Holzbalkendecken, Satteldach mit harter Deckung und Putz- / Klinkerfassade
Fenster:	Holz-Fenster

## I ALLGEMEIN

Das gesamte Anwesen wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen instand gesetzt und nach zeitgemäßen Maßstäben modernisiert. Nach der Sanierung werden insgesamt 19 Wohneinheiten und 2 Gewerbe-/Lagereinheiten entstehen. Ein Großteil der Wohnungen des Objektes erhält gemäß Planung als Wert- und Nutzungssteigerung einen Balkon, entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes. Der hofseitige Garten wird des Weiteren 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. Sämtliche Verblechungen und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachentwässerung wird entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes überarbeitet bzw. neu erstellt. Nicht benötigte Schornsteine werden 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 vorhandene Dacheindeckung 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. Die Klinkerfassade im Hofbereich wird mit Hochdruck gewaschen und partiell neu verfugt.



# 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. Es werden ein- und zweiflügelige Fenster sowie einflügelige Balkontüren nach Vorgabe des Denkmalschutzes eingebaut.

## 4. Balkone

Die gartenseitige Fassade erhält gemäß Planung, entsprechend den Auflagen des Denkmalschutzes, Balkonanlagen in Stahl- und/oder Holzkonstruktion.

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 instandgesetzt und mit einer passenden Farbgebung nach Vorgabe des Denkmalschutzes künstlerisch gestaltet.

Die vorhandenen Massivtreppenanlagen aus Stahlbeton werden überarbeitet, geschliffen und aufgearbeitet. Die vorhandenen Treppenpodeste und Stufen werden geprüft und wo nötig saniert.

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.

Die Treppengeländer sowie die Handläufe werden, soweit sie fehlen, erneuert.

## 2. Keller

Die Wände und die Decken im Keller werden gesäubert bzw. sandgestrahlt und bleiben aus bauphysikalischen Gründen teilweise unverputzt bzw. werden mit diffusionsoffenem Putz behandelt. Für alle Wohnungen werden Mieterkeller errichtet. In jedem Mieterkeller wird, abzweigend von der jeweiligen Elektrozählereinheit der zugeordneten Wohnungen, jeweils ein neuer Stromanschluss gelegt. Die Heizungsanlage und die Gebäude- und Sanitärtechnik erhalten eigene Räumlichkeiten. 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 zusätzlich eine Aufzugsanlage, welche für 2-3 Personen ausgelegt ist.

## 4. Außenanlagen

Der Garten wird im Rahmen einer Gesamtplanung neu gestaltet.

Grundsätzlich werden die Freianlagen, gemäß Freiflächengestaltungsplan, in Abstimmung mit Stadt- und 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.

## 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 und die neu angebrachten Balkone die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnungen.

## 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 bzw. zusätzlich im Bereich der Sanierungen holzschutztechnisch behandelt.

## 2. Fußböden

Die Bäder erhalten auf geeigneter Unterkonstruktion eine Abdichtung und einen keramischen Fußbodenbelag. Geplant ist ein Belag aus keramischen Fliesen mit einem warmen Farbton. 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. Alle Böden der Wohnungen erhalten als Unterkonstruktion für den Parkett oder Fliesenboden einen Zementestrich, auf einer 3-5 cm starken Dämmschicht.

## 3. Wände

Die Wände in den Wohnungen kommen überwiegend als Trockenbauwände zur Ausführung, bzw. gem. statischer Berechnung als Massivwände.

Die Innenputzbereiche des Treppenhauses werden überprüft. Lose und hohle Putzfelder werden komplett entfernt und durch neuen Putz ersetzt. In den Wohnungen wird der lose Putz komplett 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.

## 4. Decken

Vorhandene Decken mit geputzter Oberfläche werden instand gesetzt oder mit einer Unterhangdecke in Trockenbauweise verkleidet. Alle Decken werden oberflächenfertig gespachtelt, malermäßig bearbeitet und gestrichen.

## 5. Innentüren

Alle Innentüren werden demontiert und durch neue, qualitativ hochwertige Holztüren mit weiß lackierter Oberfläche sowie neuen, hochwertigen Drückergarnituren in Messing oder Edelstahl und Holzumfassungszargen ersetzt. Die historischen Wohnungseingangstüren bleiben, soweit vorhanden, möglichst erhalten und werden nach den Auflagen der Denkmalpflege und des Brandschutzamtes tischler- und malermäßig aufgearbeitet.

