



WALDSTRASSE 2A | LEIPZIG

# INHALT



Visualisierung der «Via Regia»  
aus Sicht des Illustrators

<i>Editorial</i>	03
<i>Visualisierung</i>	05
<i>Angebot im Überblick</i>	06
<i>Chancen &amp; Risiken</i>	10
<i>Visualisierung</i>	22
<i>Objektvorstellung</i>	24
<i>Wirtschaftsstandort</i>	30
<i>Bildung &amp; Kultur</i>	32
<i>Tourismus &amp; Freizeit</i>	34
<i>Mikrolage</i>	36
<i>Stadtteil</i>	38
<i>Longstay</i>	44
<i>Wohnungsgrundrisse</i>	46
<i>Kaufpreisliste</i>	136
<i>Bau- &amp; Leistungsbeschreibung</i>	138
<i>Allgemeine rechtliche Grundlagen</i>	144
<i>Steuerliche Auswirkung</i>	150
<i>Der Initiator</i>	164
<i>Referenzen</i>	166
<i>Übernahme der Prospekthaftung</i>	172
<i>Impressum</i>	174
<i>Kontakt</i>	175
<i>Empfangsbestätigung</i>	176



VIA  
REGIA

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# EDITORIAL

*Wir freuen uns, Ihnen in diesem Exposé außergewöhnliches Wohneigentum in einer der begehrtesten Leipziger Lagen vorstellen zu dürfen. Unser Neubau mit 45 hochwertig ausgestatteten und im Art-Deco-Stil eingerichteten Longstay Apartments befindet sich im Waldstraßenviertel. Die Innenstadt und das grüne Rosental liegen nur wenige Schritte entfernt. Sein Name – Via Regia – kommt nicht von ungefähr. Er unterstreicht die Bedeutung der Wohnlage innerhalb der alten Messe- und Handelsstadt Leipzig, deren Dynamik, wirtschaftliche Kraft und gelebtes Bürgertum schon seit Jahrhunderten eine gehobene Wohnkultur wie in dem von uns vorgestellten patrizischen Objekt möglich machen. Via Regie, so nannte man seit dem Mittelalter die Königsstraße oder Hohe Straße,*

*die im Heiligen Römischen Reich als bedeutender Handelsweg das Rheinland über Frankfurt am Main und eben Leipzig mit Schlesien verband. Als interessierter Eigennutzer oder als Anleger können Sie sich auf den folgenden Seiten gerne selbst überzeugen, wie unser Objekt Via Regia hinsichtlich Qualität und Wohnwert seinem besonderen Standort Rechnung trägt.*

