



sonnenlogen  
URBAN IM GRÜNEN

Moderne  
Wohnformen  
mitten in Fürth



Bauqualität

www.tuv.com  
ID 0000051490

P&P

GRUPPE

# Die Sonnenlogen

Auf einem 3 Hektar großen Areal im Fürther Süden, in unmittelbarer Nähe zum Wiesengrund, entstehen die Sonnenlogen: **sonnendurchflutete Wohnungen, umgeben von einer perfekten Infrastruktur und mit bester Anbindung an die Fürther Innenstadt.** Diese lockt mit über 350 Geschäften und 180 Restaurants und Cafés sowie einem abwechslungsreichen Kulturangebot. Und gleich nebenan: die weitläufigen Grünflächen entlang der Rednitz. 700 Hektar Natur pur. – Das pralle Stadtleben in vollen Zügen auskosten und entspanntes Abschalten in der Natur – in den Sonnenlogen ist beides möglich.

Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr  
 Michael Peter  
 Geschäftsführender Gesellschafter  
 P&P Gruppe Bayern GmbH

## Inhalt:

Individuell wohnen, urban leben .....	04
Lagepläne .....	10
(Geheim-)Tipps für Fürth .....	14
Ansicht .....	16
Ausstattung.....	18
Gesamtareal.....	20
Beispiel-Grundrisse.....	22
Gute Aussichten für Kapitalanleger .....	28
Der Mietpool .....	30
Über die P&P Gruppe.....	32
Referenzen .....	34
Baubeschreibung .....	38
Rechtliche Hinweise .....	44



Gründerzeitfassaden: Fußgängerzone, Fürth



Michael Peter  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

„Eine Investition,  
die sich für Sie lohnt.“

Citynah mit ausgezeichneter Verkehrs-  
anbindung, unmittelbar an den  
Rednitzauen gelegen – diese Lage  
bietet nicht nur viel Lebensqualität, sie  
ist eine echte Investition in die Zukunft.



Originalfoto aus der Musterwohnung

## „Individuell wohnen, urban leben.“

Das Leben ändert sich – es wird flexibler, mobiler, urbaner. Und so wollen wir auch wohnen.

**Die Sonnenlogen bieten den perfekten Mix moderner Wohnformen.** Wer viel unterwegs ist, kann hier mit nur einem Koffer einziehen und sich trotzdem gleich zuhause fühlen. **Die vollmöblierten Micro-Apartments bieten vom Bett über Wohnmöbel bis zur voll ausgestatteten Küchenzeile alles, was man braucht.** Wer sich gern selbst einrichtet, aber trotzdem flexibel

bleiben will, erhält die **Zweizimmerwohnung optional gleich mit Einbauküche.** Und für jene, die mehr Platz suchen, bieten die **Dreizimmerwohnungen genügend Raum, um sich individuell zu entfalten und einzurichten.**

Was alle eint: **die perfekte Lage für ein unkompliziert urbanes Leben mitten in Fürth.** Rund um die Sonnenlogen finden sich alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Und nur einen Katzensprung entfernt: die Fürther Innenstadt mit Shoppingmöglichkeiten, Events, Festen und Kultur. Freizeitsport und Entspannung im Grünen bieten die benachbarten Rednitzauen.



Mix  
moderner  
Wohnformen

**Die Sonnenlogen bilden ein modernes, hufeisenförmiges Wohnensemble aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen und voll möblierten Micro-Apartments.**

Die lichtdurchfluteten Wohnungen sind teilweise mit Balkonen ausgestattet, die auf den ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet sind. Die zugehörige Tiefgarage bietet Parkplätze für alle Wohnungen.



## Optimal angebunden: Im Herzen der Metropolregion.

Mitten in der Metropolregion gelegen bieten die Sonnenlogen eine perfekte Anbindung an die umliegenden Städte und den Fernverkehr. In Kürze erreicht man Nürnberg und Erlangen, auch die A73, die B8 und die Südwesttangente sind in wenigen Minuten erreicht. Und wer per Bahn unterwegs sein will, ist in sechs Minuten am Fürther Hauptbahnhof.

Zahlreiche Museen, Sportevents und Festivals bieten vielfältige Möglichkeiten, die Freizeit abwechslungsreich zu gestalten. Die umliegende Landschaft lädt zum Wandern, Radfahren oder Schwimmen ein.

Der Ballungsraum zählt zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland und ist Standort internationaler Messen. Über 160.000 Unternehmen sind hier ansässig, unter anderem bekannte Namen wie **Siemens, Adidas, Puma, INA Schaeffler, Playmobil oder DATEV.**

Renommierte Hochschulen mit 85.000 Studierenden und 35 Forschungsinstitute sorgen für ein hervorragendes Entwicklungspotenzial und konstantes Wachstum. **Die Metropolregion generiert ein Bruttoinlandsprodukt von rund 110 Mrd. € pro Jahr.**



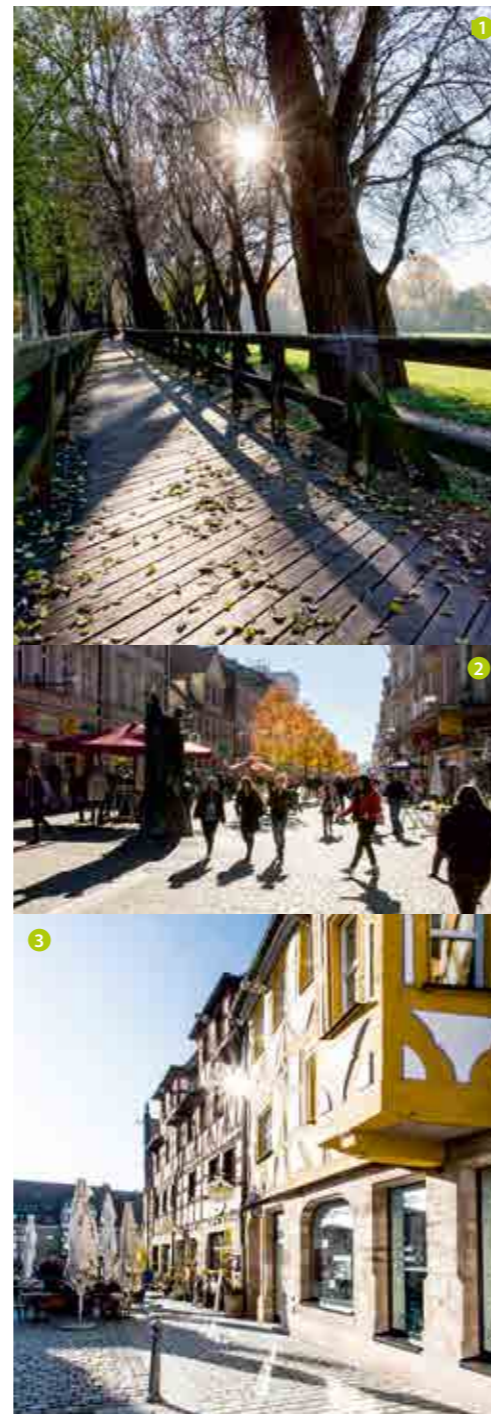
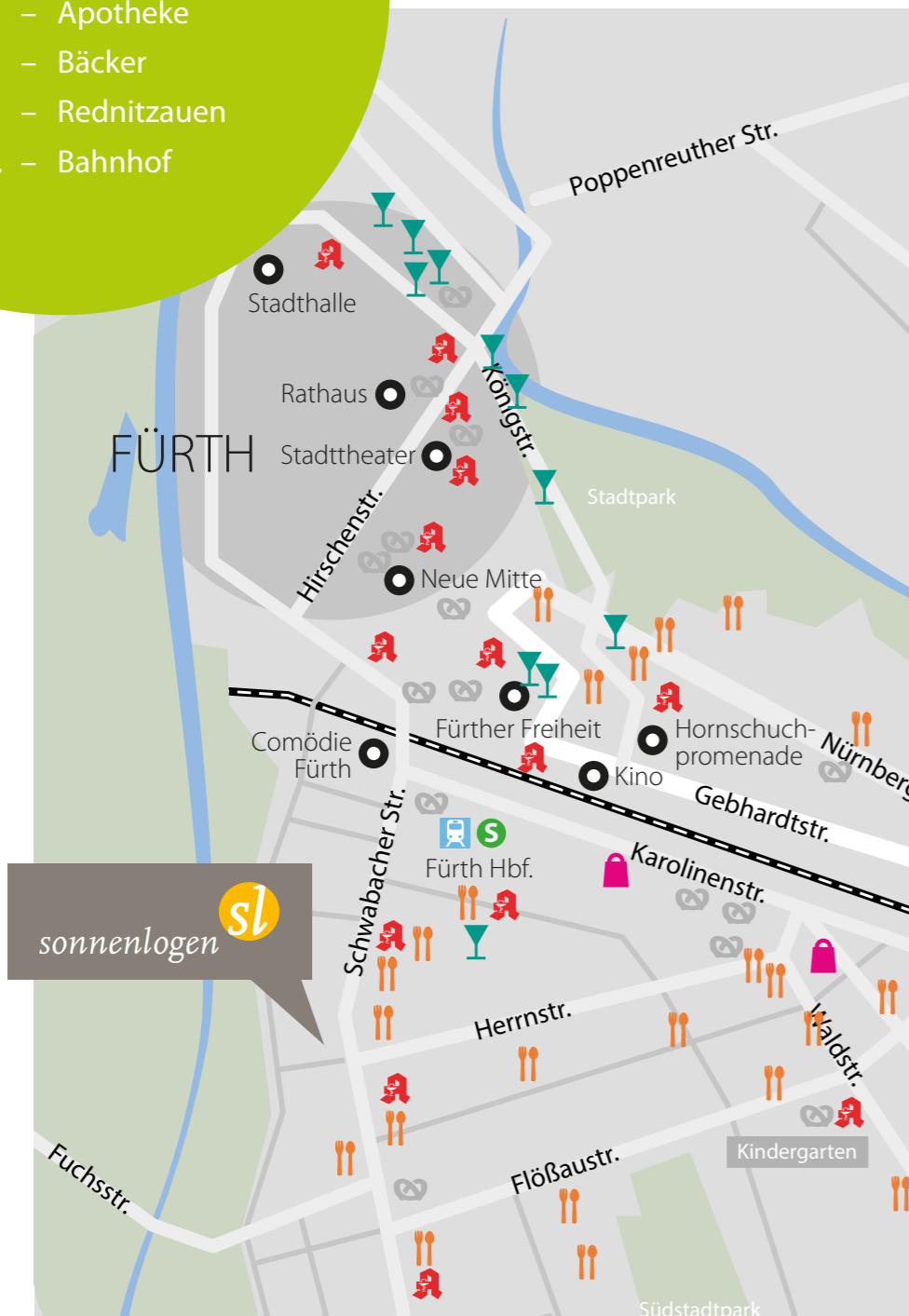
Pegnitz: Am Pappelsteig, Fürth



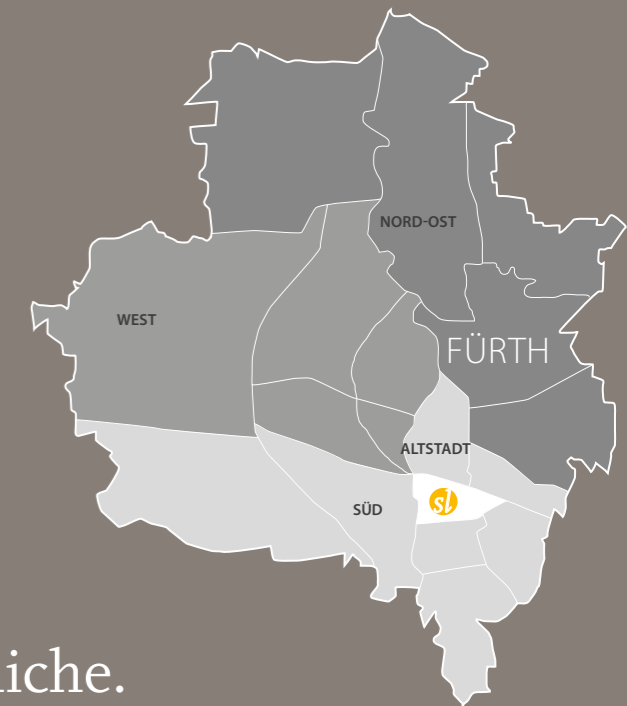
- |                                    |                |                            |
|------------------------------------|----------------|----------------------------|
| 1 Adidas                           | 7 GfK          | 13 Nürnberger Versicherung |
| 2 INA Schaeffler                   | 8 MAN          | 14 DATEV                   |
| 3 Puma                             | 9 Diehl        | 15 playmobil               |
| 4 Siemens                          | 10 Bosch       | 16 uvex                    |
| 5 Areva                            | 11 universa    | 17 ERGOdirekt              |
| 6 Universitätsklinikum<br>Erlangen | 12 Continental | 18 Fraunhofer Institut     |

sonnenlogen –  
Entfernungen zu Fuß

- 1 Min. – Supermarkt
- 3 Min. – Apotheke
- 4 Min. – Bäcker
- 7 Min. – Rednitzauen
- 10 Min. – Bahnhof



- 1 Pappelsteig
- 2 Fußgängerzone
- 3 Grüner Markt



Kurze Wege –  
mehr Zeit für's Wesentliche.

Hier wird das Leben entspannt – **alles, was Sie für's tägliche Leben brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe: Bäcker, Supermärkte, Banken, Ärzte und eine Vielzahl an Restaurants befinden sich in Laufnähe der Sonnenlogen.** Und nur wenige Minuten entfernt: die Fürther Innenstadt mit über 350 Geschäften und rund 180 Restaurants. Neben kleinen, ausgefallenen Läden locken seit Jüngstem auch attraktive Shopping-Center wie die „Neue Mitte“ und das „Hornschuch-Center“ in die Fürther City.

**Gründerzeitgebäude und aufwändig restaurierte Fassaden in der Altstadt laden zum Bummeln und Flanieren ein – am liebsten mit Zwischenstopp in einem der schönen Straßencafés.**

# Kult und Kitsch, Szene und Tradition – (Geheim-)Tipps für Fürth

1) Selbstgemachtes Eis in ausgefallensten Sorten und als Hommage an Fürth: Kleeblatteis aus frischem Sauerklee

**Dolomiddi - Eismanufaktur**, Kaiserstraße 45

2) Einst Flussbad für bis zu 12.000 Badegäste, heute Atelier, Café und Kreativraum

**Café Badehaus**, Badstraße 8

3) Tokio in Fürth – japanische Architektur, authentische Sushi-Bar und hervorragende japanische Küche **Hiro Sakao**, Waldstraße 105

4) 100 Jahre alte Traditionsgaststätte, Treffpunkt für Jung und Alt **Zum Blauen Affen**, Flößaustraße 9

5) Kunst, Literatur und Live-Musik im alten Fabrikgebäude oder Sonntagsbrunch unter Kronleuchtern **Kofferfabrik**, Lange Straße 8r

6) Shopping-Glück auf 11.300 m<sup>2</sup>

**Hornschuch Center**, Gabelberger Straße 1

7) Mehrfach ausgezeichnetes Art-House-Kino mit angeschlossener Cafébar, beliebter Anlaufpunkt für Frühstückler und Nachtschwärmer

**Babylon**, Nürnberger Straße 3



Grüner Markt



Hauptbahnhof



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



Rathaus



Hornschuch Center







Einziehen, auspacken,  
wohlfühlen:  
Kuschelzonen für Stadtnomaden.