## 6. Fliesen- und Natursteinarbeiten

Alle Bäder werden mit dem Ziel eines stilvollen und hochwertigen Ambientes verflies. Die Wände der Bäder werden in den Duschen türhoch, die übrigen Bereiche installationshoch in zeitlosem Design in Weiß oder passend zum Ton der Bodenfliesen gefliest.

In den Küchen werden oberhalb der Arbeitsplatten Fliesenpiegel angebracht.

## 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 gespachtelt, geschliffen und mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen.

## 9. Elektroinstallation/ -ausstattung

Die Elektroinstallation wird komplett erneuert. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Drehstrom und neue Zähler. 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 Wechsel-Sprechanlage mit Türöffnungs- und Gegensprechmöglichkeit zwischen Hauseingangstür und Wohnung. Die TV Versorgung wird über eine SAT Anlage eines Fremdversorgers angeboten und monatlich direkt mit den Nutzern abgerechnet.

## 10. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Nach fachtechnischer Konzeption erfolgt der Einbau einer zentralen Gas-Heizungsanlage mit moderner, energieeffizienter Technik und elektronischer Regelung, sofern kein Fernwärmeanschluss möglich ist. Die gesamte Sanitärtechnik wird komplett erneuert. Alle neuen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden 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.

Die Wohnungen erhalten moderne, weiß endlackierte Plattenheizkörper. Alle Heizkörper erhalten ein Thermostatventil und verbrauchsabhängige Messeinrichtungen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine mit der Heizungsanlage gekoppelten Aufbereitungs- und Speichereinrichtung im Keller mit Zirkulationsleitung.

## 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. Die Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser werden an geeigneter Stelle im Bad angeordnet. In den Bädern sind gemäß Planung Sanitärobjekte mit gehobenem Standard vorgesehen. Es kommen Waschtische aus Naturstein mit eingelassenen Waschbecken oder hochwertige Sanitärkeramik zur Ausführung. 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 Bausubstanz durchgeführt werden müssen.

Sämtliche Bauleistungen werden entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt und durch den Statiker und Architekten überwacht. Altbauspezifische Abweichungen von Neubau-Normen 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.

Aktuell in Immobilien zu investieren, bedeutet eine gute Chance zur Wertsteigerung wahrzunehmen, da seit geraumer Zeit - nicht zuletzt aufgrund der weltweiten Krisen und relativen Stärke der deutschen Wirtschaft - eine hohe Nachfrage an deutschen Wohnimmobilien zu verzeichnen ist. Die Folge sind stark anziehende Grundstücks- und Baupreise. Von einem kurzfristigen Abebben dieses Trends ist nicht auszugehen. Das Zinsniveau befindet sich auch nach einem leichten Anstieg im April 2015 nach wie vor in einem historischen Tiefstand. 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 der Verkäufer die Kaufinteressenten möglichst umfassend auch über oftmals sehr 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 - welche für dieses Projekt gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde - 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 Anspruches 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 Grundstückskaufvertrages 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 Grundstückskauf 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 Wohnungseigentumsgesetzes (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 Hausverwaltung ein Mietverwaltervertrag (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) zu schließen.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung/Gewerbereinheit erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. hergestellte Wohnung/Gewerbereinheit, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die Verkäuferin 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 Verkäuferin erbracht wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber für den von ihm gezahlten 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 Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet 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 Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit 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 weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet-/Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteile oder wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme) trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin.

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 Antrag auf Schließung des bislang an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz bestehenden Wohnungseigentums und Schließung der derzeit bestehenden Wohnungsgrundbücher erklärt sowie den Grundbesitz entsprechend der Teilungserklärung gem. § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Das vertragsgegenständliche Grundstück ist mit einem unter Denkmalschutz stehenden Altbau bebaut. Der vertragsgegenständliche Grundbesitz liegt in einem Sanierungsgebiet. 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).

Bemerkenswert an der vorliegenden Immobilie ist die Denkmaleigenschaft des angebotenen, zu Beginn des 19. Jahrhunderts 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 Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, 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.