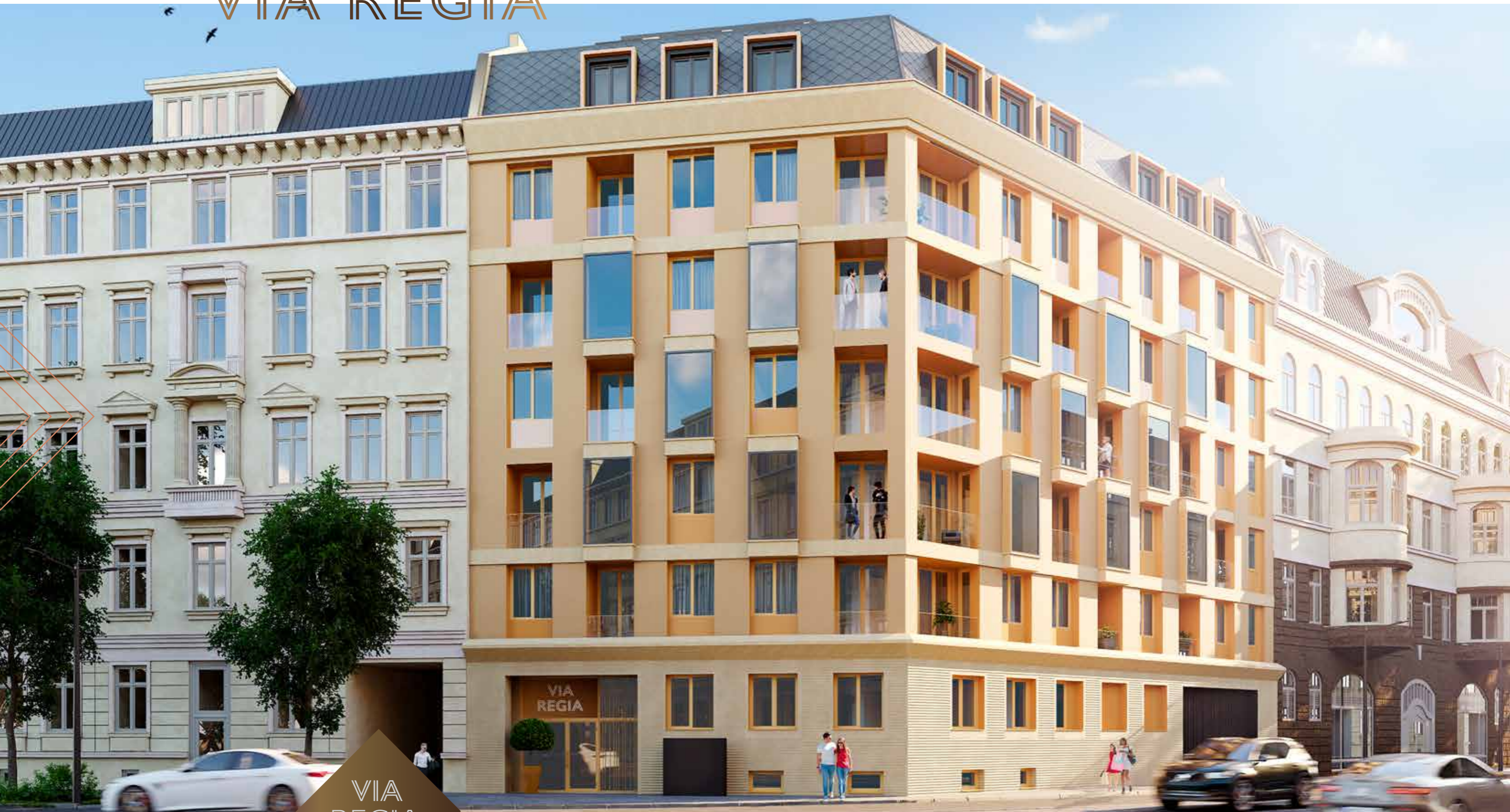


Thomas Seeliger



Igor Smirnow

# VIA REGIA



VIA  
REGIA

*Visualisierung der «Via Regia»  
aus Sicht des Illustrators*

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Entwurf Teilungserklärung) enthält ein Angebot der Jahnallee 16 GmbH & Co. KG, Theodor-Körner-Straße 2, 06686 Lützen (im Folgenden JA16 genannt).

Die JA16 ist Initiator des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeber und beabsichtigt, den Projekt oder Teile davon zu veräußern.

Der Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Des Weiteren werden die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in die Immobilie dargestellt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie. Beispielhaft werden einzelne Punkte wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Der Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer erbringt keine

Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen des Prospekts sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar.

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

Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die eine Eigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Im Prospekt werden die Chancen und Risiken beschrieben. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass der Prospekt sorgfältig zu

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

Das Exposé der JA16 informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche des Prospektherausgebers wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten.

Durch den Prospekt wird ein komplexer Sachverhalt beschrieben. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht der Prospektherausgeber für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifelsfällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsabsprachen übernimmt der Prospektherausgeber keine Verantwortung, da diese dem Prospektherausgeber in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden.

Der Prospektherausgeber überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.

<b>Anlagentyp</b>	Immobilie
<b>Initiator, Eigentümer &amp; Anbieter</b>	Jahnallee 16 GmbH & Co. KG, Theodor-Körner-Straße 2, 06686 Lützen
<b>Angebotenes Gebäude</b>	«Via Regia» Waldstraße 2a, 04107 Leipzig
<b>Anzahl Wohnungen</b>	44 Wohneinheiten
<b>Wohnungsgrößen</b>	von 31,98 qm bis 92,33 qm
<b>Kaufpreis Wohnungseigentum</b>	von 243.789,00 € - 733.242,00 €
<b>Stellplätze</b>	14 Stellplätze im Parklift, 3 Außenstellplätze
<b>Kaufpreis Stellplatz SNR</b>	37.500 Euro je Stellplatz
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	Ca. 7,5 % des Kaufpreises, derzeit 5,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2 % Notar- und Grundbuchkosten, Zinsen, Bereitstellungskosten während der Bauzeit nach Anfall
<b>Instandhaltungsrücklagen</b>	nach Beschluss der Eigentümer ggf. 0,25 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>Mieterwartung</b>	ca. 27,50 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, als erzielbare Miete nach Fertigstellung
<b>Verwaltungskosten</b>	WEG-Verwaltung 30,00 €, Sondereigentumsverwaltung (optional) 30,00 € (alle Angaben monatlich, inkl. der gesetzlichen MwSt von derzeit 19 % und je Wohneinheit)
<b>Bezugsfertig/</b>	Bezugsfertigkei 01.06.2025
<b>Gesamtfertigstellung</b>	Gesamtfertigstellung 31.10.2025
<b>Einkunftsart</b>	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG



Visualisierung der «Via Regia»  
aus Sicht des Illustrators

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# CHANCEN & RISIKEN

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken. Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet.