Originalfoto aus der Musterwohnung



Originalfoto aus der Musterwohnung



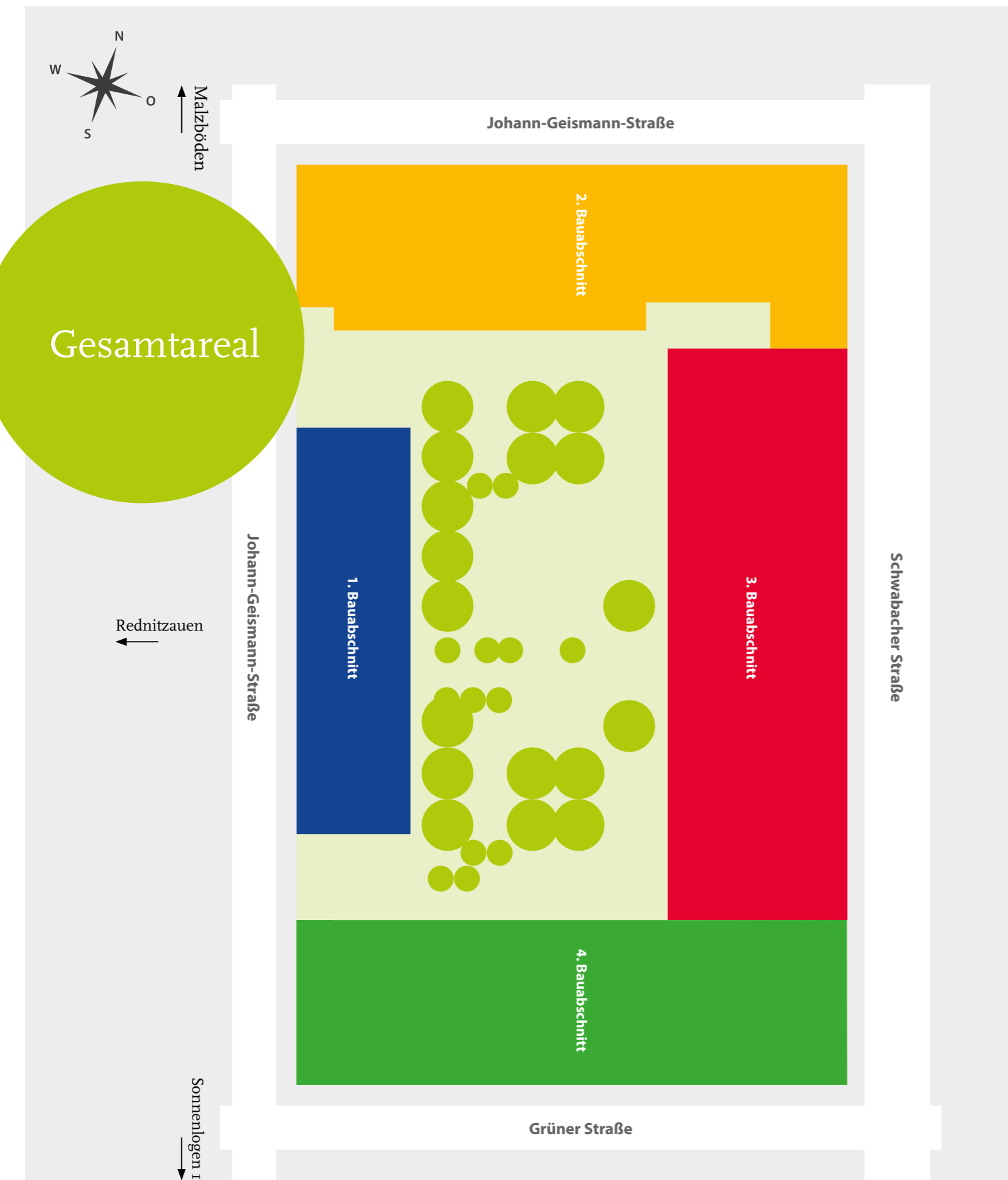
Originalfoto aus der Musterwohnung

#### Wohnungstypen

- + Komplett möblierte helle, lichtdurchflutete **Micro-Apartments** von 20 m<sup>2</sup> bis 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + **Zwei- und Dreizimmerwohnungen**, teilweise inklusive Einbauküche, von 40 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Ausstattung

- + Marken-Sanitärausstattung
- + Bodengleiche Duschen mit Echtglasabtrennungen
- + Fußbodenheizung
- + Teils bodentiefe Verglasung



Gesamtareal

### Vorabvisualisierung des Gesamtareals

Bei den Abbildungen des Gesamtareals handelt es sich um eine Vorrabvisualisierung. Die tatsächliche Ausführung kann abweichen und steht noch nicht abschließend fest.



Originalfoto aus der Musterwohnung



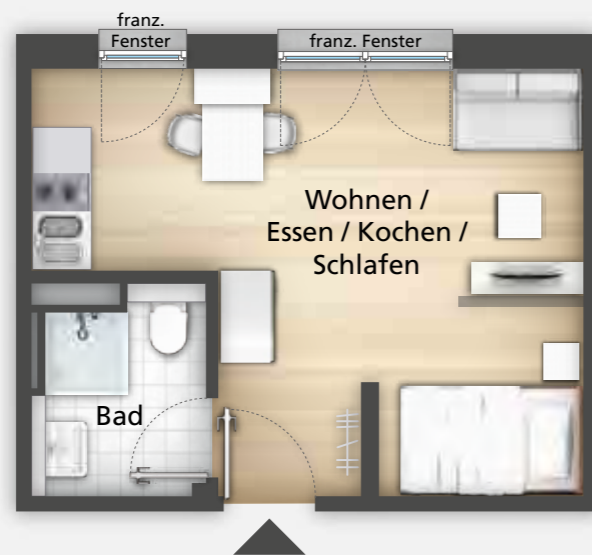
Originalfoto aus der Musterwohnung

Originalfoto aus der Musterwohnung



## Beispielgrundriss ca. 30 m<sup>2</sup>

1-Zimmer Apartment 1.88, 2.142, 3.196



## Beispielgrundriss ca. 40 m<sup>2</sup>

2-Zimmer Apartment 1.86, 2.140, 3.194





## Beispielgrundriss ca. 60 m<sup>2</sup>

2-Zimmer Wohnung 1.43, 2.97, 3.15 I

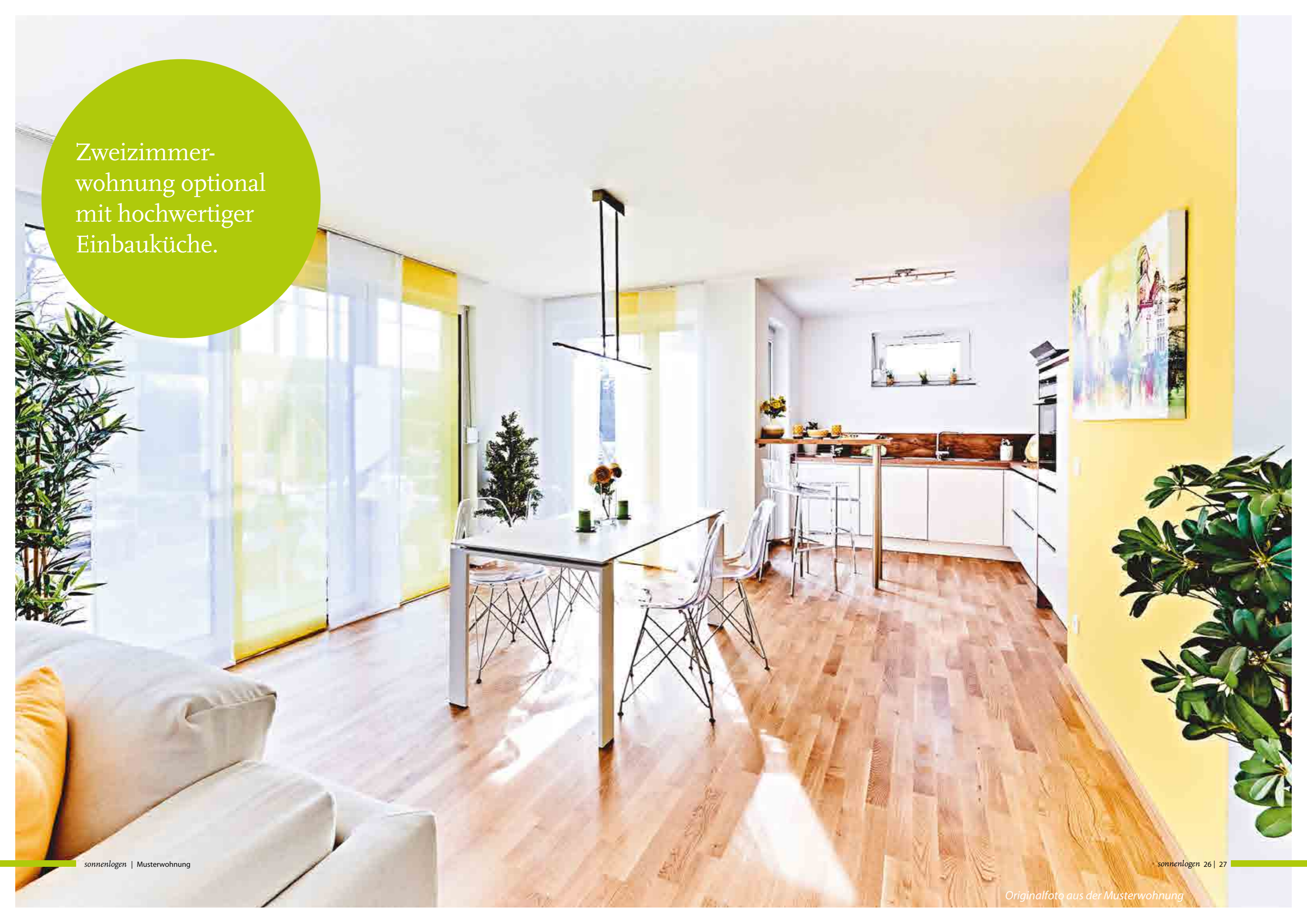


## Beispielgrundriss ca. 90 m<sup>2</sup>

3-Zimmer Wohnung 1.94, 2.148, 3.202



Zweizimmer-  
wohnung optional  
mit hochwertiger  
Einbauküche.



## Gute Aussichten für Kapitalanleger: Investieren Sie in Micro-Apartments.

Kleine  
Wohnung,  
große  
Perspektive

### Mobilität nimmt zu:

Die Globalisierung bringt veränderte Arbeitsmodelle mit sich. Immer mehr Menschen, wie z.B. **Geschäftsleute, Pendler, Fachkräfte, Berater und Berufseinsteiger**, arbeiten temporär an verschiedenen Standorten und suchen nach möbliertem Wohnraum vor Ort.

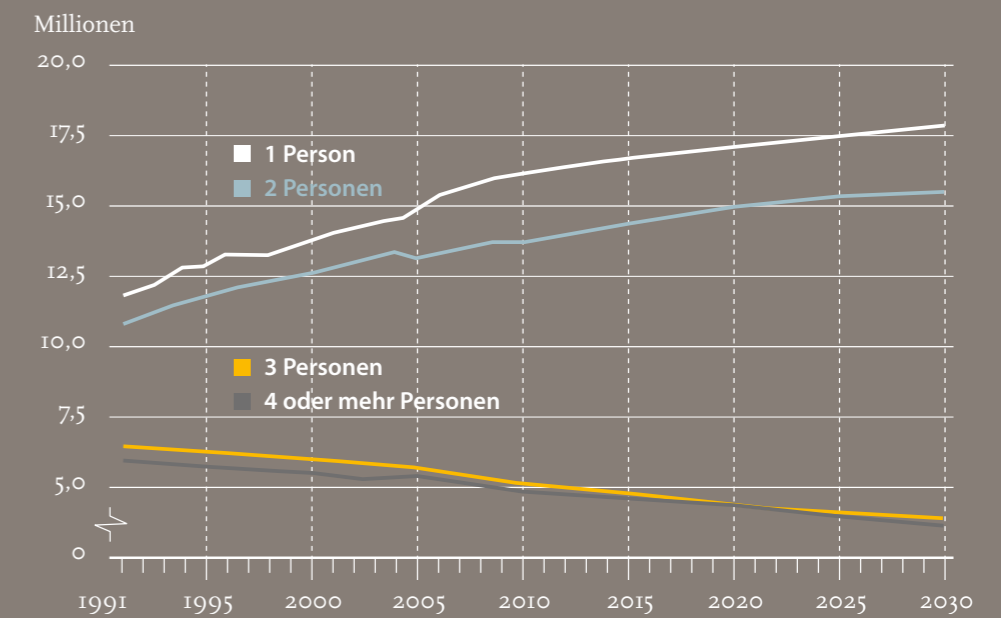
### Kleine Wohnungen gefragt:

2030 werden laut **Prognose des Statistischen Bundesamtes\*** gut 43 Prozent aller Haushalte von nur einer Person bewohnt sein. Der **Deutsche Mieterbund** geht davon aus, dass bundesweit bereits heute über 100.000 Single-Wohnungen fehlen – bis 2017 soll das Defizit auf über 300.000 anwachsen.

*Die Zeichen für Micro-Apartments in der Metropolregion stehen gut – und zwar langfristig. Das bescheinigt auch das führende immobilienwirtschaftliche Marktforschungsinstitut bulwiengesa in der Studie: „Micro-Apartments in der Metropolregion Nürnberg.“*



### Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2030



Blick auf Nürnberg



# Der Mietpool.

Wir übernehmen die Arbeit.  
Ihnen bleibt der Ertrag.

## Das Konzept:

Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und nach Abzug der Kosten (Vermietung und Verwaltung) an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet. So werden sowohl **Kosten als auch Risiken** (v.a. Leerstand) **auf viele Schultern verteilt** und regelmäßige Zahlungen gewährleistet.

Darüber hinaus sorgen die im Rahmen des Mietpools angebotenen Serviceleistungen dafür, **dass Ihre Immobilie langfristig professionell betreut wird.**

## Unsere Serviceleistungen

- + Vermietung (Auswahl der Mieter, Erstellung und Abschluss von Mietverträgen etc.)
- + Kostenlose Erstvermietung Ihrer Wohnung
- + 1 Jahr Vermietungsgarantie (Übernahme des Leerstandsrisikos) für jeden Eigentümer
- + Koordination von Abnahmen und Übergaben
- + Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- + Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- + Erster Ansprechpartner für Mieter



Als Marktführer\* können wir Ihnen viel versprechen. Wir können es aber auch halten.