# *und Risiken*

Des Weiteren ist am vorliegenden Standort bzw. der Lage zu beachten, dass der Grundbesitz in einem Sanierungsgebiet liegt. Vorteilhaft hieran ist, dass sich das Gebiet damit, teilweise öffentlich gefördert, verbessern wird. Zudem können alternativ zur vorgenannten Abschreibung die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung des § 7h EStG vorliegen (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen“). Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt Halle, welcher zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht vorlag. Die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen hat in der Regel auch der Erwerber zu beachten. Besonderheiten können von der Verkäuferin erfragt werden. Zu berücksichtigen sind darüber hinaus die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den §§ 136 ff. BauGB, an die sich die Verkäuferin und in der Folgezeit auch der Erwerber zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das Risiko vorrangig der Bauträger. Unter anderem sind grundbuchrechtliche Genehmigungsvorbehalte zu beachten. Grundsätzlich werden die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke an den Kosten der Aufwertung des Sanierungsgebietes dadurch beteiligt, dass sie einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwertes des betreffenden Grundstückes zu entrichten haben. Etwaige künftig zu entrichtende Ausgleichsbeträge, sofern diese nicht zuvor von der Verkäuferin abgelöst wurden, sowie Kosten für die Löschung des Sanierungsvermerkes sind dann von der Eigentümergemeinschaft, mithin den Miteigentümern, anteilig zu tragen. Weitere sanierungsrechtliche Besonderheiten können den Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept“ entnommen sowie von der Prospektherausgeberin bzw. der zuständigen Sanierungsverwaltungsstelle erfragt werden. Sobald die Sanierung durchgeführt, die Sanierungssatzung aufgehoben und der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk gelöscht ist, ergeben sich keine sanierungsrechtlichen Besonderheiten mehr für diesen Standort. Die durch die Sanierungssatzung erreichte Verbesserung des Stadtgebietes und die ggf. bestehenden steuerlichen Vorteile bestehen jedoch fort.

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.

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 im Hinblick auf Statik und Holzschutz durchzuführen, deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden, 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). Sofern quantitative Änderungen der Wohn- und Nutzfläche (bis zu 2% der m<sup>2</sup>) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Wohn-/Nutzflächenberechnung erfolgte nach der WohnFIVO, wobei Balkone/Dachterrassen mit der Hälfte 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-/Dachterrassenflächen ist in den Kaufverträgen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50 % 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/Gewerbeeinheiten eignen sich alle samt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vermietete Eigentumswohnungen/Gewerbeeinheiten haben gegenüber der sogenannten Selbstnutzer-Eigentumswohnung/Gewerbeeinheit im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen/Gewerbeeinheiten 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/Gewerbeeinheit 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 Gewerbeeinheiten ist in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung keine beschränkende Regelung enthalten, weshalb zu berücksichtigen ist, dass von Gewerbebetrieben immer auch Immissionen (bspw. Lärm, Gerüche, erhöhte Besucherfrequenz etc.) ausgehen können. Insofern besteht für interessierte Erwerber die Möglichkeit, die Verkäuferin nach der geplanten Nutzung bzw. den Nutzungsmöglichkeiten der zwei Gewerbeeinheiten zu fragen.

### 5.1 Selbstnutzung

Sofern der Erwerber beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. die Wohnung/Gewerbeeinheit 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.



# *und Risiken*

## 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/Gewerbeeinheit an. Aufgrund des Standortes, der Größe und Ausstattung der Wohnungs-/Teileigentumseinheiten sowie der Architektur geht die Prospektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen/Gewerbeeinheiten aus.