Aktuell in Immobilien zu investieren, ist eine gute Chance zur Wertsteigerung des Investments. Seit geraumer Zeit sind in Schwerpunktregionen jedoch stark anziehende Grundstücks- und Baupreise zu verzeichnen. Das Zinsniveau befindet sich nach wie vor auf einem historischen Tiefstand.

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Dies zeigt sich bei der Entwicklung von Immobilienwerten in der Vergangenheit. Leider belastet die Politik die Immobilie immer mehr (z. B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Einführung der Mietpreisbremse).

Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz durch das Grundgesetz und ist nicht unentgeltlich entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind auf-

grund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. In jeder Phase der Haltedauer besteht eine gute Chance zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesen Erläuterungen will der Verkäufer die Kaufinteressenten möglichst umfassend über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

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

- eine solide Finanzierung und
- die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

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

## 1. VERTRAGSPARTNER

### 1.1 Erwerber

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für den Verkäufer als auch für die Erwerber. Der Verkäufer Jahnallee 16 GmbH & Co. KG schließt nur mit solchen Erwerbern Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

### 1.2 Verkäufer

Die Jahnallee 16 GmbH & Co. KG zeigt gern die bisher realisierten Projekte, damit sich der Kaufinteressent ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit machen kann.

## 2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teilei-

gentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom Verkäufer angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der Wohnungseigentümergeinschaft bei. Der Erwerber hat die Möglichkeit, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

## 3. INSOLVENZRISIKO

Bei Abschluss eines Kaufvertrages können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit einer Nichtdurchführbarkeit des Kaufvertrages bei einer Insolvenz des Verkäufers.

Bei einer Insolvenz des Verkäufers hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung oder Fertigstellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken.

Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

## 4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Der Erwerber hat immer ein Rückabwicklungsrisiko. Mögliche Szenarien sind, dass der Verkäufer seine Verpflichtung

zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder dass der Verkäufer den Erwerber über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Erwerber die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Erwerber das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen.

Im Insolvenzfall des Verkäufers kann sich das Risiko verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben haftet. In diesem Fall besteht das Risiko von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Immobilie.

## 5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten des Verkäufers nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u. Ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag.

Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse da-ran nicht (mehr) festhalten will. Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater wie Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater auf eigene Kosten zu befragen.

## 6. STANDORT

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

### 6.1 Standortrisiko

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

### 6.2 Unser Standort

Unser Objekt befindet sich in der Waldstraße 2a in 04107 Leipzig. Dabei handelt es sich um den als Waldstraßenviertel bekannten Stadtteil Leipzig-Nordwest – eine der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Es bietet Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und medizinische Versorgung. Die Leipziger City lässt sich mit der Straßenbahn oder zu Fuß in wenigen Minuten erreichen. Auch das Rosental als zentrumsnahes Naherholungsgebiet ist fußläufig schnell erreichbar. Wegen seiner zentralen Lage ist der Stadtteil ausgezeichnet in das lokale Verkehrsnetz eingebunden. Das wohnliche Umfeld gilt als sehr gediegen und bürgerlich-arriviert. So ist unser Objekt auch aus der Lageperspektive zu betrachten, wie sie in diesem Exposé beschrieben ist. Das Umfeld, die Mietent-

wicklung und Immobilienpreise sind naturgemäß Schwankungen unterworfen, die dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil sein können und sich auf die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums auswirken können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wert einer Immobilie nicht linear entwickelt. Hierbei ist der Standort ein ausschlaggebender Faktor. Man unterscheidet zwischen Aktivräumen, die vom Zuzug geprägt sind und Passivräumen, aus denen mehr weg- als zugezogen wird. Auch werden die Stadt als Makrostandort und das Stadtviertel als Mikrostandort unterschieden. Kaufentscheidungen sollten deshalb nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Eine solide Entwicklung des Immobilienmarktes ist nur in einer ökonomisch und ökologisch stabilen Umgebung zu erwarten. Abhängig vom Stadtviertel können mitunter erhebliche Preisdifferenzen beim Immobilienwert auftreten. Auch im betreffenden Viertel selbst können lagebezogene Abweichungen vorkommen. Da nur der aktuelle Zustand einer Prüfung unterzogen werden kann, sollten möglichst auch künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in die Kaufentscheidung einbezogen werden. Diese könnten aufgrund einer Neubewertung der Standortattraktivität zu einem Nachfragewandel und damit verbundenen Wertveränderungen führen.

Das vorbeschriebene Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind Schwankungen unterworfen. Diese können dem Mieter zum Vor-, aber auch zum Nachteil werden. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear, sondern können steigen und fallen.