**Über die P&P Gruppe:**

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

**Trendsetter bei Micro-Apartments:**

Den Trend zu kleinen Wohneinheiten hat P&P bereits 2008 erkannt und in der Metropolregion Nürnberg maßgeblich mit geprägt. Als Marktführer in der Region hat P&P seitdem **rund 2.500 Micro-Apartments vermarktet**.

Die P&P Segmente sind dabei Business Apartments, Boarding Houses / Serviced Apartments und Studentenapartments.



\* P&P hat in der Metropolregion Nürnberg rund

**2.500** Micro-Apartments vermarktet.

**1995**

legt Michael Peter mit der Sanierung eines Einfamilienhauses den Grundstein für das Unternehmen.

**60**

Insgesamt **Mitarbeiter** arbeiten in Fürth und München.

**500.000 m<sup>2</sup>** Wohnfläche

wurden seit Bestehen des Unternehmens realisiert.

**150 Mio. €**  
Verkaufsvolumen 2016

**2.500** Einheiten

hat das Unternehmen seit Etablierung des Geschäftsfelds Micro-Apartments im Jahr 2009 entwickelt.

**6.000**

**Wohn- und Gewerbeeinheiten** wurden seit Unternehmensgründung entwickelt.

Das Unternehmen hat seit seiner Gründung ein **Gesamtverkaufsvolumen** von **1.700.000.000 €** erzielt.

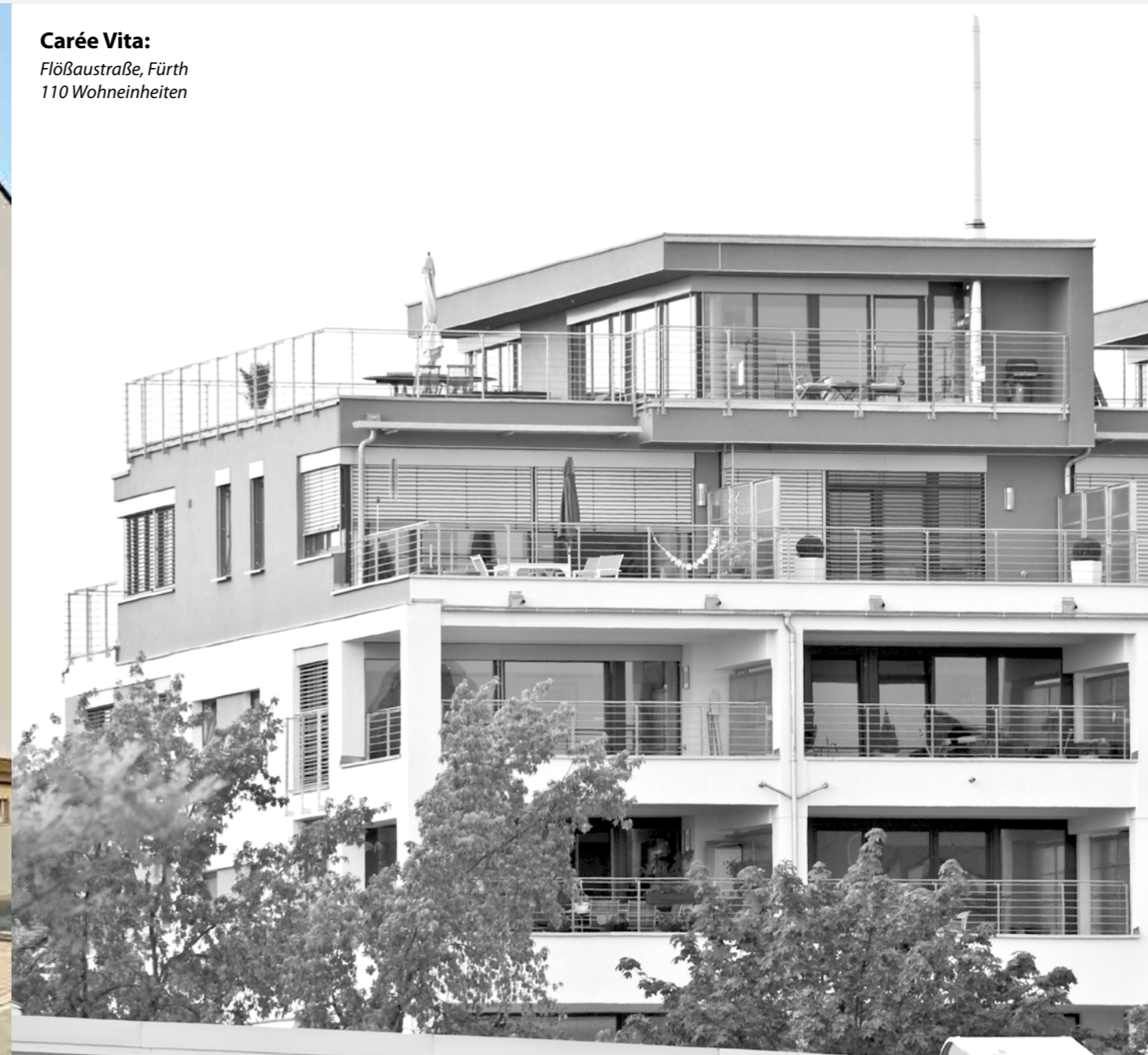
# Referenzen

**Zuckerbär:**  
*Rothenburger Straße, Nürnberg*  
77 Wohneinheiten, 6 Gewerbeeinheiten



**City Wohnen N2:**  
*Äußere Bayreuther Straße 72, Nürnberg*  
101 Wohneinheiten

**Carée Vita:**  
*Flößbastraße, Fürth*  
110 Wohneinheiten



# Referenzen



**Park Carrée:**  
Waldstraße, Fürth  
217 Wohneinheiten



**City Central Nürnberg:**  
Heideloffstraße,  
313 Wohneinheiten



**City Central Fürth:**  
Rudolf-Breitscheid-Straße,  
25 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit



# Baubeschreibung

Sonnenlogen (Tucher Areal / Baufeld 3)  
Schwabacher Straße, Fürth

Das Projekt "Sonnenlogen (BF 3)" in Fürth wird schlüsselfertig entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung erstellt. Die anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke berücksichtigt, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Die Ausführung des Wärmeschutzes entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016).

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

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit; soweit in die herzustellenden Micro-Apartments seitens des Bauträgers bewegliche Einrichtungsgegenstände eingebracht werden, sind die Pläne unverbindlich. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele.

Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind (mit Ausnahme der beweglichen Einrichtungsgegenstände bei den Micro-Apartments).

## Vorbemerkungen zum Projekt

Das im Bereich Schwabacher Straße liegende Projekt „Sonnenlogen (BF 3)“ gliedert sich in vier Bauteile, bestehend aus Gebäudeabschnitt 1 bis Gebäudeabschnitt 4 sowie einer Tiefgarage, und wird in voraussichtlich zeitlich versetzten Bauabschnitten realisiert.

Das Angebot des Gebäudes umfasst 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie einige Penthauswohnungen. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage. Das Objekt verfügt über eigene Fahrradstellplätze, die jeweils im Hof und in der Tiefgarage (TG), sowie über eigene PKW-Stellplätze, die in der Tiefgarage angeordnet werden. Mehrere Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze sind im Objektinnenhof vorgesehen.

## 1. Grundstück

### 1.1. Erschließung

Das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet wird, wird über die Schwabacher Straße beziehungsweise Johann-Geis-

mann-Straße erschlossen. Der Zugang für Fußgänger beziehungsweise Fahrradfahrer direkt in den Hof erfolgt über die Johann-Geismann-Straße.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen der TG erfolgt ebenfalls über die Johann-Geismann-Straße.

Die einzelnen Wohnungen der Gebäude werden über dafür vorgesehene innenliegende Treppenhäuser und Aufzüge sowie über einen Flur oder Laubengang erschlossen.

## 1.2. Versorgungsanschlüsse

Durch den Bauträger wird eine zentrale Pellet-Heizungsanlage für das aus den Gebäudeabschnitten 1 bis 4 bestehende Projekt errichtet. Aus Gründen der Versorgungssicherheit wird die Heizungsanlage anteilig als Gasbrennwertanlage vorgesehen. Die Heizzentrale befindet sich im Keller (TG).

Die Gesamtheizkosten werden mittels dafür installierter Wärme- und Wassermengenzähler nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt.

Die Übergabepunkte der Medien- und Wasserversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Kellerbereich.

Die Abwasserleitungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Fürth angeschlossen. Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Kunststoff oder Edelstahl mit Isolierschlauch gedämmt ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten im Bad, Küche, Abstellraum oder Flur installiert.

(Die Funkwärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten werden auf Mietbasis durch einen von der Hausverwaltung zu beauftragenden externen Dienstleister in den jeweiligen Einheiten im Bad, Abstellraum, Küche oder Flur installiert und betrieben und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Die Abrechnungen erfolgen jeweils über die Hausverwaltung.)

Der Stromverbrauch wird direkt mit den jeweiligen Versorgern abgerechnet. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung. TV und Radio sind über Satellit zu empfangen. Die erforderlichen Nutzer-Endgeräte (Receiver) sowie etwaige SAT- und Leitungsnutzungsgebühren sind nicht Bestandteil der Leistung. Satellitenanlage sowie Leitungsnetze werden nach den Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers auf Mietbasis zur Verfügung gestellt.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung über elektronische Raumthermostate. In den Bädern können auf Kundenwunsch elektrische Handtuchheizkörper vorgesehen werden.

## 1.3. Erdarbeiten

Das Gelände wird im Bereich des Baukörpers bis zur Unterkante Bodenplatte ausgehoben. Nach Fertigstellung wird das Gelände wieder verfüllt, verdichtet, eingeebnet und gemäß der Außenanlagenplanung neu gestaltet.

## 2. Rohbau

### 2.1. Maurerarbeiten

Außenwände werden in massiver Bauweise errichtet. Wohnungstrennwände teilweise in Trockenbau-Systembauweise.

### 2.2. Fundamente und Bodenplatte

Die Fundamentierung und die Bodenplatte erfolgen in Stahlbeton. Das Gebäude wird unterkellert mit Tiefgarage.

### 2.3. Kellergeschoss/Tiefgarage

Die Außenwände der Keller werden massiv hergestellt. Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Die Ausführung der Geschossdecke erfolgt ebenfalls in Stahlbeton. Die Bodenplatte und Zwischendecke der Tiefgarage wird mit einem Oberflächenschutzsystem, unter Berücksichtigung eines erweiterten Instandhaltungskonzeptes mit definierter Wartung (2-mal jährlich), versehen. Die lichte Höhe im Untergeschoss beträgt mind. 2,20 m in Teilbereichen kann dies durch haustechnische Installationen bzw. aus statischen Gründen unterschritten werden. Die erdberührten Kelleraußenwände werden in Stahlbeton Beanspruchungsklasse 1 und Nutzungsklasse B hergestellt.

### 2.4. Keller- / Kellerersatzräume

Die Abstellräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung der Keller zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind für Profilzylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung, vorgefertigt. Alle Kellerräume und Kellerersatzräume erhalten einen Estrich mit staubbindendem Anstrich.

## 3. Außenwände / Fassade / Fenster

Die Außenwände werden in Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem und einer entsprechenden Putzoberfläche ausgeführt. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff mit Wärmedämmverglasung ausgeführt. Die Fenster der Wohnungen werden innen in weiß und außen in grau ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkippschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden

entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Fenster mit Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. Im Bereich der Fliesenpiegel in Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest. Die Wohnungsfenster erhalten Rollläden.

Die Rollläden in den Penthauswohnungen werden elektrisch betrieben. Die Absturzsicherungen der bodentiefen Fenster sowie die Balkongeländer werden in Metall o.ä. ausgeführt. Zum Teil werden Balkone vorgesetzt.

## 4. Innenwände

Brand- und Treppenhäuserwände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt.

Die Wohnungstrennwände und sonstigen Innenwände werden nach Plan als Trockenbauwände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach Erfordernis der Installationen von Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o.ä.

Alle Anstriche erfolgen mit weißer Dispersionsfarbe.

## 5. Decken

Die Decken werden als Stahlbetondecken erstellt. In den Wohnungen werden

die Decken mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Abweichungen der Deckenhöhen zwischen den Geschossen sind möglich. Die Bäder, Abstellräume und Flure (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus technischen Gründen eine abgehängte Decke erhalten, ausgebildet in Trockenbauweise. Hierdurch kann sich die Raumhöhe um ca. 15 – 20 cm reduzieren.

## 6. Dacharbeiten

Alle Gebäudeabschnitte 1, 2, 3 und 4 werden mit einem Flachdach versehen, das eine Gefälledämmung und einen Attikaufbau erhält. Die Fallrohre sowie alle Einfassungen und Abdeckungen sind klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Die Wärmedämmung der dann realisierbaren Penthaus-Dachterrasse zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung (Energieeinsparverordnung 2016, EnEV 2016).

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

Die Wohnungen erhalten je einen Briefkasten in einer Briefkastenanlage in der Nähe des jeweiligen Eingangsbereiches.

Eine Hausnummer wird am jeweiligen Eingang angebracht. Unmittelbar hinter den Hauseingangstüren in den Treppenhäusern

wird in den Fußboden ein Trittrost eingebaut. Die Klingelanlagen werden als Gegensprechanlagen realisiert.

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

Im Objekt werden vier Aufzugsanlagen vom 2.UG-bis ins oberste Vollgeschoß installiert. In Bauteil 1 wird das PH ebenfalls über die im Objekt installierte Aufzugsanlage erschlossen. In Bauteil 2 und 4 wird das PH über in den Wohnung liegenden Treppen erschlossen.

## 8.Türen

Die Haustüren werden nach Bedarf selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Haustüren erhalten einen Schließzylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt. Die Wohnungseingangstüren werden auf der Außenseite dem Farbkonzept des Bauträgers angepasst. Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium.

In den Wohnungen mit Flur wird eine Ganzglastür vom Flur zum Wohnzimmer eingebaut.

## 9.Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Nicht abgehängte Decken werden in den Wohnungen mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Ausführung analog den Punkten 4 und 5.

## 10. Fliesen

Alle Bäder und WC-Räume werden gemäß dem Gestaltungskonzept mit Feinsteinzeug- Fliesenbelägen 30 x 60 cm gefliest. In den Bädern wird in den vorgesehenen Bereichen über den Vorwandinstallationen der Handwaschbecken ein waagerechter Sockel in Griffhöhe als Abstellfläche ausgebildet.

Im Bereich der Wand und Vorwandflächen werden die Bäder ca.1,20 m hoch gefliest. Der Duschbereich wird auf eine Höhe von ca. 2,10 m gefliest.

In den Wohnungen liegende Abstellräume erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität wie die Bäder der Wohnungen sowie einen umlaufenden Fliesensockel.