Der Investor als Vermieter trägt jedoch das Risiko, dass seine Wohnung/Gewerbeeinheit 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 Mieteinnahmen 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 am 27.04.2015 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte neue Mietnovellierungsgesetz (MietNovG), das am 01.06.2015 in Kraft getreten ist, 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 von einer umfassenden Modernisierung auszugehen, so dass die Verkäuferin annimmt, dass 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. Die Sanierung des Gebäudes gemäß der vorliegenden Baubeschreibung setzt eine umfassende Modernisierung voraus. Zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe gibt es zudem keine Anhaltspunkte, dass die Landesregierung Sachsen-Anhalt gemäß § 556d Absatz 2 BGB von ihrer Ermächtigung Gebrauch macht, das vertragsgegenständliche Gebiet zu einem „angespannten Wohnungsmarkt“ zu bestimmen. Da derzeit auch diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, geht die Verkäuferin davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die vorliegenden Wohnungen sowohl inhaltlich als 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/Gewerbebeein-  
heit 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. 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 Energieauswei-  
ses 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 Inter-  
essen gegenüber den anderen Wohnungs-/Teileigentümern in der Eigentümergemeinschaft, sowie die Gewährleistungs-  
begehungen 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, wohnungswirtschaft-  
lich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit  
eintreten. Der Vermieter trägt grundsätzlich das Risiko, dass seine Wohnung/Gewerbebeein-  
heit leersteht oder dass es auf-  
grund 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 ei-  
ner 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 WE-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 ent-  
scheidet 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/Gewer-  
beeinheit tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt.

Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigen-  
tümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, dass gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die  
jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken.



# *und Risiken*

Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine 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 (Miteigentumsordnung, 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/Gewerbeeinheiten zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u.a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. 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 Wohnungseigentümergeinschaft differieren. Des Weiteren ist zu beachten, dass gemäß der Regelung in der Gemeinschaftsordnung für die Sondereigentumseinheit Nr. 20 bestimmt ist, dass diese bis zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme an den Kosten und Lasten der Gemeinschaft nicht beteiligt wird. Ab dem ersten des Monats, in dem die Nutzung der Sondereigentumseinheit Nr. 20 aufgenommen wird, wird der Kostenanteil entsprechend berücksichtigt.

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 WE- Verwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen 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 € 19,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin € 23,21 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 wird zum ersten Verwalter die Hausverwaltung Campus Immobilien GmbH bestellt. Die monatlich hierfür entstehende Grundgebühr in Höhe von € 20,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 24,40 brutto je Wohnung, € 22,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 26,78 brutto je Gewerbe 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 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. Für die Sondereigentumseinheit Nr. 20 ist in der Gemeinschaftsordnung eine Sonderregelung enthalten. Diese hat erst mit Wirkung ab dem ersten des Monats, in dem die Sondereigentumseinheit Nr. 20 einer Nutzung zugeführt wird, die bis dahin ausstehende Instandhaltungsrücklage zu zahlen. 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 m<sup>2</sup> 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 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.



# *und Risiken*

Die auf den Grundstücksanteil, auf die Altbausubstanz sowie potenziell begünstigte Sanierungskosten 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.

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. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

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



# *und Risiken*

## **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.

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu bis auf die Teilungserklärung nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Bauträgerkaufvertrag und eine Teilungserklärung nebst sechs Anlagen des Notars Christoph Wich mit dem Amtssitz in Leipzig. In der Teilungserklärung vom 01.10.2015 (UR-Nr. 1750/2015) sind als Anlage I die Aufteilungstabelle, als Anlage II die Gemeinschaftsordnung, als Anlage III eine Baubeschreibung, als Anlage IV der WEG-Verwaltervertragsentwurf, als Anlage V die vorläufigen Aufteilungspläne und als Anlage VI der Sondernutzungsplan enthalten. Des Weiteren wird der der Teilungserklärung beigelegte Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum und optional ein Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum abgeschlossen. 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.

## Rechtliche Grundlagen

### 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 Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Halle (Saale) von Halle eingetragenen Grundbesitzes Flur 56, Flurstück 28 mit einer Fläche von 1.202 m<sup>2</sup>, gelegen in der Große Brauhausstraße 5.

Die Verkäuferin hat den vorgenannten, derzeit noch anderweitig in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundbesitz erworben und Antrag auf Schließung der derzeit bestehenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher mit Urkunde des Notars Christoph Wich in Leipzig (UR-Nr. 1749/2015) vom 01.10.2015 erklärt.

Im Hinblick auf die angegebene Grundstücksgröße ist zu beachten, dass die Verkäuferin sich in der Teilungserklärung vorbehält, die in der als Anlage VI gekreuzt schraffiert gekennzeichneten Teilfläche an den Eigentümer des Flurstückes 6 der Gemarkung Halle zur Arrondierung dieses Grundstücks zu veräußern, wodurch sich das zu erwerbende Grundstück entsprechend verkleinert.