## 7. NUTZUNGSKONZEPT

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

### 7.1 Selbstnutzung

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

### 7.2 Vermietung

Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es für die Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Immobilie an. Aufgrund des Standortes, der Immobiliengröße sowie der Architektur geht der Prospektherausgeber von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Immobilie aus.

#### 7.2.1 Vermietungsrisiko

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die Jahnallee 16 GmbH & Co. KG nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

#### 7.2.2 Mietausfallwagnis

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchti-

gungen des Mietgebrauchs. Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

### 7.2.3 Auszug des Mieters

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

### 7.2.4 Neuvermietung

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

### 7.2.5 Leerstandsrisiko

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

### 7.2.6 Eigenvermietung

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

### 7.3 Energieeinsparverordnung

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

### 7.4 Mieterhöhung

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Die Legislative hat im MietNovG klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren). Der Gesetzgeber plant gerade, die Mietpreisbremse zu verlängern. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten

Wandel unterliegt, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

## 8. VERWALTUNG

8.1 Abschluss eines Vermietungs- und Verwaltungsauftrages für das Gemeinschafts- und das Sondereigentum  
Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Wohnungseigentümergeinschaft eintritt. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ergeben.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG-Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen. Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kostenpflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

### 8.2 Funktion der Verwaltung

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

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

### 8.3 Eintritt in die WEG und die WEG-Verwaltung

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

### 8.4 Funktion eines Sondereigentumsverwalters

Ein ggf. eingesetzter Sondereigentumsverwalter entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten

Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann der Sondereigentumsverwalter nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des Verwalters nach dem WEG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

#### 8.5 Beschränkungen des Wohnungseigentümers aufgrund des WEG

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in

finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessen- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

#### 8.6 Kosten der WEG

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund des WEG nicht durchsetzen lassen. Die Aufspaltung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern.

Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen. Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines

Miteigentumsanteils. Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet.

Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

#### 9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

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

##### 9.1 Instandhaltungsrücklage

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich derzeit 0,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen oder ermäßigen.

Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können.

9.2 Erhöhung der Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage  
Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung.

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

##### 9.3 Zusätzliche Mittel zur Instandhaltungsrücklage

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

##### 9.4 Eigene Sonderrücklagen

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

seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Der Erwerber kann durch die Eigentümersammlung überstimmt und zur Beteiligung an unbilligen Kosten gezwungen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsrechnung einzustellen.

Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

## 10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

### 10.1 Kaufpreis und Nebenkosten

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

### 10.2 Vertriebskosten

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

### 10.3 Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Dem Erwerber der Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

### 10.4 Risiken der Kreditkosten

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – erwirtschaftet werden.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf.

nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

### 10.5 Risiken in der Person des Erwerbers und persönliche Haftung

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

### 10.6 Alterssicherung

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

### 10.7 Kauf ohne verbindliche Kreditzusage

Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Wenn der Erwerber mangels Kreditzusage nicht über die nötigen Mittel verfügt, so hat er dennoch den

Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Eine Vollstreckung ist u. U. auch ohne Gerichtsurteil möglich, sofern sich der Erwerber im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, was schlimmstenfalls zur Privatinsolvenz führt.

### 10.8 Verschiedene Finanzierungsmodelle

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser Prospekt ist vom Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend informieren und aufklären lassen. Der Veräußerer Jahnallee 16 GmbH & Co. KG schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

## 11. VERÄUßERUNG DER IMMOBILIE

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

## 12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE

### TOTALVERLUSTRISIKO

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

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

#### 12.1 Totalverlustrisiko

Ein Totalverlust in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungsgebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger des Verkäufers im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird.

Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, obwohl der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen wurde.

Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann eintreten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht. Das finanzierende Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zur Zwangsversteigerung der

Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch mögliche Unterdeckung zu tragen.

Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

#### 12.2 Allgemeiner Risikohinweis

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen.

Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Erwerbers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten.

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

VISUALISIERUNG DER  
STRASSENANSICHT  
«VIA REGIA» IN LEIPZIG  
AUS DER SICHT DES  
ILLUSTRATORS

# VIA REGIA



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# VIA REGIA



Unser Objekt Via Regia befindet sich in der Waldstraße 2a im Leipziger Waldstraßenviertel. Die Neubauimmobilie ist ein Eckgebäude, das durch seine markante Fassade die Aufmerksamkeit auf sich zieht. Verglaste Vorsprünge mit Sitzgelegenheiten verziern das Meisterwerk, dessen Fenster und Balkone ein architektonisches Spiel mit der dritten Dimension darstellen. Goldene Wandpaneele werten die Fassade zusätzlich auf. Das aufwendig gestaltete Entree, ein mit Natursteinen verkleidetes Treppenhaus, modernes Lichtdesign und Hotelteppiche in den Fluren betonen einen

internationalen großstädtischen Chic in Art-Deco-Optik, der dieser herausragenden Wohnlage in jeder Hinsicht angemessen ist. Damit bildet das Via Regia ein attraktives Aushängeschild am Waldplatz, den es an repräsentativer Stelle baulich abschließt. Im Via Regia stehen insgesamt 44 Wohneinheiten zum Verkauf. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen kompakten 32 m<sup>2</sup> und großzügigen 91 m<sup>2</sup>. Neben diesem variantenreichen Größenspektrum gibt es eine Besonderheit, die in der Leipziger Wohnkultur bislang noch viel zu wenig anzutreffen ist, aber in anderen