In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut.

## 11. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen werden in den Fluren, Wohnräumen mit Küchen und sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste eingebaut.

In den vollmöblierten Wohnungen (d.h. über Küchenzeile hinausgehende Möblierung) werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure, Abstellräume und Küchen mit PVC-Planke, mit passender Randleiste belegt.

Die vorgenannten Bereiche (sowie Bäder und WC-Räume) erhalten einen Estrich mit Trittschall-und Wärmedämmung.

## 12. Haustechnische Gewerke

### 12.1. Elektroinstallation

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

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

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

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen sind Markenfabrikate nach Wahl des Bauträgers und werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. farbig. Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag etwas anderes vereinbart

### 12.2. Standardelektroinstallationen Micro-Apartments

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

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdose
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

#### Bad:

- 1 Serienschaltung
- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

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

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

#### Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

#### Gemeinschaftsanlagen / Keller / Technikräume / Treppenhaus:

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

### 12.3.Standardelektroinstallation Wohnungen

(für Wohnräume soweit vorhanden)

#### Küche:

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 1 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdose
- 1 Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdose

#### Wohnen / Essen:

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen

#### Schlafzimmer:

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV

#### Wohnen:

- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

#### Bad:

- 1 Serienschaltung
- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

#### Abstellraum / HWR:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdosen für Waschmaschine und Kondenstrockner (sofern planerisch vorgesehen)

#### Balkon / Terrasse:

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

#### Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

#### Gemeinschaftsanlagen / Keller / Technikräume / Treppenhaus:

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume bzw. -anlagen im Außenbereich

wird mit Leuchtkörpern und Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmeldern ausgeführt.

### 12.4. Standardelektroinstallation Penthaus-Wohnungen

#### Küche:

- 1 Deckenauslass bzw. 1 Decken- und 1 Wandauslass mit getrennter Ausschaltung
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 3 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose

#### Diele / Flur:

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen
- 1 Einfachsteckdose

#### Arbeitszimmer / Kinderzimmer:

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

#### Schlafzimmer:

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio und TV

#### Wohnen / Essen

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung
- 1 Zweifachsteckdose
- 1 Dreifachsteckdose
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio und TV
- 1 Telefondose

#### Bad:

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken
- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades
- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken
- 2 Einfachsteckdosen für Waschmaschine und Kondenstrockner (sofern planerisch vorgesehen)

#### Abstellraum / HWR:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen für Waschmaschine und Kondenstrockner (sofern planerisch vorgesehen)

#### Balkon / Terrasse:

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

### Kellerraum:

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter
- 1 Steckdose

### 13. Sanitärinstallation und Einrichtungen

Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände und Sanitärinstallationen erfolgt nach technischen Einbaumöglichkeiten.

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

Waschtische, Handwaschbecken und Toiletten werden in Sanitärkeramik im Farbton weiß vorgesehen. Die Badewanne wird in Acryl, als Normalwanne ausgeführt.

Sollte keine separate Dusche vorgesehen sein, wird eine Wandstange mit verstellbarer

Brausekopfhalterung montiert. Falls separat vorgesehen, wird in den Wohnungen eine, sofern technisch möglich bodengleich geflieste Dusche und eine Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung und Brauseschlauch eingebaut.

In den Bädern werden Echtglasduschabtrennungen montiert.

Die Armaturen werden in verchromter Ausführung, als Unterputz-Armaturen eingebaut.

Im Duschbereich wird eine Unterputz-Thermostatarmatüre eingebaut.

Die Montage der WC-Anlagen erfolgt mit weißem, stabilem Kunststoffstift und -deckel.

Die Anordnung der sanitären Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Die Waschtische erhalten verchromte Einhandhebelmischbatterien.

Handwaschbecken in den WC-Räumen werden, sofern nicht anders vorgesehen, als kleinere Waschbecken ausgeführt.

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

Alle Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Bereich der jeweiligen Terrasse.

### 14. Heizungsinstallation

Alle Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit elektrischen Raumthermostaten.

Die Heizungsrohre werden generell unter Putz oder im Fußboden verlegt.

### 15. Lüftung

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

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

Die in der DIN 1946-6 ebenfalls vorgesehenen höheren Vorgaben im Hinblick auf die sog. reduzierte Lüftung, die Nennlüftung und die Intensivlüftung, die teilweise ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr entbehrlich machen, werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, so dass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

### 16. Schallschutz

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

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass folglich in der Wohnung Geräusche

wahrgenommen werden können.

Die höheren Vorgaben der VDI-Richtlinie 4100 für die Schallschutzstufe 3 (SSt III) werden vorliegend nicht erreicht. Sie stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, sodass bei Nichterreichen dieser Vorgabe kein Sachmangel besteht.

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

### 17. Balkone / Dachterrassen

Die Balkone werden nach technischem Erfordernis als Stahlbeton- oder als Stahlkonstruktion erstellt. Die begehbaren Dachterrassen und ebenerdigen Terrassen im EG sowie Loggien, sofern vorhanden, erhalten einen Plattenbelag aus Betonstein. Die Balkone der Etagenwohnungen erhalten einen Dielenbelag.

Balkone erhalten nach Wahl des Bauträgers Metallgeländer aus verzinktem Stahl. Für die Abtrennungen zwischen den Dachterrassen und Balkonen der Nachbarwohnungen werden je nach Erfordernis farbige Sichtschutzelemente aus Eternit, Trespa, oder verzinktem Stahl nach Wahl des Bauträgers errichtet.

### 18. Außenanlage Gemeinschaft

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt gemäß der vorliegenden Planung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und nach Wahl des Bauträgers.

Stellplätze für Fahrräder werden an den in der Planung gekennzeichneten Stellen vorgesehen.

Verbleibende Flächen werden dem Außenanlagenplan entsprechend angelegt, bepflanzt und begrünt.

Im Bereich des Gemeinschaftsgrünes wird ein Außenwasserhahn vorgesehen.

### 19. Sonstiges

#### Grundreinigung

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

#### 20. Schlussbestimmungen

Sämtliche Bauleistungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (bspw. DIN-Normen, Ausführungsvorschriften, Richtlinien, Merkblätter) ausgeführt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vorgesehen oder vereinbart ist. Hinsichtlich der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) werden die Anforderungen entsprechend der Energiesparverordnung 2016 erfüllt. Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung, Exposé und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. In den Plänen dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführungen.

Alle Bauleistungen werden als Neubau erstellt. Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen. Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

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

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

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

Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z.B. Buche,

Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.

#### Wartungsfugen:

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

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

#### Lüftung und Nutzung Kellergeschoss:

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

Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

#### Fassadenflächen, Pflege und Instandhaltung:

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

# Das Angebot im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der P&P Immobilien GmbH als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die 2017 neu errichtete Liegenschaft Sonnenlogen (Tucher Areal Baufeld 3 – Schwabacher Straße 106 in 90763 Fürth) zum Erwerb von insgesamt 248 schlüsselfertigen Eigentumswohnungen und voll möblierten Micro-Apartments samt Abstellräumen sowie mit einer Tiefgarage mit insgesamt 298 Tiefgaragenstellplätzen und 6 Motorradstellplätze unter Maßgabe der entsprechenden Genehmigung. Die beiden geplanten Gewerbeeinheiten in der Liegenschaft sind nicht Gegenstand dieses Prospektes.

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen entweder zum Zwecke der dauerhaften Vermietung oder zur Eigennutzung erwerben wollen. Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn die Eigentumswoh-

nung im Rahmen der individuellen Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, selbige auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen.

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

## Sonnenlogen (Tucher Areal Baufeld 3) – Schwabacher Str. 106 in 90763 Fürth

<b>Produktpartner:</b>	P&P Immobilien GmbH	Produkt: Neubau
<b>Baujahr:</b>	2017	
<b>Anzahl WE/TE:</b>	248 Wohneinheiten samt Abstellräumen und 1 Tiefgarage mit insgesamt 298 Tiefgaragenstellplätzen & 6 Motorradstellplätzen 2 Gewerbeeinheiten	
<b>Wohnungsgrößen:</b>	Micro-Apartments von ca. 24 m <sup>2</sup> bis ca. 44 m <sup>2</sup> und 2 bis 4 Zimmerwohnungen von ca. 38 m <sup>2</sup> bis ca. 184 m <sup>2</sup>	
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	3.700,00 EUR bis 4.500,00 EUR, Ø 4.100,00 EUR teilweise zzgl. Küche 6.000,00 € oder Ausstattung/Möbel: 280 EUR/m <sup>2</sup>	
<b>Kaufpreis pro TG:</b>	voraussichtlich 25.000EUR	
<b>Abschreibung:</b>		
<b>Lineare Abschreibung:</b>	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG 2,0 % linear über 50 Jahre der Anschaffungskosten	
<b>Abschreibung:</b>	erhöhte AfA für Küche und Ausstattung/Mobiliar über 10 Jahre	
<b>Erwerbsnebenkosten:</b>	ca. 5,5 %, davon 3,5 % Grunderwerbsteuer	
<b>Mieterwartung:</b>	je nach Ausstattung (Preisliste)	
<b>Mietpool:</b>	es wird den einzelnen Erwerbern angeboten, ihre jeweiligen Einheiten über einen sogenannten Mietpool durch das Unternehmen KDI Hausverwaltung GmbH betreuen zu lassen, entsprechende Angaben sind dem rechtlichen Konzept in diesem Prospekt zu entnehmen.	
<b>Mietnebenkosten:</b>	WEG Verwaltung derzeit mtl. 26,18 EUR pro Wohnungseinheit inkl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 19%) WEG Verwaltung derzeit mtl. 5,95 EUR pro Tiefgaragenstellplatz inkl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 19%) Mietpoolverwaltung und SE-Verwaltung zusammen mtl. 32,13 EUR inkl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer je Wohnungseigentum (derzeit 19%) 5,95 EUR pro Tiefgaragenstellplatz inkl. der jeweils gültigen Umsatzsteuer (derzeit 19%)	
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	wird mit mtl. 0,25 €/m <sup>2</sup> gebildet	
<b>WEG - Verwaltung:</b>	G.S. Hausverwaltung GmbH	
<b>SE - Verwaltung:</b>	KDI Hausverwaltung GmbH	
<b>Angaben zum Grundbuch:</b>	Amtsgericht Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 38729, Flurstücke 1221/16	
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 6.470 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche:</b>	248 Wohneinheiten mit ca. 11.200 m <sup>2</sup> insgesamt	

# Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

## Einleitung

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

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

Dabei ist auch das positive rechtliche Umfeld zu berücksichtigen, da das Eigentum gerade auch an Immobilien aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz genießt und eine Enteignung grundsätzlich nicht möglich ist.

Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland ist Grund und Boden und damit auch Bauland insgesamt nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass die Neubautätigkeit durch das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht gesetzlich limitiert wird. Preisverfallrisiken durch massiven Neubau von Immobilien sind daher im Gegensatz zu den Inflationsrisiken, wie sie aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage drohen können, nicht zu erwarten, so dass unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Kapitalanlage eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht.

Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer Liegenschaft zu tun, die auch durch ihre möblierten Micro Apartments für Single Haushalte und moderne Wanderarbeiter (z.B. Unternehmensberater, IT-Spezialisten, Ingenieure und Spezialisten im Handwerk) alternative Unterbringungsmöglichkeiten (im Vergleich auch zum Hotel) bietet und über längere Zeiträume genutzt wird. Dieser Trend hat sich insbesondere in den letzten Jahren bei Personen ausgeprägt, für welche die Nähe zum vorübergehenden Arbeitgeber für die Unterbringungssituation maßgeblich ist. Unabhängig davon sind die vollmöblierten Apartments mit Bad und Küche auch jederzeit als Wohnungen zu nutzen und unterliegen insofern dann auch den gleichen Maßgaben wie klassische Eigentumswohnungen. Dazu kommen dann noch die klassischen zwei – und drei Raum Wohnungen in der Liegenschaft.

Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass dieses langfristige Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten sich das Risiko von Wertverlusten realisieren könnte. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftlichen Immobilien ist daher wie jede andere Kapitalanlageform auch nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet. Durch die vorliegende Darstellung will die Verkäuferin dem Erwerber diesen Umstand vor Abschluss einer vertraglichen Bindung vor Augen führen und möglichst umfassend über potenzielle Risiken aufklären.

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

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

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

Für den einzelnen Investor kann dies bedeuten, dass durch die Verknüpfung mehrerer Einzelrisiken (z.B. Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit und/oder Unfall, Mietausfall, größere Modernisierungsmaßnahmen sowie zu hohe Fremdfinanzierung) die Immobilieneinnahme nicht mehr alleine ausreichend ist, die Bedienung von Zins und Tilgung abzudecken und die Unterdeckung dann nicht mehr aus dem Einkommen oder dem Vermögen ausgeglichen werden kann, mit der Folge, dass es erst zu einer Liquiditätskrise kommt und im schlimmsten Fall sogar zum persönlichen Vermögensverfall.

## 1. Geschäftspartner

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

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

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

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

## 2. Vertragswerk

Grundlage des vorliegenden Prospektes ist der Erwerb einer noch zu erstellende Eigentumswohnung in der eingangs bezeichneten Liegenschaft Sonnenlogen (Tucher BF 3) Schwabacher Str. 106 in Fürth. Ferner wird eine von 248 Wohnungen und ein Tiefgaragenstellplatz von 298 Stellplätzen käuflich erworben werden und der Käufer erhält ein Sondernutzungsrecht bezüglich einer Kelleräumlichkeit. Einigen Wohnungen sind Sondernutzungsrechte (Garten- und Terrassenflächen) zugeordnet.

Die Verkäuferin weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nicht alle Tiefgaragenstellplätze Wohnungen in der Liegenschaft zugeordnet wurden, sondern durch die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Fürth gesichert wird, dass die Stadt Fürth sowie die von ihr ermächtigten Personen berechtigt sind, die Tiefgaragenstellplätze Nrn. STP 1 bis STP 23 laut Aufteilungsplan unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zu benutzen sowie die Zu- und Abfahrt und die Zu- und Abwege zu diesen Stellplätzen entsprechend mitzubutzen.

Der Käufer erhält eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, im Wege eines notariellen Bauträgerkaufvertrages sowie Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen, mit Festpreiszusage. Da es sich um einen Festpreis handelt, trägt die Verkäuferin in diesem Fall das Risiko von nach Vertragsabschluss entstehenden Kostensteigerungen (z.B. Material und/oder Lohn) und eventuell erst nachträglich auftretenden Baurisiken.

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. „Ziffer 6. Immobilienmanagement“) Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, sich zur Verteilung der Chancen und Risiken aus der Vermietung der

Wohnung an einem Mietenpool in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu beteiligen und zugleich die Bewirtschaftung der erworbenen Eigentumswohnung einem Sondereigentumsverwalter zu übertragen. Die KDI Hausverwaltung GmbH ist dabei sowohl als Geschäftsführer der „Mietpoolgesellschaft Sonnenlogen (BF3) GbR“, als auch als Verwalter für das Sondereigentum an der erworbenen Wohnung tätig (vgl. „Ziffer 5. Eigen-/Fremdnutzungskonzept“ und „Ziffer 6. Immobilienmanagement“) zu schließen.