Gemäß § 9 GBO im jeweiligen Bestandsverzeichnis vermerkt ist folgendes dem jeweiligen Eigentümer des vorbezeichneten Grundstückes zustehende Recht:

2/zu 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Halle, Blatt 11286, BestVerz. Nr. 2, dort eingetragen in Abteilung II in Nr. 10.

Der Grundbesitz wird mit Vollzug des Ankaufsvertrages wie folgt belastet sein.

#### Abteilung II

lfd. Nr. 1: Sanierungsverfahren wird durchgeführt

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 56, Flurstücke 10/1 und 27 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB

Abteilung III: lastenfrei



# Grundlagen

Das Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und damit in einem Gebiet städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gem. §§ 136 ff. BauGB. Der eingetragene Sanierungsvermerk wird gem. §§ 162 ff. BauGB gelöscht, wenn die Sanierung durchgeführt ist und die Sanierungssatzung aufgehoben bzw. wenn die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklärt wurde. Grundsätzlich werden die Eigentümer der im Sanierungsgebiet belegenen Grundstücke an den Kosten der Aufwertung des Sanierungsgebietes dadurch beteiligt, dass sie einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwertes des betreffenden Grundstückes zu entrichten haben. Ob, wann und inwieweit nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet seitens der Stadt Zahlungen von Ausgleichsbeträgen (vgl. §§ 154 ff. BauGB) erhoben werden, kann zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht konkret gesagt werden. Etwaige künftig zu entrichtende Ausgleichsbeträge werden voraussichtlich von der Verkäuferin getragen, hingegen die Kosten für die Löschung des Sanierungsvermerkes in jedem Fall von der Eigentümergemeinschaft zu tragen sind.

Der in Abteilung II eingetragene Sanierungsvermerk bleibt bestehen und wird vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen. 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 zurückzutreten 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.

Der Grundbesitz ist nach Angaben der Verkäuferin mit einem denkmalgeschützten Altbau bebaut.

## **b) sanierungs- und baurechtliche Genehmigungsvorbehalte**

Das Grundstück liegt - wie oben ausgeführt - im Gebiet städtebaulicher Sanierung. Deshalb ist darauf hinzuweisen, dass gewisse Vorhaben und Rechtsvorgänge in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gemäß den §§ 144 f. BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bzw. Stadt bedürfen. Die Genehmigung darf dabei nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung des Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zu widerlaufen würde. Genehmigungspflichtig sind demnach u.a. Miet- oder Nutzungsverhältnisse über das Grundstück, Gebäude oder den Gebäudeteil auf eine bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, welche entsprechend eingegangen oder verlängert werden, rechtsgeschäftliche Veräußerungen des Grundstückes bzw. von Miteigentumsanteilen und die Bestellung, Veräußerung von Erbbaurechten, die Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten (z.B. Hypotheken oder Grundschulden), die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie die Teilung des Grundstückes. Die Verkäuferin plant mit der Stadt Halle noch einen sog. städtebaulichen Vertrag zur Modernisierung und Instandsetzung im Sinne von § 177 BauGB abzuschließen, in welchem der Erwerber sodann unter Weitergabeverpflichtung eintritt und welcher auch dem Erhalt der Bescheinigung dient, dass die Maßnahmen steuerlich begünstigt sein können. Insofern ist auch geplant, dass die Verkäuferin im Vorhinein den Ausgleichsbetrag ablöst. Insofern besteht für den Erwerber die Möglichkeit, sich über den Stand der Verhandlungen und das Ergebnis bei der Verkäuferin zu informieren.

## **c) Teilung, Baugenehmigung, Kaufgegenstand**

Gemäß der Teilungserklärung des Notars Christoph Wich in Leipzig, welcher auch die Baubeschreibung als Anlage III beigelegt ist, wird der Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht vor. Die Baugenehmigung war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beantragt, jedoch noch nicht erteilt.

Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung und den Aufteilungsplänen herzustellen. Der Bauträgerkaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung bzw. definierten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen 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.

#### **d) Kaufpreis, Wohnfläche und Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Die angegebene Wohn-/Nutzfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei Balkone und Dachterrassen mit 50% 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 Wohnungsgröße/Nutzfläche um mehr als 2% der ausgewiesenen Fläche eintritt. Dann ist nur der die 2% überschießende Wert auszugleichen.