Metropolstädten längst zum festen Bestandteil der urbanen Wohnkultur gehört: Longstay Apartments. Im Via Regia bieten wir diesen zeitgemäßen Wohnungstyp für Eigennutzer, die mit ihrem Wohneigentum auch gleich eine ästhetisch hochwertige Design-Einrichtung erwerben möchten – und für Kapitalanleger, die begehrten Mietraum in Leipziger Zentrumsnähe voll eingerichtet anbieten und damit noch rentabler anbieten können. Die Longstay Apartments haben praktisch-funktionelle Grundrisse und stattliche Raumhöhen von 2,60 m. Sie sind im Retro Art-Deco-Stil eingerichtet. Dazu gehören individuelle Schrankbauten und weitere Designermöbel, Einbauküchen, Naturstein-Badezimmer mit matt gebürsteten Armaturen in Gold oder ein indirektes Beleuchtungssystem im Schlafzimmer. Alle Apartments verfügen über Balkon oder Loggia, die Maisonettewohnungen haben eine große Dachterrasse. Weiterhin gehören zum Via Regia 14 PKW-Stellplätze und eine E-Ladesäule.

Folgende Highlights erwarten Sie nach der umfassenden Sanierung der VIA REGIA:

- ARCHITEKTONISCH AUSSERGEWÖHNLICHER NEUBAU
- LONGSTAY APPARTEMENTS ALS ATTRAKTIVES URBANES WOHNKONZEPT
- GROSSES WOHNUNGSSPEKTRUM MIT PRAKTISCHEN GRUNDRISSSEN
- HOHE, LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- KOMPLETTE DESIGNEINRICHTUNG IM ART-DECO-STIL
- HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG