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

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

### b) Einbehalt oder Sicherheitsleistung

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

### c) Verjährung der Ansprüche

Nach erfolgter Abnahme der Liegenschaft gilt die gesetzliche Verjährungsvorschrift des § 634a Abs.1 Ziffer 2 BGB, mit einer fünf Jahre dauernden Mängelbeseitigungsverpflichtung für die am Gebäude erbrachten Bauleistungen. Wirtschaftlich besteht allerdings das Risiko, dass dieser Mängelbeseitigungsanspruch nur eingeschränkt oder gar nicht durchgesetzt werden kann, wenn die Verkäuferin innerhalb des 5-Jahreszeitraums in Vermögensverfall gerät und damit ihre Leistungsverpflichtung auch nur noch teilweise oder gar nicht mehr erfüllen kann.

### d) Weitergehende Schadensersatzansprüche

Sollte der Kaufpreis zwischenzeitlich vollständig vom Käufer bezahlt sein, er auch die Sicherheit wegen Erledigung zurückgegeben hat und es sich im Nachhinein ergeben, dass weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Verkäuferin bestehen könnten (z.B. Transaktionsnebenkosten, Verspätungsschäden, Vertragsstrafen, verzögerte Vermietungsmöglichkeit und damit einhergehender Mietausfall, entgangene Steuervorteile als Teil des Verspätungsschadens oder zusätzliche Finanzierungskosten

bei kompletter Rückabwicklung des Kaufvertrages), so bleibt das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit der Verkäuferin beim Käufer.

### e) Insolvenz der Verkäuferin

Trotz rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen, können sich die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen, die im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz führen und damit die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag verhindern.

Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Er-/Fertigstellung des Bauwerkes unterschieden werden. Sobald das Wohn- und Teileigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des erworbenen Objektes.

Der dinglich gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung begründet jedoch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Da in der Regel in der Liegenschaft mehrere einzelne Wohnungen vorhanden sind, bedeutet dies, dass sich der Käufer überlegen muss, ob er sich nicht mit anderen Miteigentümern/Käufern, die das gleiche Schicksal der Insolvenz ihrer Verkäuferin verbindet, zusammenschließt, um nicht fertiggestellte Baumaßnahmen (Ausbau, Modernisierung etc.) in gemeinsamer Verantwortung fortzuführen und ein drittes Unternehmen mit der Fertigstellung zu beauftragen, wenn sich der Insolvenzverwalter dazu nicht mehr in der Lage sieht. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn auch alle Eigentümer bereit sind, sich an den dadurch bedingten (Mehr-) Kosten finanziell zu beteiligen.

Grundsätzlich ist nämlich davon auszugehen, dass in diesen Fällen zusätzliche (Mehr-) Kosten entstehen werden, da die ursprüngliche Pauschalpreisvereinbarung nicht mehr greift, und die Gewerke neu einzeln vergeben werden müssen. Die anfallenden Kosten kann der Käufer im Wege des Schadenersatzes oder der Kaufpreisminderung verlangen und mit dem Kaufpreiszahlungsanspruch verrechnen.

Letztlich muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass die Baumaßnahme nicht oder nur teilweise durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins- und Tilgung immer weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen.

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

### f) Rücktritt vom Vertrag

Ein Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn dieser ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht. Nur falls sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält, hat der Käufer das Recht die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Sollte sich hingegen der Käufer im Nachgang zu seiner Kaufentscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner der Person begründet sind (Änderung der

persönlichen Lebensplanung o.ä.), so stellt dies keinen Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen.

### g) Zusätzliche Unwägbarkeiten / Risiken

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

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

### 3. Lage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es auch immer darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass die Prüfung immer nur den aktuellen Zustand widerspiegelt. Künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Das Objekt befindet sich in der Stadt Fürth in Bayern und die genaue Lage wird in diesem Prospekt beschrieben. Es gilt aber auch hier, dass das Umfeld der Liegenschaft sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise Schwankungen unterworfen sind, die einerseits dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil reichen können, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der Käufer muss allerdings berücksichtigen, dass sich der Immobilienwert niemals linear entwickelt.

### 4. Zustand der Liegenschaft

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



Der Prospekt beinhaltet im Kapitel „Baubeschreibung“ (ab Seite 40) umfangreiche Informationen und Beschreibungen, so dass sich der Käufer ein Bild von der beabsichtigten Baumaßnahme machen kann. Diese Informationen finden auch Eingang in den notariellen Kaufvertrag. Die vorgesehene Möblierung (Küche sowie Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände) für die konkrete Wohnung wird im Kaufvertrag festgelegt.

Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine Neubauimmobilie, dies bedeutet, dass das im Rahmen der Erstellung des Bauwerks die heute gültigen Regelungen der Technik („state of art“) und die DIN-Soll Normen vollständig eingehalten / umgesetzt werden (z.B. Wärme- und Schallschutz). Der Käufer kann im Rahmen der Baubeschreibung Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen.

Auch geringfügige Änderungen der Wohnfläche (+/- 3%) und der Raumaufteilung sind durch den Käufer hinzunehmen und berechtigen nicht zur Kaufpreisminderung. Der Kaufvertrag ist entsprechend ausgestaltet.

Die Berechnung der Wohnflächen erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Loggia- und Terrassenflächen bei der Planung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Diese Berechnung unterscheidet sich von der Regelung bei preisgebundenem Wohnraum (öffentlich geförderter Wohnraum bei dem dann der Mietpreis im Gegenzug für die gewährte Förderung festgeschrieben wird), wo diese Flächen nur mit ¼ ihrer Grundfläche angesetzt werden. Sollte der Käufer die Räumlichkeit vermieten wollen, so muss er sich bewusst sein, dass die Flächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung für die Wohnungsgröße und die Nebenkostenabrechnung maßgebend ist und er dadurch gebunden sein kann.

Es ist allerdings rein vorsorglich darauf hinzuweisen, dass die ursprünglich vom BGH in Fällen von abweichenden Mietflächen von tatsächlichen Ist-Flächen vertretene Auffassung, dass eine 10% Toleranzgrenze für Flächenabweichung gilt, mit der Entscheidung vom 18.11.2015 (BGH Urteil, Az.: VIII ZR 266/14 in NJW 2016, 239) aufgegeben wurde und es nunmehr nur auf die tatsächliche Größe der Wohnung ankommt. Ob die in der Vergangenheit ebenfalls zulässigen Formulierungen für Flächenberechnungen in Mietverträgen „Schätzung“ oder „unverbindliche Größenordnung“ (so BGH Urteil vom 28.09.2005, Az.: VIII ZR 101/04 in NZM 2005, 861) und „Die Angaben zur Wohnungsgröße dienen wegen möglicher Messfehler nicht der Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Wohnung ergibt sich allein aus den Angaben zu den vermieteten Räumen“ (so BGH Urteil vom 10.11.2010, Az.: VIII ZR 306/09 in NZM 2011,70) weiterhin aufrechterhalten werden, bleibt vor dem Hintergrund der neuen Entscheidung fraglich. Da diese Regelung mittelbaren Einfluss auf die Kapazitätsgrenzen hat und die fragliche Entscheidung sich genau mit dieser Frage beschäftigte, steht zu befürchten, dass hier zukünftig aufgrund von Messfehlern Streitpotential besteht.

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

### 5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzept

Wenn der Käufer alle zuvor genannten Punkte berücksichtigt hat, stellt sich sodann für ihn die Frage, ob er die Eigentumswohnung selber bewohnen möchte (sog. Eigennutzungskonzept) oder sie an einen Dritten vermieten will (sog. Fremdnutzungskonzept),

da beides möglich ist. Sollte sich der Käufer für die Vermietung entscheiden, so muss er sich darüber im Klaren sein, dass vermietete Eigentumswohnungen im Fall der Weiterveräußerung den Nachteil haben, dass sie für einen Eigennutzer grundsätzlich eher nicht in Betracht kommen. Der Kapitalanleger als Käufer ist an einer rentablen Kapitalanlagemöglichkeit interessiert, bei der der wirtschaftliche Vorteil sich erst aufgrund einer längeren Haltdauer verwirklichen kann, da die Transaktionskosten (Kaufpreis einschließlich Vertriebs- und Marketingkosten, Nebenkosten wie Notarkosten und Grundsteuer, Finanzierungskosten und Spekulationssteuer) zuvor erst erwirtschaftet werden müssen. Der Käufer muss dabei auch berücksichtigen, dass die Vertriebskosten (Werbemaßnahmen und insbesondere Vertriebsprovisionen) immer höher sind als vergleichbare marktübliche Maklerprovisionen. Was die Vertriebskosten angeht, so kann der Käufer diese bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzelfall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind. Eine kurzfristige Weiterveräußerung würde somit saldiert betrachtet eine nachteilige Kaufpreisentwicklung beinhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass der zu erzielende Verkaufspreis bei einer raschen Weiterveräußerung (Notveräußerung) in der Regel niedriger ist, als der hier vorliegende Kaufpreis.

### a) Eigennutzung

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen oder umgestalten zu lassen. Durch die vorliegende Baubeschreibung ist er allerdings in bestimmten Bereichen an die Vorgaben gebunden. Etwasige Sonderwünsche führen ggf. zu mehr oder weniger aufwendigen Umbaumaßnahmen, wodurch die Wohnung eine weitergehende individuelle Note erhält. Allerdings muss der Käufer immer berücksichtigen, dass geänderte Ausstattungsmerkmale (z. B. Marmorfußboden, Whirlpool o. Ä.) sowie dadurch gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Raumaufteilung der Wohnung grundsätzlich vorstellbar sind, sie bedürfen aber, damit es zu keiner unnötigen Bauverzögerung kommt, der mit erheblichem Vorlauf zu bewerkstellenden genauen Abstimmung mit der Verkäuferin/Bauträgerin. Sonderwünsche werden je nach Art und Umfang erfahrungsgemäß zu Kostenerhöhungen und einer (teilweisen) Bauzeitverlängerung führen, für die der Käufer das Risiko trägt. Ein einklagbarer Anspruch des Käufers auf die Einbeziehung von Sonderwünschen ist nicht gegeben, es bedarf stattdessen der Abstimmung mit der Verkäuferin im jeweiligen Einzelfall.

### b) Fremdnutzung

Die Alternative zur Eigennutzung ist die Fremdnutzung. Entschieden sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt und die Ausstattung maßgebend. Die Prospektherstellerin/Verkäuferin geht aufgrund ihrer vorherigen Studien zur Vermietbarkeit von einer Eigentumswohnung mit Vermietungspotential aus.

Bei den Angaben im Prospekt zu Mieterwartungen oder den Berechnungsbeispielen handelt es sich um die Ergebnisse von Recherchen zu ortsüblichen Mieten und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Alle diese Angaben sind Momentaufnahmen der Marktsituation, die einem teilweise raschen Wandel unterworfen sind. Seitens der Verkäuferin kann für diese Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Mieterhöhungen betreffend ist der Käufer an die gesetzlichen Vorgaben zu Mieterhöhungsverlangen gebunden. Das Gesetz zur

Dämpfung des Mietanstieges auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsmittlung wurde am 05.03.2015 im Bundestag verabschiedet und der Bundesrat hat das Gesetz in der Sitzung am 27.03.2015 abschließend beraten und bestätigt. Diese Neuregelungen (sog. Mietpreisbremse) sind mit Wirkung zum 01.06.2015 in Kraft getreten und damit wurde den Bundesländern das Recht eingeräumt, bis Ende 2020 Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Einstufung gilt dann anschließend 5 Jahre lang. Dies bedeutet, dass die neue Miete nur noch um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf (sog. Kapazitätsgrenze). Erstvermietungen neu gebauter Wohnungen nach dem Stichtag 01.10.2014 sind davon aber ausgenommen, um den Wohnungsbau nicht zu gefährden. Gleiches gilt für grundlegend sanierte/modernisierte Wohnungen. Das Bundesland Bayern hatte am 14.07.2015 für 144 bayerische Kommunen, die Mietpreisbremseverordnung (GVBL Bayern 2015, S. 250) erstmalig erlassen, die mit Wirkung zum 01.08.2015 in Kraft getreten ist, aber zum 31.12.2015 ausgelaufen ist. Mit Wirkung zum 01.01.2016 (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften Mieterschutzverordnung –MiSchuV vom 10.11.2015 GVBL Bayern 2015, S.398) wurde eine Neufassung vorgenommen und für die Stadt Fürth gilt die Kapazitätsgrenze sobald die Erstvermietung erfolgte für die zukünftige Vermietung.

Des Weiteren beabsichtigte der Bundesgesetzgeber lt. Presseveröffentlichungen in 2016 eine gesetzliche Neuregelung zu schaffen, dass die Datengrundlage für die Berechnung des Mietspiegels die Mietwerte der letzten 10 Jahre auswerten soll und nicht wie bisher die Werte der letzten 3 Jahre (vgl. Rede Heiko Maas, Bundesminister der Justiz und Verbraucherschutz vom 19.11.2015 auf der Homepage des BMJV), was in Märkten mit erst seit kürzerer Zeit vorhandenen Mietsteigerungen voraussichtlich zu einer Verzerrung der Zahlenbasis führen wird. Es ist davon auszugehen, dass diese Neuregelung frühestens erst ab 2017 in Kraft treten wird. Es ist daher insgesamt festzuhalten, dass der Käufer die Miete nur unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen und somit nur eingeschränkt erhöhen kann.

Was die Bonität des Mieters betrifft, so wird diese anhand markt gängiger Vorgaben überprüft (sog. Selbstauskunftsförmular mit Gehaltsnachweisen etc.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kriterien sich im Laufe der Zeit (z.B. Arbeitsplatzverlust, Ehescheidung) negativ verändern können. Ferner dauert es, bis der Käufer einen neuen Mieter findet, denn auch der Vermietungsmakler braucht ab Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit, um einen geeigneten Mieter zu finden. Diese Suche kann sich unter Umständen über mehrere Monate hinziehen. Der Käufer muss dann sicherstellen, dass die nötigen finanziellen Mittel vorhanden sind, um diesen Zeitraum zu überbrücken. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass durch die gesetzliche Neuregelung ab 01.06.2015 die Maklerkosten (im Fall einer Neuvermietung) regelmäßig den Vermieter treffen.