Um eine Einschätzung zu gestatten, in welcher Höhe Aufwand nach § 7i, 7h oder § 10f EStG steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für Grund und Boden, die Altbausubstanz und die zu erbringenden Sanierungsleistungen. Eine Festlegung, dass die zu erbringenden Sanierungsleistungen ganz oder zum Teil zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals bzw. Gebäudes 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.

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. 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 die Eintragung der Auflassungsvormerkung, das Negativzeugnis der Stadt zum Vorkaufsrecht nach DSchG LSA, alle zur Durchführung des Kaufvertrages notwendigen Genehmigungen, mithin auch die sanierungsrechtliche, vorliegen und keine Gründe gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen, die Lastenfreistellung durch ein Freistellungsversprechen der Gläubiger sichergestellt ist, wobei die Erklärung dem Notar auszuhändigen ist, welcher diese in Kopie an den Käufer übersendet. 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.



# Grundlagen

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.

## **e) 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.

## **f) Sanierungsverpflichtung und Fertigstellung**

Die Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtung ergibt sich aus der der Teilungserklärung 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. 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 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 Wohn- und Nutzfläche (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 31.07.2017 bezugsfertig herzustellen und bis zum 30.09.2017 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 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 Kaufpreistraten 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 m<sup>2</sup> 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.

## **g) 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.

## **h) 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 Übergabe 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 des Besitzübergangs an in sämtliche Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung ein und hat mit dem Verwalter einen Verwaltervertrag, gemäß dem Entwurf des Verwaltervertrages, der Teilungserklärung als Anlage IV beigelegt, zu schließen und ihm die dort ebenfalls enthaltene Vollmacht zu erteilen.

## **i) 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. 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.

Sicherungs halber 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

## j) 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, 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 Teilungserklärung 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.

## k) 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.

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

## l) 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, Schließung der bisherigen Wohnungsgrundbücher sowie die Eintragung der Teilungserklärung zur Neuaufteilung des Grundbesitzes nach dem Wohnungseigentumsgesetz 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, in der Gemeinschaftsordnung als Anlage zur Teilungserklärung bestellt und ist zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Die Verwalterbestellung erfolgt zunächst für die Dauer von drei Jahren ab dem 01.07.2017. Der Verwaltervertrag kann üblicherweise nur aus wichtigem Grund vorzeitig beendet werden. In diesen, in der Anlage zur Teilungserklärung als Muster beiliegenden, Vertrag tritt der Erwerber mit Abnahme und Übergabe der Wohnung/Gewerbeeinheit 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, je Gewerbe € 22,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 26,78 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 € 19,50 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 23,21. 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 zu Beginn des 19. Jahrhunderts errichtete, in einem Sanierungsgebiet belegene und unter Denkmalschutz stehende Mehrfamilienhaus wird voraussichtlich in den Jahren 2016/2017 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 § 7h Einkommenssteuergesetz

Für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen entfällt, kann im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren eine erhöhte Abschreibung in Höhe von 9% p.a. und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7% alternativ zur linearen Abschreibung von 2% bzw. 2,5% in Anspruch genommen werden (§ 7 h EStG, sog. Sanierungsgebiets-Afa).

Entsteht im Rahmen der Baumaßnahme z. B. in einem bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss eine Wohnung, kann grundsätzlich keine erhöhte Abschreibung im Sinne des § 7 h EStG vorgenommen werden, es sei denn, dass dies zur sinnvollen Gebäudenutzung unerlässlich ist, eine sanierungsrechtliche Nutzung ansonsten objektiv ausgeschlossen ist und der Eigentümer sich zur Durchführung der Baumaßnahme gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat. Freiwillige Aufwendungen sind hierbei nicht begünstigt. Erhaltene Zuschüsse mindern die Anschaffungskosten als Abschreibungsbemessungsgrundlage. Die Abschreibung erfolgt ab dem Jahr, in dem die Sanierungsarbeiten abgeschlossen werden und in den elf darauf folgenden Jahren. Voraussetzung dafür ist, dass mit den durchzuführenden Sanierungsarbeiten erst nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags begonnen wird und eine entsprechende Bescheinigung der Aufwendungen nach § 7 h EStG der Stadt vorliegt.