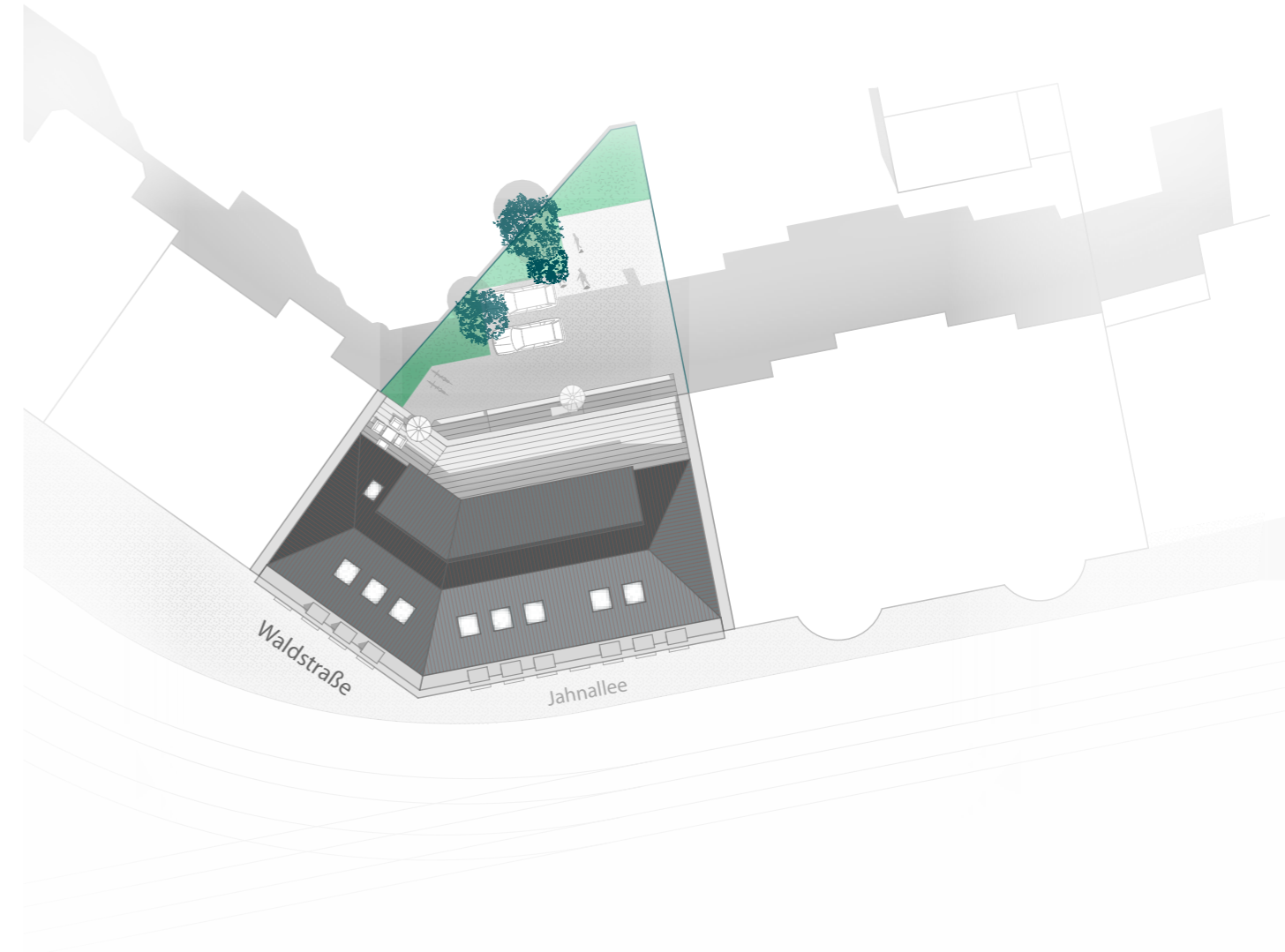


Standort des zukünftigen Objektes «Via Regia» (oben)  
Blick zum Waldplatz (unten)

*Innenvisualisierung der «Via Regia»  
mit Mustermöblierung aus der Sicht  
des Illustrators*