### c) Mietpool

Vor dem unter lit. b) geschilderten Hintergrund hat der Käufer ferner die Möglichkeit sich als Mitglied der Eigentümergemeinschaft mit den anderen Miteigentümern zusammen zu schließen und parallel zu dem gesondert abzuschließenden Sondereigentumsverwaltungsvertrag eine gemeinschaftliche Mietpoolverwaltung zu initiieren. Dieses Vorgehen setzt dann allerdings ein gemeinsames Grundverständnis der Majorität der Eigentümerschaft voraus. Bei dem Mietpool handelt es sich im vorliegenden Fall um

eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR gemäß §§ 705 ff. BGB), die die Gründungsgesellschafter mittels Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben. Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Mietwohnung oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, indem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die in der sog. Mietpoolung gebündelten Stärke der Eigentümergemeinschaft kompensiert werden. Damit werden diese Risiken auf alle Beteiligten in gleichem Maße verteilt, so dass diese begrenzt und für den einzelnen Eigentümer leichter verkraftet werden können. Durch diese Konstellation ergibt sich der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen kann. Als Gegenleistung für die Vorteile des Mietpools erhält der Käufer lediglich die Miete abzüglich einer Rücklage von € 1,20 pro m<sup>2</sup> Mietfläche, die zur Finanzierung der Aufgaben des Mietpools dient. Bei der Liegenschaft Schwabacher Straße 106 (Tucher BF 3) in 90763 Fürth ist das Unternehmen KDI Hausverwaltung GmbH (geschäftsansässig: Isaak-Loewi-Str. 13, 90763 Fürth) Mietpool-Verwalter. Die Kosten für die Tätigkeit des Mietpool-Verwalters sind in den Sondereigentumskosten mit enthalten und nicht separat zu vergüten.

### 6. Immobilienmanagement

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

### a) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Durch den Erwerb der Eigentumswohnung und spätestens mit der Grundbucheintragung wird der Käufer Mitglied der Wohnungseigentümer-gemeinschaft der Liegenschaft (gesetzliche Regelung im sog. Wohnungseigentumsgesetz - WEG). Diese Gemeinschaft trägt zusammen die anfallenden Kosten des gesamten Objektes. Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer diese Kosten mit schultern müssen, zu ihren eigenen Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen somit hinzuzurechnen sind. Des Weiteren muss der Käufer sich darüber im Klaren sein, dass innerhalb der WEG Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese gegebenenfalls gegen sich gelten lassen muss, was ein gewisses Konfliktpotential in sich birgt. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z.B. eine Dachreparatur, Fahrstuhlneubau), so werden diese nur umgesetzt, wenn die Mehrheit der Miteigentümer sich diesem Vorschlag im Rahmen einer Eigentümerversammlung anschließt und ein entsprechender Beschluss gefasst wird, sodass dann der WEG-Verwalter mit der Umsetzung beauftragt werden kann.

### b) WEG-Verwalter

Bei der Liegenschaftsverwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Davon zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum zuständige Mietverwalter, dessen Tätigkeit im Abschnitt „Konzeptionelle Gestaltung“ näher beschrieben wird.

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

Bei der Liegenschaft Schwabacher Straße 106 in 90763 Fürth wird die Firma G.S. Hausverwaltung GmbH (Geschäftsansässig: Sulzbacher Str. 105, 92224 Amberg) zum ersten WEG Verwalter bestellt. Die monatliche Vergütung des WEG Verwalters beträgt € 26,18 je Wohnungseigentum und € 5,95 pro Tiefgaragenstellplatz inkl. jeweils der gesetzlichen Umsatzsteuer. Diese Kosten muss der Käufer in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, da die WEG Verwaltungskosten grundsätzlich auch nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich auch im Abschnitt konzeptionelle Gestaltung.

### c) Sondereigentumsverwaltung

Die KDI Hausverwaltung GmbH offeriert dem Käufer auch die Möglichkeit die Verwaltung des Sondereigentums im Rahmen der Mietpoolverwaltung auf sie zu übertragen, wobei dann die Honorierung im Rahmen der Mietpoolverwaltung mit abgedeckt ist. Dies setzt allerdings eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien voraus. Dies beinhaltet dann die Erfassung der Zahlungsvorgänge, die Erstellung der Nebenkostenabrechnung usw. entsprechend der Regelung der Grunddienstleistungen im Verwaltervertrag. Die Mietersuche/Mieterauswahl, im Rahmen der Anschlussvermietung der Abschluss des Mietvertrages, das Mietkasso (Mietzahlung-, Nebenkostenzahlung- und Räumungsklagen) sowie die Erstellung der Mieterhöhungsverlangen und die Anpassung der Vorauszahlungen werden automatisch erbracht und die dafür anfallenden Kosten werden über den Mietpool abgerechnet. Ferner werden im Rahmen der Eigentümerversammlungen die Interessen gegenüber den Miteigentümern vertreten.

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

Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer das Mietausfall – und Leerstandsrisiko bei seiner Planung mit berücksichtigen, denn ohne Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages muss er sich um das Mietkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvoraus- und Nachzahlungen prüfen und die Durchsetzung

der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten für Inserate/Internetwerbung oder gegebenenfalls eines externen Maklers eventuell tragen und den Rechtsweg beschreiten, wenn der Mieter nicht zahlt, um mittels Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die für die Vollstreckung entstehen Kosten und die Risiken obliegen zunächst ihm.

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

### 7. Erhaltung des Immobilienwertes

Auch für jede Immobilie gilt der Grundsatz der regelmäßigen Wartung und Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Festlegung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin angesiedelt.

Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, zukünftig anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B.: Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) durch die angesparten Gelder der Eigentümergeinschaft zu bezahlen. Aufgrund der Neuerrichtung der Eigentumswohnungen fallen in den Anfangsjahren üblicherweise geringere Ausgaben an, so dass die vorgesehene Instandhaltungsrücklage zunächst nicht angegriffen werden muss und ein sukzessiver Aufbau erfolgt. Damit wird eine Reserve geschaffen, die zur Finanzierung später anfallender Instandhaltungsaufwendungen dient. Die verzinsliche Anlage dieser Gelder bis zum Zeitpunkt der Verwendung unterliegt der Kapitalertragsteuer.

Als Kalkulationsbasis sind im vorliegenden Angebot anfängliche monatliche Einzahlungen des Eigentümers in die Instandhaltungsrücklage mit monatlich pauschal € 0,25 pro m<sup>2</sup> Wohnungseigentum vorgesehen.

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

Auch weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter im Rahmen des Sondereigentums können Modernisierungsmaßnahmen nach sich ziehen (zum Beispiel bezüglich höherwertiger Ausstattung, verbesserte Wohnungsgrundrisse, Multimediatechnik für die gesamte Wohnung). Diese Kosten sowie Reparaturkosten können grundsätzlich nicht zu Lasten der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden, sondern müssen vom Käufer im Rahmen seiner Finanzplanung berücksichtigt werden. Insofern kann es dem Käufer zum Vorteil gereichen, wenn er auch bezüglich seines Sondereigentums Rücklagen bildet.

### 8. Finanzierung

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

#### a) Fremdfinanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Zum einen kommt es auf die Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes an, da die Immobilie als Sicherheit für den Kredit dienen soll. Dazu kommt dann das erforderliche Eigenkapital, welches der Käufer im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung darstellen kann. Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals richtet sich dabei nach den Vermögensverhältnissen des Käufers, die er gegenüber der Bank offenlegen muss (Bonität).

Die erforderliche Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs erhöht die Investitionskosten. Der Käufer muss ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt Bereitstellungszinsen zahlen (bis das gesamte Darlehen ausgezahlt wurde), die monatlich anfallenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, ggf. das Disagio, eventuell Lebensversicherung und/oder Bausparverträge als Möglichkeit der Darlehenstilgung und eventuell Gebühren für die eingebundenen Finanzierungsvermittler tragen. Die Summe dieser Finanzierungskosten können dazu führen, dass die vom Käufer erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen nicht oder nur zum Teil ausreichen, so dass der Käufer das Risiko einer zu hohen Belastung aus der Fremdfinanzierung trägt.

#### b) Anschlussfinanzierung

Aufgrund des Umstandes, dass die Finanzierungen grundsätzlich zeitlich befristet sind, sind damit auch die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet. Nach Fristablauf muss sich der Käufer um eine Anschluss-/Neufinanzierung bemühen. Da die zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen von den heutigen Konditionen sowohl positiv als auch negativ abweichen können, muss sich der Käufer dieses Risikos bewusst sein. Dazu kommen neuerliche Vertragsabschlusskosten (z.B. Bearbeitungsgebühren etc.) Summiert betrachtet kann dies bedeuten, dass sich die Liquiditätsplanung in jedem Fall verändern wird und dies kann eine Verbesserung aber auch Verschlechterung im Verhältnis zu den vorhandenen Mieteinnahmen darstellen. Bei zu geringer Tilgung kann es sein, dass die Bewertung der Immobilie niedriger ausfällt als der Valutenstand. In diesem Falle ist bei unzureichender Boni-

tät Eigenkapital nachzuschließen.

Ferner muss sich der Käufer darüber bewusst sein, dass das Immobilieninvestment aufgrund seiner Langfristigkeit auch durch die persönlichen Lebensumstände mit geprägt wird und dies im Rahmen einer zukünftig erforderlichen Anschlussfinanzierung zum Tragen kommen kann. Sowohl das Alter des Käufers, sein Arbeitsverhältnis, die Laufzeit der Finanzierung als auch die Nachhaltigkeit der Vermietungsphase oder die Eigennutzung spielen dabei einzeln und/oder kombiniert eine Rolle. Soweit der Käufer seine Eigentumswohnung durch ein Bankdarlehen finanziert hat, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

### c) Kreditzusage

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

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

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

### 9. Steuerliche Aspekte

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

Bei der Wertermittlung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien wird unterschieden zwischen Neubauten, Bestandsimmobilien (gebrauchte Objekte) und Immobilien mit potentiellen Sonderabschreibungsmöglichkeiten (Sanierungsobjekte).

#### a) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Bei einer Vermietung des Sondereigentums durch den Käufer (Privatperson), erzielt dieser steuerliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. § 21 EStG. Aufgrund der getätigten Investi-

tionen für den Ankauf kann der Käufer diese verauslagten Gelder als Sonderabschreibungen mit einem individuellen Prozentsatz der Anschaffungskosten (linear 2,0 % p.a.) geltend machen. Dies führt grundsätzlich zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens. Allerdings verzögert sich der Anerkennungsprozess bisweilen im Einzelfall und eine Berücksichtigung der AfA im Lohnsteuerabzugsverfahren kann frühestens im Jahr nach der Bezugsfähigkeit/dem Erwerb erfolgen. Dies würde allerdings voraussetzen, dass das Finanzamt eine vorläufige Anerkennung vornimmt, denn je nach Bundesland und Bearbeitung beim zuständigen Finanzamt des Käufers, kann es bis zur endgültigen Anerkennung der zuständigen Bescheinigungsbehörde zwischen 3 bis 5 Jahren dauern. Ein Immobilieninvestment darf nicht unter der Maßgabe der Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selbiger beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkommensverhältnisse gegeben sein müssen, um überhaupt die steuerlichen Vorteile realisieren zu können. Ob dies überhaupt der Fall sein kann, hängt nahezu ausschließlich von den steuerlichen Gegebenheiten des Einzelfalles auf Seiten des Käufers ab, so dass an dieser Stelle dazu keine verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Auf jeden Fall ist ratsam, auch im Vorfeld einer Investitionsentscheidung für eine Immobilie steuerlichen Rat von einem Fachmann einzuholen.

## b) Wandel der Steuergesetzgebung

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegt, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Der Kaufvertrag beruht insoweit auf Prognosen, was die angegebenen Werte betrifft, die nicht zwingend deckungsgleich mit den Wertungen der Finanzbehörden sein müssen. Die Verkäuferin hat aber ihre Vertragsgestaltung nach der jeweils zum Zeitpunkt des Abschlusses geltenden Praxis der Finanzbehörden ausgerichtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises negativ auswirken kann.

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

## Kombination von Vor- und Nachteilen

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

Da sich Lebenssachverhalte unterschiedlich entwickeln können, kann es zu Ausnahmesituationen kommen, bei denen verschiedenartige Risiken auch in Kombination auftreten (z.B. Arbeitslosigkeit, längerer Wohnungsleerstand, Modernisierungstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer und teure Instandhaltungsmaßnahmen ohne ausreichende Rücklagen, Probleme mit einer teuren Anschlussfinanzierung). Sollten sich diese Risiken ganz oder teilweise realisieren und die sonstige Vermögenslage bietet keine ausreichenden Reserven, so kann dies über Vermögensverluste bis im schlimmsten Fall hin zum Vermögensverfall beim Käufer führen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass es auch Fälle des sog. „Totalverlustes“ geben kann, wenn der Käufer den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung bereits an die Verkäuferin gezahlt hat und dann Gläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum versteigern könnten. Ein weiterer Fall wäre dann gegeben, wenn der Kaufpreis ohne vorherige ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ausgezahlt werden würde. Beide Fallkonstellationen setzen ferner voraus, dass dann der zuständige Notar bzw. weitere Verfahrensbeteiligte nicht in Regress genommen werden können und damit der Käufer dann den Verlust tragen müsste. Eine andere Konstellation wäre die Zwangsversteigerung im Fall der Fremdfinanzierung mit einem merkantilen Mindererlös, so dass der Käufer schlimmstenfalls sogar noch für die Differenz haftet. Ein Totalverlust könnte auch eintreten, wenn die Liegenschaft durch Feuer o.ä. zerstört werden würde und keine entsprechende Versicherungsleistung zum Ausgleich zur Verfügung stünde.

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

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

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

# Konzeptionelle Gestaltung

Der vorliegende Prospekt beinhaltet die Grundlagen des notariellen Kaufvertrages zum Erwerb von Wohnungseigentum in der Liegenschaft Schwabacher Str.106 in 90763 Fürth nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sowie von einzelnen Sondernutzungsrechten und den Erwerb von Tiefgaragenstellplätzen (Teileigentum). Zunächst wird der notarielle Kaufvertrag nebst Bezugsurkunde (UR-Nr.: S 1263/2017 vom 23.03.2017 des Notars Dr. Sommerhäuser/Dr. Reindl, Marientorgraben 15/III, 90402 Nürnberg) als Anlage über die Eigentumswohnung direkt zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Während der notarielle Kaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in Anlage zum Kaufvertrag (Bezugsurkunde) die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung (Teilungserklärung nach § 8 WEG nebst Gemeinschaftsordnung, die Baubeschreibung, die Hausverwaltung, der Mietpool sowie Planungs- und Änderungsvollmachten). Es gibt einen bereits unterschriebenen Verwaltervertrag mit der G.S. Hausverwaltung GmbH für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt. Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt an einem Mietpool für sein Sondereigentum teilzunehmen und in diesem Zusammenhang auch mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag für sein Sondereigentum abzuschließen. Die auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepassten Verträge werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

## 1. Notarieller Abschluss eines Bauträgerkaufvertrages

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließen die Verkäuferin, die P&P Immobilien GmbH, Isaak-Loewi-Str. 11 in 90763 Fürth und der Käufer direkt einen Bauträgervertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung in der Liegenschaft Sonnenlogen (Tucher BF3) Schwabacher Str. 106 in 90763 Fürth. Dazu besteht die Möglichkeit diese Wohnung zusätzlich mit Küche und bestimmter Möblierung/Ausstattung zu erwerben.