Da das Finanzamt nach Maßgabe des Abschnitts 7 a Abs. 5 Einkommensteuerrichtlinien in der Regel die Aufteilung der Anschaffungskosten auf die Altbausubstanz bzw. auf die begünstigten Sanierungsaufwendungen überprüft, können sich ggf. zwischen den im Kaufvertrag genannten Sanierungsaufwendungen und den steuerlich begünstigten Aufwendungen Abweichungen ergeben. Nicht in Anspruch genommene erhöhte Abschreibungen können in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden.

## 5.5 Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommensteuergesetz

Alternativ zu der unter 5.4 dargestellten Abschreibung besteht auch die Möglichkeit bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, erhöhte Abschreibungen nach § 7 i EStG vorzunehmen. 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).

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 Finanzbehörden in manchen Bundesländern zur Zeit restriktive Auffassungen, die nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind.

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.



# Auswirkung

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.

## **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 in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen liegt, kann der Eigennutzer nach § 10f EStG 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 EStG), wenn alle Voraussetzungen des § 7h Einkommensteuergesetz erfüllt sind (vgl. Ausführungen zum § 7h EStG unter A.5.4). Diese Regelung ist bei Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden (§ 10f Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

Alternativ zur im vorgestehenden Absatz dargestellten Abschreibung kann der Eigennutzer bei einem Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, 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.5.5). Diese Regelung ist bei Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden (§ 10f Abs. 5 Einkommensteuergesetz).

# *Steuerliche Auswirkung*

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 § 10 f Einkommensteuergesetz kann nur für ein begünstigtes Objekt gewährt werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

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

## **2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages**

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

## **C. Sonstige steuerliche Auswirkungen**

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Halle belegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5% des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet. Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter 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 Oktober 2015 erstellt und herausgegeben.

# Kaufpreisliste

Kaufpreisliste Brauhausstraße							
EinheitNr.	Lage der ETW	Fläche in m²	Anteil Altbau	Anteil Sanierung	Anteil Grundstück	Kaufpreis in €	Status
GE 1	UG	214,57	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GE 2	EG	102,21	53.200,00 €	186.200,00 €	26.600,00 €	266.000,00 €	
1	HP	95,48	57.200,00 €	200.200,00 €	28.600,00 €	286.000,00 €	
2	HP	61,06	36.600,00 €	128.100,00 €	18.300,00 €	183.000,00 €	
3	HP	64,90	38.800,00 €	135.800,00 €	19.400,00 €	194.000,00 €	
4	HP	82,70	49.400,00 €	172.900,00 €	24.700,00 €	247.000,00 €	
5	1. OG	78,02	46.600,00 €	163.100,00 €	23.300,00 €	233.000,00 €	
6	1. OG	59,08	35.400,00 €	123.900,00 €	17.700,00 €	177.000,00 €	
7	1. OG	87,05	52.000,00 €	182.000,00 €	26.000,00 €	260.000,00 €	
8	1. OG	56,34	33.800,00 €	118.300,00 €	16.900,00 €	169.000,00 €	
9	1. OG	63,32	37.800,00 €	132.300,00 €	18.900,00 €	189.000,00 €	
10	1. OG	79,33	47.400,00 €	165.900,00 €	23.700,00 €	237.000,00 €	
11	2. OG	81,24	48.600,00 €	170.100,00 €	24.300,00 €	243.000,00 €	
12	2. OG	59,08	35.400,00 €	123.900,00 €	17.700,00 €	177.000,00 €	
13	2. OG	75,24	45.000,00 €	157.500,00 €	22.500,00 €	225.000,00 €	
14	2. OG	52,29	31.200,00 €	109.200,00 €	15.600,00 €	156.000,00 €	
15	2. OG	49,25	29.400,00 €	102.900,00 €	14.700,00 €	147.000,00 €	
16	2. OG	79,33	47.400,00 €	165.900,00 €	23.700,00 €	237.000,00 €	
17	DG	87,99	56.200,00 €	196.700,00 €	28.100,00 €	281.000,00 €	
18	DG	35,17	21.000,00 €	73.500,00 €	10.500,00 €	105.000,00 €	
19	DG	120,82	77.200,00 €	270.200,00 €	38.600,00 €	386.000,00 €	
Stpl.			20%	70%	10%	12.000,00 €	







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 Waldchen 1, 04420 Markranstädt

Verwaltung/Vermietung

Campus Immobilien GmbH

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