*Freiflächenplan*

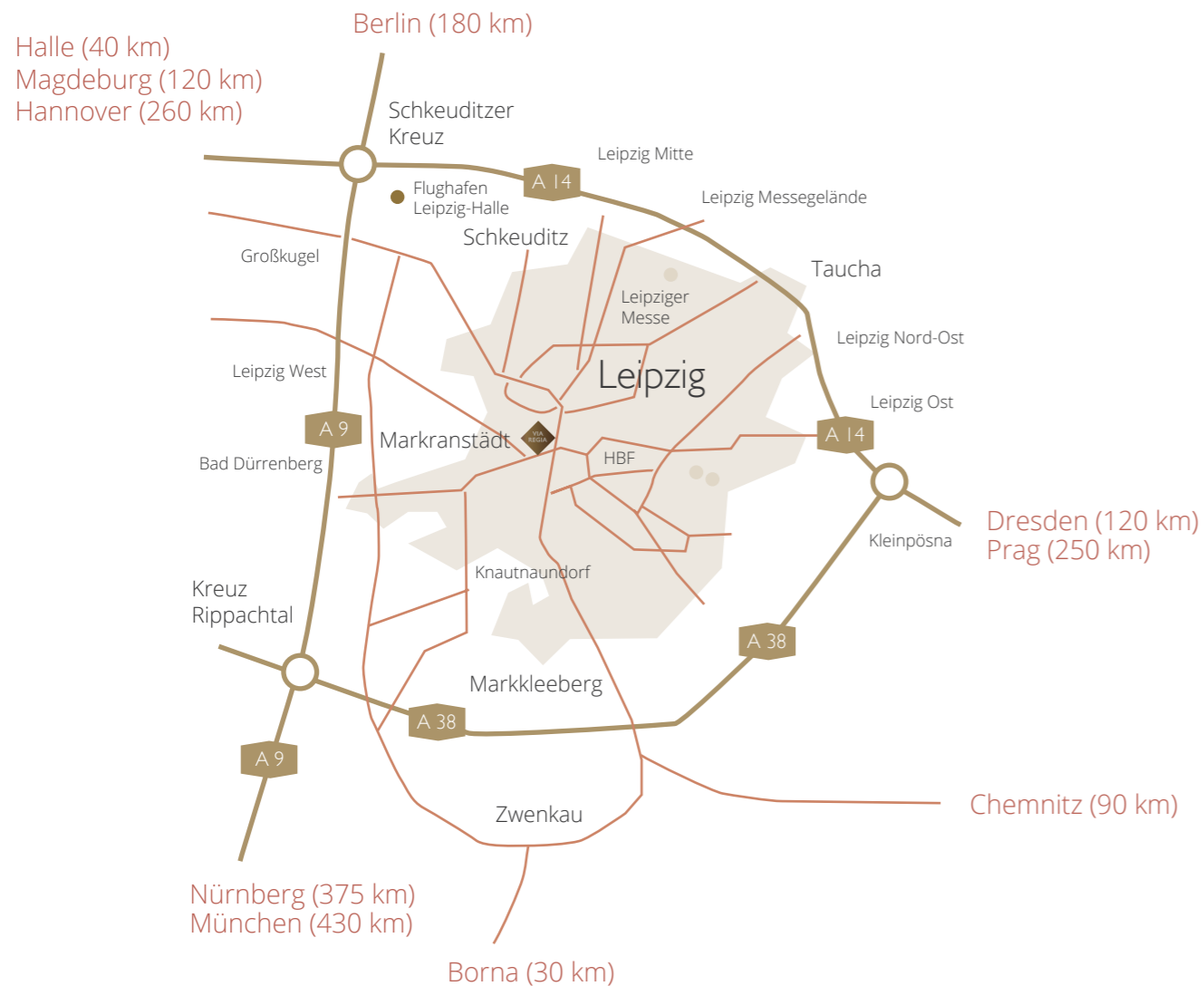




Eindruck der  
Leipziger Innenstadt

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# MAKROLOGE



## DIE METROPOLE LEIPZIG

Das in Westsachsen gelegene Leipzig ist das wichtigste Zentrum der länderübergreifenden Metropolregion Mitteldeutschland mit rund 2,4 Mio. Einwohnern. Diese Region – und allen voran die Metropole Leipzig – zeichnet sich durch wirtschaftliches Wachstum, angesehene Institutionen von Lehre und Forschung sowie kulturelle Einrichtungen von Weltrang aus. Die Messestadt Leipzig als jahrhundertealtes Zentrum des europäischen Handels ist auch heute ausgezeichnet in ihrer Region, in Deutschland und in der Mitte Europas vernetzt. Wichtige Städte wie Halle, Dresden, Magdeburg und natürlich Berlin sind auf dem Verkehrsweg schnell erreichbar. Der Flughafen Leipzig/Halle ist ein internationaler Umschlagplatz für Wirtschaftsgüter. Ein Aufschwung beim Arbeitsplatzangebot sorgt dafür, dass der Strom an Zuzüglern nicht abreißt, die Leipzig seit mehreren Jahren zur am schnellsten wachsenden deutschen Großstadt machen. Nicht nur gute Wirtschaftszahlen – auch das Flair der Stadt, ihre hoher Lebens- und Erlebniswert, die Wohnqualität und die viele Natur in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer sehenswerten städtebaulichen Bausubstanz machen Leipzig für alte und neue Einwohner zur ersten Wahl.

Das Völkerschlachtdenkmal (oben)  
Bundesverwaltungsgericht Leipzig (unten)

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# WIRTSCHAFT



Porsche-Werk in Leipzig

*Dank des wirtschaftlichen Aufschwungs, das aus dem beispiellosen Bevölkerungswachstums von Leipzig – allein 13 Prozent Zuwachs zwischen 2010 und 2018 – resultiert. 2019 feierte sie offiziell den Zuzug des 600.000. Einwohners. Es sind Global Player wie BMW, Porsche, DHL und Amazon, die in Leipzig moderne Niederlassungen errichtet haben und eine deutschlandweite Anziehung auf Fachkräfte entfalten.*

*So verlassen hier täglich rund 1.000 BMW-Fahrzeuge und 600 Porsche die Fließbänder, werden auf einer Fläche von 11 Fußballfeldern Amazon-Waren gelagert und bringen DHL-Flieger 2.000 Tonnen an Güter zu Bestimmungsorten rund um die Welt. Längst wieder spielt Leipzig in der ersten Liga europäischer Wirtschaftsstandorte. Dies wiederum führt dazu, dass weitere bedeutende Unternehmen die Attraktivität Leipzigs erkennen und nachziehen – etwa wenn DRA künftig am Flughafen Leipzig/Halle die Turboprop-Kurzstreckenmaschine Dornier 328 fertigen will und dafür eigens ein neues Werk baut.*

*Die alte Messe- und Handelsstadt Leipzig, einst wichtigstes deutsches Verlagszentrum und Hochburg der Kürschnerei, hat sich in den Nachwendejahren neu erfunden. Viele Dienstleister und innovative Startups haben sich in Leipzig angesiedelt. Der Mitteldeutsche Rundfunk unterhält hier seine Fernsehzentrale in einem aufregenden gläsernen Neubau. Auch die Zahl der Touristen, Tagungsgäste- und Messebesucher erreicht immer neue Dimensionen, weshalb sich Leipzig gegenwärtig in einem Hotelbauboom befindet.*