## 2. Vertragsinhalt

### a) Grundstück

Die Verkäuferin ist Eigentümerin an einer Fläche von ca. 6.470 m<sup>2</sup> des im Grundbuch des Amtsgericht Fürth, Grundbuch von Fürth, Blatt 38729:

Flurstück Nr. 1221/16 Schwabacher Str. 106,  
Ödland zu 6.470 m<sup>2</sup>,

verzeichneten Grundbesitzes, gelegen Gemarkung Fürth, Schwabacher Str. 106, Tucher Areal Bau Feld 3 in Fürth.

Das Grundstück wird dann zur Bildung von Wohnungseigentum und Teileigentum entsprechend der Bezugsurkunde (Teilungserklärung) aufgeteilt wird (vgl. Bezugsurkunde Ur-Nr.: S 1263/2017 vom 23.03.2017 des Notars Dr. Sommerhäuser/Dr. Reindl). Das Eigentum ist zum Verkaufstag wie folgt belastet:

Das Eigentum wird zum Verkaufstag wie folgt belastet sein:

Abteilung II: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für die Stadt Fürth.

Abteilung III: 3.087.000,00 Euro Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Nürnberg, Nürnberg,  
343.000,00 Euro Grundschuld ohne Brief für die Sparkasse Nürnberg, Nürnberg.

Die Verkäuferin wird dafür Sorge tragen, dass die Lastenfreistellung hinsichtlich der grundpfandrechtlichen Belastungen in Abteilung III dann im Zuge des Kaufvertragsvollzugs erfolgt. Die in Abt. II eingetragene Belastung wird vom dem Käufer als nicht wertmindernd übernommen.

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

Die Verkäuferin wird das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WEG teilen. Dies bedeutet, dass das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Kellerraum in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden ist. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die sämtliche Wohnungseigentumsanteile nummerisch auflistet und Bestandteil der Grundlagenurkunde ist. Einzelne Wohnungen haben zusätzlich Sondernutzungsrechte an Balkone/Loggien und Terrassen. In gleicher Weise entstehen auch Teileigentumsanteile an den 298 Tiefgaragenstellplätzen, 6 Motorrad-Stellplätzen und den beiden Gewerbeeinheiten.

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

### c) Baugenehmigung

Die vorbezeichnete Fläche wird mit einem Wohngebäude und einer Tiefgarage bebaut. Die Verkäuferin hat sich im Rahmen der Grundlagenurkunde verpflichtet, die jeweilige Eigentumswohnung entsprechend der Baubeschreibung (vgl. Seite ab 40 des Prospektes) sowie den Regelungen zum Schallschutz (VDI 4100 Fassung 2007) und zum Lüftungskonzept zu erstellen und gemäß gewählter Ausstattungsvariante einzurichten. Da die geplante Maßnahme eine Baugenehmigung voraussetzt, bedarf es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Mitwirkung der erforderlichen Behörden. Bei Prospekterstellung lagen die erforderlichen behördlichen Genehmigungen (Baugenehmigung) bereits vor.

#### d) Kaufpreisgestaltung

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

In diesem Kaufpreis sind diverse Kostenpositionen enthalten, die die Verkäuferin im Vorfeld bereits vorauslagt hat. Dazu gehören die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes des Gesamtobjektes. Des Weiteren gehören dazu auch die Innenprovisionen an den Kapitalanlagevertrieb, die ggf. über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen können. Aufgrund der konkreten Wohnung, dem eingebundenen Vertriebspartner und dem aktuellen Stand der Vertriebsaktivitäten kann die Höhe variieren und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden.

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

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

#### e) Zahlung nach Baufortschritt

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

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

(1) Vorliegen einer Baugenehmigung zum vertragsgegenständlichen Bauvorhaben; diese Voraussetzung ist dem Käufer vom Verkäufer zu bestätigen oder einer schriftlichen Bestätigung des Verkäufers, dass alle Voraussetzungen für die Baugenehmigungs-

freiheit des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens gegeben sind und nach den baurechtlichen Vorschriften die Baugenehmigung als erteilt gilt bzw. mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf; und

(2) die Mitteilung des Notars, dass

- der Kaufvertrag rechtswirksam ist,

- die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen vorliegen,

- die Auflassungsvormerkung(en) für den Käufer am Vertragsobjekt im Grundbuch im Rang nach den in Ziffer 1. genannten Belastungen eingetragen ist bzw. sind, wobei unter Mitwirkung des Käufers zur Eintragung gelangende Belastungen im Rang vorgehen dürfen,

- die Lastenfreistellung gesichert ist.

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

#### Oder:

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

Die Bürgschaftsurkunde ist vor Inempfangnahme der geforderten Baufortschrittsrate auszuhändigen und kann in Höhe der jeweils geforderten Rate ausgestellt werden. Der Verkäufer hat den Notar über die Aushändigung der Bürgschaft an den Käufer unverzüglich zu unterrichten.

Für den Fall, dass eine Sicherheit gestellt wird, beauftragt der Käufer den Notar hiermit, das Original der Sicherheit für ihn zu verwahren. Der Käufer kann jederzeit die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde verlangen, insofern bestehen keinerlei Einschränkungen.

Eine vom Notar verwahrte Bürgschaft hat der Notar an den Bürgen zurückzugeben, wenn die in Ziffer (2) genannten Voraussetzungen vorliegen.

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

bb) Nach Vorliegen der obengenannten allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen gelten folgende Ratenpläne für den Grundbesitz: Für den auf das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum (ggf. samt Sondernutzungsrecht) entfallenden Kaufpreisteil:

25% nach Beginn der Erdarbeiten,

28% nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,

6,3% nach Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen,

13,3% nach Fenstereinbau einschließlich der Verglasung und Fertigstellung von Estrich sowie des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten,

7,7% nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen sowie nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten,

11,2% nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich sowie nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

3,5% nach vollständiger Fertigstellung.

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

25% nach Beginn der Erdarbeiten,

28% nach Rohbaufertigstellung der Tiefgarage,

38,5% nach Benutzungsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,

3,5% nach vollständiger Fertigstellung.

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

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

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

Zur Sicherstellung der Vergütung und der sonstigen nicht erfüllten Forderungen des Verkäufers, insbesondere der Vergütung etwaiger Sonderwünsche, hat der Käufer dem Verkäufer auf dessen Verlangen bei Bezugsfertigkeit und Schlüsselübergabe die Schlussrate in Höhe von 3,5 % auf ein noch zu errichtendes Anderkonto des Notars zu überweisen. Der Notar darf über den hinterlegten Betrag nur verfügen, nachdem der Käufer den Zahlungsanspruch für die Schlussrate anerkannt und dem Notar eine entsprechende Auszahlungsanweisung übermittelt hat. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer, diese Erklärung abzugeben, sobald das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt ist.

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

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

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

dd) Zahlungen haben schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte im Zusammenhang mit der Lastenfreistellungserklärung benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang zu erfolgen ansonsten auf das von der

Verkäuferin benannte Objektkonto (Bausonderkonto). Zahlt der Käufer bei Fälligkeit (der einzelnen Rate) nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug (§ 286 Abs.2 Nr. 2 BGB) und muss dann die jeweilige Rate zzgl. dem gesetzlichen Verzugszinssatz (5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz p.a.) bis zum Zeitpunkt der Zahlung entrichten. Eine Aufrechnung des Käufers mit Kaufpreiszahlungsansprüchen ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftigen Forderungen möglich.

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

#### f) Wohnflächenberechnung

Die Berechnung der Wohnflächen im Bauträgervertrag erfolgt nach der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Loggia- und Terrassenflächen bei der Planung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Eine Haftung der Verkäuferin für Flächenabweichungen kommt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH Urteil vom 22.10.1999, Az. V ZR 398/98 in NJW-RR 2000, 202) nur dann in Betracht, wenn sie nicht auf Sonderwünschen des Käufers beruhen und soweit sie um mehr als 3 % nach unten abweichen. Im Fall der Unterschreitung ist der 3 % überschreitende Wert ersatzpflichtig. Es gibt allerdings aktuell Diskussionen innerhalb der politischen Entscheidungsträger, ob diese Regelung nicht gesetzlich dahingehend geändert wird, dass nur noch die tatsächliche Wohn- bzw. Nutzfläche maßgebend sein soll.

#### g) Finanzierungsmitwirkung

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

#### h) Baubeschreibung

Die Bezugsurkunde enthält eine konkrete Baubeschreibung des Wohngebäudes. Daraus ergeben sich konkrete Bauverpflichtungen der Verkäuferin, die in diesem Prospekt unter der Rubrik „Baubeschreibung“ (ohne Ausstattung / ohne Möblierung) Stand: 16.03.2017 abgedruckt sind. Bei Auslegungsfragen über Art und Umfang der zu erbringenden Bauleistungen ist die Baubeschreibung maßgebend und nicht die Baupläne. Sollten einzelne Leistungen nicht detailliert in der Baubeschreibung beschrieben worden sein, ist die Verkäuferin berechtigt, den Leistungsinhalt nach billigem Ermessen zu bestimmen, sofern dies nicht zu einer Verteuerung der Maßnahme führt.

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

### **ij) Bezugsfertigkeit**

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

### **j) Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums**

Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Wohnung nach deren bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig ist auch Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abzunehmen. Der Abnahmetermin wird von der Verkäuferin dem Käufer mit einer Frist von zwei Wochen vor Übergabetermin schriftlich mitgeteilt. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Abnahmeformen sind möglich.

Erscheint der Käufer trotz ordnungsgemäßer Benachrichtigung bei dem Abnahmetermin nicht und lässt er sich auch nicht durch einen von ihm schriftlich Bevollmächtigten vertreten, gilt dies gleichwohl als Abnahme (vgl. § 640 BGB). Nach erfolgter Abnahme beginnt die Laufzeit der Verjährungsfristen.

### **k) Besitzübergang**

Auf den Käufer gehen Besitz, Nutzungen und Lasten, insbesondere die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht bezüglich der Wohnung von dem Zeitpunkt an über, ab dem der Käufer den Vertragsgegenstand aufgrund Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur

Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

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

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

### **l) Ansprüche und Rechte bei Mängeln**

Der Käufer ist aufgrund des Prospektes über die Lage des Grundstücks und des derzeitigen Zustandes des Gebäudes und der Außenanlage sowie die Grundrisse informiert. Bezüglich des Grundstücks sind Sachmängelgewährleistungsansprüche und Schadensersatzansprüche des Käufers ausgeschlossen. Für diese Fälle hat der Käufer einen Anspruch auf Nacherfüllung oder kann Minderungsrechte geltend machen und bei nicht behebbaren Mängeln vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen (Mängelrechte nach §§ 633 ff. BGB).

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

### **m) Abwicklungsvollmachten**

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

### **n) Rücktritt nach Vertragsannahme**

Nach Annahme des Angebotes zum Abschluss des Bauträgervertrages ist ein Rücktritt vom Vertrag nur noch nach den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich (§§ 634,636 BGB). Dabei sind die Voraussetzungen des Rücktritts limitiert und greifen nur bei schwerwiegenden Gründen. Damit wird dem Rechtsgrundsatz Rechnung getragen, dass gemeinschaftlich ausgehandelte Verträge für beide Seiten bindend sind. Die Verkäuferin hat die Möglichkeit bei Zahlungsverzug des Käufers schriftlich den Rücktritt zu erklären.

### **o) Eigentumsumschreibung**

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

## **2. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums**

### **a) Verwaltervertrag**

Entsprechend der Erläuterungen in diesem Prospekt wird die G.S. Hausverwaltung GmbH (Sulzbacher Str. 105, 92224 Amberg) durch die Verkäuferin zum ersten WEG Verwalter der Liegenschaft WEG Sonnenlogen (Tucher BF3) Schwabacher Str. 106, 90763 Fürth bestellt und erhält entsprechende Vollmachten übertragen. Kraft Gesetzes (§ 26 Abs.1 S.1 2 HS WEG) ist die Verwaltererstbestellung auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe befristet. Maßgebend für den Beginn ist die Begründung der ersten Sondereigentumseinheit. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen. Der Verwaltervertrag kann vor Fristablauf nur aus wichtigem Grund beendet werden. Dieser liegt insbesondere dann vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß führt. In diesen Vertrag tritt der Käufer mit Übergang von Besitz / Nutzen und Lasten, spätestens mit Grundbucheintragung als Eigentümer ein. Die im Gesetz (§§ 23 Abs.2, 24, 27 und 28 WEG) vorgesehen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag. Die zurzeit gültige reguläre Vergütung des Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum und Gewerbeinheit monatlich derzeit 26,18 € inkl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer und pro Tiefgaragenstellplatz monatlich derzeit 5,95 € inkl. der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag gesondert zu honorieren. Aufgrund der gesetzlichen Grundlage (WEG), dem Verwaltervertrag nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung (Teil der Grundurkunde) und den Beschlussfassungen kann der Verwalter, die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten.

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

Aufgrund der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung bedarf eine freihändige Veräußerung des Wohnungseigentums nur der Information des WEG-Verwalters unter Angabe des Tages der Um-

schreibung im Grundbuch. Dabei muss der Käufer dafür Sorge tragen, dass Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung sowie den bisherigen Beschlussfassungen dem Rechtsnachfolger auferlegt werden. Die Vermietung und Verpachtung der Eigentumswohnung ist dem Verwalter anzuzeigen. Die Eigentumswohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine andere berufliche oder gewerbliche Nutzung ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Die Wohnungseigentümer haben sich verpflichtet eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird durch die Eigentümerversammlung festgelegt. Im Fall der Weiterveräußerung der Eigentumswohnung kann der Käufer keine Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage und an dem sonstigen Verwaltungsvermögen verlangen, sondern die Ansprüche gehen auf seinen Rechtsnachfolger über.

### **3. Verwaltung des Sondereigentums**

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

Die KDI Hausverwaltung GmbH offeriert dem Käufer zusammen mit dem Beitritt zum Mietpool in diesem Kontext die Möglichkeit der Sondereigentumsverwaltung für eine monatliche Vergütung je Wohnung in Höhe von 32,13 € inkl. der gültigen Umsatzsteuer und 5,95 € inkl. der gültigen USt. je Stellplatz. Wenn dieses Angebot für den Käufer in Betracht kommt, so kann er den konkreten Mietpoolvertrag für seine Eigentumswohnung abschließen und dieser Passus ist auch bereits entsprechend im notariellen Kaufangebot vorgesehen. Es steht ihm aber frei auch eine andere Firma mit der Verwaltung zu beauftragen. Sollte er sich zu einer Fremdverwaltung seines Eigentums durch eine Hausverwaltung entscheiden, sind dann auch zur Vertragserfüllung die notwendigen Vollmachten zu erteilen, damit Mietverträge abgeschlossen und gekündigt werden können und das Mietkasso stattfinden kann (Einzug der Miete, Mietnebenkosten) sowie Mietkaution eingezogen werden und die Ermächtigung Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen.

# Steuerliche Gestaltung

## A. Vorbemerkung

In diesem Abschnitt des Prospektes werden die steuerlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit Immobilieninvestments nach der geltenden Gesetzeslage erläutert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die angebotenen Micro-Apartments und 2-4 Zimmer Wohnungen in einer Liegenschaft befinden, die im Jahre 2018 bzw. 2019 fertig gestellt werden wird.

## B. Steuerrechtliche Themen

### 1. Überschussprognose

Grundsätzlich ist für die einkommensteuerrechtliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung maßgebend, dass der Erwerb und die Nutzung der Eigentumswohnung zur Fremdvermietung keine Liebhaberei darstellt. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht aus (vgl. auch das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004 BStBl I, 2004 Seite 933 ff.). Der § 21 Abs. 2 EStG wurde mit Gesetz vom 01.11.2011 (mit Wirkung für den Veranlagungszeitraum 2012) dahingehend geändert, dass bei mindestens 66% der ortsüblichen Vergleichsmiete von einer entgeltlichen Vermietung auszugehen ist und bei weniger als 66% eine Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil stattzufinden hat. Der unentgeltliche Teil hat eine anteilige Kürzung des Werbungskostenabzugs zur Folge. Dabei handelt es sich um eine Vereinfachung der Rechtslage. Für die Ermittlung der ortsüblichen Miete ist der örtliche Mietspiegel maßgebend, wobei zu Gunsten des Steuerpflichtigen sowohl der untere Rand einer ausgewiesenen Preisspanne angesetzt werden kann als auch die umlagefähigen Betriebskosten einbezogen werden können (BayLfSt DstR 2008, S.406 und R 21.3 EStR).

### 2. Modellhafte Gestaltungen § 15 b EStG

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

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

Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt.

Für die Modellhaftigkeit typisch ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen; letztere führen zu einer Schädlichkeit des Vertragswerks, wenn sie es nach dem zugrunde liegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen. (vgl. BMF Schreiben vom 17.07.2007 s.o.). Wird dem Käufer eine entgeltliche Neben- und Zusatzleistung z.B. durch die Gewährung einer Mietgarantie oder einer Bürgschaft für die Endfinanzierung zur Verfügung gestellt, verzichtet der Käufer jedoch darauf, liegen unterschiedliche Vertragskonstruktionen vor, die jeweils für sich auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (Käuferbezogene Betrachtungsweise). Dabei kommt es nicht darauf an, dass diese Neben- und Zusatzleistungen durch die Verkäuferin selber gewährt werden, sondern es reicht auch aus, wenn der Verkäuferin nahestehende Personen, mit ihr verbundene Gesellschaften oder Dritte, die sie dem Käufer empfohlen hat, als Anbieter auftreten.

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

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

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

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

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

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) liegt eine private Vermögensverwaltung vor, wenn der Käufer die Eigentumswohnung dauerhaft an Fremde zur Nutzung überlässt und die Fruchtziehung aus der zu erhaltenden Substanz Vorrang vor der Substanzverwertung durch Ausnutzung von Substanzwertsteigerung hat.

Im Interesse der Rechtssicherheit hat der BFH zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grund-

stückshandel die sog. „Drei-Objekte-Grenze“ entwickelt, die die Grundstücksverkäufe betrifft, nicht aber vom Grundsatz her bereits Grundstücks- bzw. Immobilienerwerbe.

Die Gerichtsurteile der letzten Jahre zu dieser Abgrenzungsthematik haben sich mit Sonderfällen beschäftigt, wie beispielsweise die Zwischenschaltung einer GmbH und die Veräußerung von Großobjekten an einen einzigen Erwerber, wobei die aus einer Vielzahl von Einheiten bestehenden Großobjekte z.T. im zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag in Teileigentum aufgeteilt wurden. Insofern wurde in diesem Bereich die Grenze der Drei-Objekte bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels relativiert, so dass nicht auszuschließen ist, dass nicht auch zukünftig Ausnahmen entstehen werden.

Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremden Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss einer Sanierungsmaßnahme (es kommt dabei nicht auf den Kaufvertragsabschluss für den Fristbeginn an) mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (ständige Rechtsprechung des BFH 06.12.1986 VIII 317/82, BStBl. II 1988, 244; 10.12. 2001-GrS 1/98, BStBl II 2002,291 und BMF-Rundschreiben vom 26.03.2004, BStBl I 2004, 434 zum gewerblichen Grundstückshandel). Damit handelt es sich dann um einen Fall des gewerblichen Grundstückshandels, da die Finanzverwaltung unterstellt, dass durch diese Veräußerungen die vorhandene Wertsteigerung realisiert werden soll. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie den bisher geltend gemachten Abschreibungen (Normal-Abschreibungen genauso wie erhöhte Abschreibungen nach § 7 h oder § 7 i EStG). Die daraus entstehenden Gewinne unterliegen dann der Besteuerung nach § 15 EStG und der Einkommensteuer nach § 21 EStG.

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

Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlich nicht gewollter, aber von Dritten (z.B. der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf.

Daneben ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung noch die 10-jährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs.1 Nr. EStG) zu beachten, in der potentielle Veräußerungsgewinne steuerpflichtig sind, sofern nicht im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens 2 Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor Ablauf der 2 Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand.

### 4. Überschuss

Sollte der Käufer seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG.

Die sog. Überschussermittlung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Einkünften aus Vermietung und/oder Verpachtung und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Durch die mit den Abschreibungen erhöhten

Werbungskosten entstehen Barwert-/Zinsvorteile, die dazu dienen, die übrigen als auch die erhöhten denkmalschutzrechtliche bedingten Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mietsache abzumildern.

## 5. § 10d EStG Verlustverrechnung

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

## 6. Werbungskosten bei Fremdnutzung

Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen (§ 9 Abs.1 EStG).

Bei der Fremdnutzung der ETW (z.B. durch Vermietung) erzielt der Eigentümer i.d.R. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung i.S.d. §§ 2 Abs. 1 Nr. 6, 21 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG). Diese Einkünfte verringern sich um die zugehörigen Werbungskosten (§ 9 EStG), wozu bei den Vermietungseinkünften aus Immobilien auch die Absetzung für Abschreibung (AfA) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) gehört.

Typische (laufende) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wie z.B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc., sind im Veranlagungsjahr der Zahlung sofort abziehbar.

Sollte der Käufer binnen 3 Jahren ab Anschaffung der Eigentumswohnung Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen haben und diese 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen sie als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu den Herstellungskosten der Eigentumswohnung und unterliegen den dafür geltenden Abschreibungsregelungen. Gleiches gilt, wenn es zu einer grundlegenden Substanzveränderung oder etwas völlig Neuem kommt, was mit dem ursprünglichen Objekt nicht artverwandt ist. Zu diesen Aufwendungen gehören nicht die Aufwendungen für Erweiterungen im Sinne des § 255 Absatz 2 Satz 1 des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die üblicherweise jährlich anfallen. Alle anderen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten sind somit sofort abzugsfähige Werbungskosten.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten (ohne den Grundstücksanteil) sind hingegen keine Werbungskosten und können nur (zeit-)anteilig im Wege der Abschreibung im Rahmen der Überschussermittlung berücksichtigt werden.

## 7. Disagio und Damnum

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

## 8. Lineare Abschreibungen

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

Da bei den Einkünften die AfA aber nicht für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil mindern angesetzt werden kann, sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil von für das Grundstück aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10.10.2000, Az.: IX R 86/97 BStBl II 2001, 183). Für diese Aufteilung zwischen Gebäude- und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum von dem auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden kann, maßgeblich. Andererseits sind für die Wertermittlung des Gebäudeanteils die Größe, das Alter, die Ausstattung und der Zustand der Eigentumswohnung zu berücksichtigen. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäuden (§ 7 Absatz 4 bis 5a Einkommensteuergesetz) ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000 IX R 86/97, BStBl II 2001, 183). Das Bundesministerium der Finanzen stellt daher eine "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" mit letztem Stand vom Februar 2017 als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermöglicht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grund-

stückskaufpreises zur Verfügung (Fundstelle: <http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2017-03-01-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis-Stand-09032017.html>.) Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es geraten sein, diese qualifizierte Schätzung der Aufteilung der Anschaffungskosten über ein gesondertes Wertgutachten eines Sachverständigen entkräften zu lassen.

Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern vorbehalten ist, kann keine generell verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der jeweiligen Aufteilung der Anschaffungskosten gemacht werden. Erfahrungsgemäß bewegt sich die Bandbreite für den Grundstücksanteil zwischen 15% und 30% der gesamten Anschaffungskosten, im konkreten Fall ist von 10% Anschaffungskosten Grund und Boden und 90% Anschaffungskosten Gebäudesubstanz (Investition Gemeinschaftseigentum und Kaufpreis Gebäude) auszugehen. Über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungskosten für das Gebäude entscheiden letztlich die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte, wodurch Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen sind.

Die Anschaffungskosten für Außenanlagen werden über die jeweilige Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Wer als Vermieter z. B. eine (hochwertige) Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, muss die Kosten dafür über einen Nutzungszeitraum von 10 Jahren gleichmäßig abschreiben (FG Köln, Az.: 14 K 4709/04). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche waren kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand. Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Küche durch den Eigentümer/Vermieter separat mitvermietet wird, so dass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt ihm im Gegenzug die übliche Instandhaltungsverpflichtung.

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

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

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

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

Da Wohnungsvermietungen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer unterliegen (§ 4 Nr. 12a UStG), ist die Vermietung eines Pkw-Stellplatzes/Tiefgaragenstellplatzes als Nebenleistung, welcher unmittelbarer Bestandteil des Wohnungsmietvertrages ist, umsatzsteuerfrei. Sollte aber eine Vermietung des Pkw-Stellplatzes an Dritte (nicht Mieter einer Wohnung) erfolgen, so ist diese Vermietung steuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 S. 2 UStG) und der Eigentümer hat diese Umsatzsteuer abzuführen.

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

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

## C. Eigengenutzte Liegenschaften

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkommensteuerrechtlich irrelevant. Eine Ausnahme ergibt sich aus dem § 10f EStG, der aber im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist. Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Sonderabzugs von Ausgaben dort ihre Grenzen haben, wo das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug unterhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist im Gegensatz zur Verlustverrechnung nicht möglich. Bezüglich der Ermäßigung der Einkommenssteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohnsteuerfreibetrages gelten die Erläuterungen unter B.12 in entsprechender Anwendung.

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

werden in der Wohngeldabrechnung der Hausverwaltung ausgewiesen.

## D. Grunderwerbssteuersatz und Grundsteuer

Bei einem Immobilienerwerb in Fürth (Bayern) fällt nach zurzeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Grunderwerbsteuer von 3,5% des Kaufpreises nach notariellem Kaufvertragsabschluss an. Die Grunderwerbsteuer fällt auch im Fall der Veräußerung des Objekts an und ist vom Käufer aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen zu zahlen, wobei die Verkäuferin neben dem Käufer für die Bezahlung gegenüber dem Finanzamt gesamtschuldnerisch haftet. Des Weiteren übernimmt der Käufer mit vertraglicher Vereinbarung (Besitzübergang) die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer, welche er aber im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen kann.

## E. Schlussbemerkung

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

Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Immobilienkauf sowie die in der Folgezeit auftretenden Unwägbarkeiten, sei es durch Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Weiterveräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie bedingt, lassen sich heute nur unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers abschätzen. Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person ihres Vertrauens und die entsprechende steuerrechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Käufer. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

# Haftungsausschlüsse

Gegenstand des Prospektes ist die Darstellung einer konkreten Liegenschaft Schwabacher Str. 106 in 90763 Fürth und der angedachten Baumaßnahmen (Errichtung von 248 Eigentumswohnungen, 298 KFZ- und 6 Motorrad-Tiefgaragenstellplätzen). Die Verkäuferin, in ihrer Funktion, als Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt durch die Erstellung dieses Prospektes keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern vorbehalten ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen zur Nutzung als Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen eines Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin noch ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind – neben der nicht kalkulierbaren regionalen und globalen Entwicklung der Immobilienmärkte – sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen, etwa in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung als auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend. Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden 4 grundlegenden Kategorien einzuteilen:

pektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur. Gleiches gilt für eine eventuell beabsichtigte Geltendmachung steuerlicher Vorteile. Alle diese Faktoren sind – neben der nicht kalkulierbaren regionalen und globalen Entwicklung der Immobilienmärkte – sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen, etwa in Form von Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung als auch der verwaltungs- und steuerrechtlichen Praxis. Für den Inhalt des Prospektes ist daher immer nur die zum Zeitpunkt der Erstellung geltende und bekannte Sach- und Rechtslage maßgebend. Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden 4 grundlegenden Kategorien einzuteilen:

Rechtliche Risiken	Objektbezogene Risiken	Personenbezogene Risiken	Marktbezogene Risiken
Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis	Insolvenz der Verkäuferin und/oder der bauausführenden Unternehmen → Fertigstellungsrisiko	Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage → Abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z. B. Änderungen der Wohnflächenverordnung	Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist → Instandhaltungsrisiko	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	Geänderte Nachfrage hinsichtlich Wohnraumgestaltung und -Ausstattung sowie Flächenverbrauch
Geänderte rechtliche Auflagen, z. B. Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen (Rauchmelder)	Erhöhter Pflege- und Erhaltungsaufwand im Sondereigentum	Verminderte Steuervorteile durch verringertes (zu versteuerndes) Einkommen	Demografische Entwicklung
Verjährung der Ansprüche	Mieterauswahl, Mieterfluktuation (Leerstandsrisiko), Kosten der Wiedervermietung	Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen → Notverkauf → Insolvenzrisiko	Sinkende Verkaufspreise auf dem Zweitmarkt (Wiederverkauf)
	Unzureichende Objektverwaltung → erhöhte Bewirtschaftungskosten	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
		Verhältnis zu Miteigentümern → Beschlussmehrheit in der WEG-Versammlung	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen → Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

## Voll möblierte Micro-Apartments.



Originalfoto aus der Musterwohnung





## Urban leben im Grünen in Fürth



Darstellung und Ausführung in diesem Exposé geben den Stand bei Drucklegung wieder; Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.  
Bildnachweis: M. Aust, V. Lau, M. Neuner, A. Tschopoff, Archiv P&P; fotolia.com, istock.com, Google Earth, Stand: 04/2017

### Key Facts:

- + Attraktive Stadtlage
- + Sehr gute Infrastruktur
- + Unmittelbare Nähe zu den Rednitzauen
- + Komplette Möblierung der Micro-Apartments
- + Mietpool inkl. Vermietung und Verwaltung (auf Wunsch)

**P&P**

GRUPPE

### Adresse des P&P-Objekts:

Schwabacher Straße 106  
90763 Fürth

### P&P Immobilien GmbH

Isaak-Loewi-Straße 11  
90763 Fürth  
Tel. +49 (0) 911 76 60 61-0  
info@pp-gruppe.de  
www.pp-gruppe.de