*Die guten Perspektiven für qualifizierte Angestellte und Firmengründer haben nicht zuletzt direkte Auswirkungen auf den Leipziger Wohnungsmarkt. Der eingangs genannte Zuwachs zwischen 2010 und 2018 umfasste 35.000 Haushalte – neu gebaut wurden im gleichen Zeitraum indes nur 8.600 Wohnungen. In dieser zunehmend angespannten Situation – zumal in besonderen Lagen wie dem Waldstraßenviertel – ist unser Objekt Via Regia eine sicher willkommene Bereicherung des knapper werdenden Wohnraumangebots.*

19,8 Mrd. Euro (BIP) im Jahr 2016<sup>1</sup>

2. Rang im HWWI-Ranking (2019)

273.213 Beschäftigte im Jahr 2019<sup>2</sup>

Quelle: <sup>1</sup> <https://www.lvz.de/Leipzig/Lokales/601.668-Einwohner-Leipzig-waechst-weiter/>  
<sup>2</sup> <https://statistik.leipzig.de/statcity/table.aspx?cat=7&rub=1&per=q>

Die 1409 gegründete Universität Leipzig ist nicht nur die zweitälteste, sondern auch eine der bedeutendsten in Deutschland. Rund um den zu der 600-Jahrfeier neu gestalteten Campus sind heute über 30.000 Studenten in 14 Fakultäten versammelt. Die Alma Mater Lipsienis zieht junge Menschen aus allen Ländern nach Leipzig, die zu einer besonderen Vielfalt und Dynamik beitragen. Viele von ihnen bleiben auch nach dem Studium in der Stadt: Als junge Firmengründer, hoch qualifizierte Mitarbeiter, als Forscher und Entwickler.

Daneben gibt es eine blühende Hochschullandschaft: Viele Karrieren in der Wirtschaft beginnen an der privaten HHL Leipzig Graduate School of Management. Ebenso hochkarätig wird der Künstlernachwuchs an den Hochschulen für Grafik und Buchkunst, für Musik und für Theater ausgebildet. Dabei blicken diese Leipziger Institutionen auf eine große Tradition der alten Messestadt als gefragtes Bildungszentrum zurück. Goethe und Nietzsche etwa haben hier studiert und nach ihnen unzählige Persönlichkeiten von nationalem und internationalem Rang. Aber auch Lifestyle und Partykultur in Leipzig sind von seinen studentischen Einwohnern inspiriert. Sie sorgen dafür, dass die Stadt sich auch über die Jahrhunderte stets eine jugendlich frische urbane Kultur bewahrt hat.

Leipzig war schon immer ein Hotspot der Hochkultur. Das Gewandhausorchester ist eines der renommiertesten der Welt. Die Bühnen von Oper und Schauspielhaus finden deutschlandweit Beachtung. Die Thomaskirche, an der Johann Sebas-

tian Bach als Kantor wirkte, ist Heimstatt des weltberühmten Thomanerchors. Im Museum der Bildenden Künste sind herausragende alte und neue Meister versammelt, darunter auch die Werke der Neuen Leipziger Schule. Parallel dazu hat sich auch eine gleichnamige Filmszene in der Stadt entwickelt. In Leipzig gibt es angesagte Konzertbühnen, Clubs, Kabarets und Theater. In den westlichen Stadtteilen entstehen neue Ateliers, Studios, Werkstätten. Es sind die typisch Leipziger Lebensart und das gute innerstädtische Klima, die viele Kreative anzieht und dabeihält. Leipzig profitiert von diesem kulturellen Bonus auch im Hinblick auf die vielen Stadttouristen, die zumindest während ihres Aufenthalts die hohe Lebensqualität vor Ort kennenlernen.

Alte Spinnerei (oben), Museum der bildenden Künste Leipzig (links), Galerie für zeitgenössische Kunst (rechts)

# BILDUNG & KULTUR



Die Red Bull Arena (links), Das  
Mückenschlösschen in Leipzig (mitte)  
und das Restaurant Trattoria (rechts)

## TOURISMUS & FREIZEIT



Leipzig ist eine außergewöhnlich grüne Stadt. Insgesamt 2.500 Hektar Auewald bedecken das Stadtgebiet, was für eine Großstadt einzigartig ist. Als Geburtsort des Schrebergartens hat Leipzig zudem rund ein Drittel seiner Grünflächen in Form von Kleingärten. Wie ein grünes Band ziehen sich naturbelassene Auewälder und Parkanlagen von Norden nach Süden – mitten durch die Stadt. Das Waldstraßenviertel hat zu dieser ausgedehnten Stadtoase mehrere Zugänge. Nördlich unseres Objekts Via Regia erstreckt sich das Rosental mit uralten Eichenbeständen und dem Zoo Leipzig. Zu Fuß oder mit dem Rad lassen sich hier wunderbare Touren unternehmen, etwa zum Auensee oder in die andere Richtung zum Wildpark in Connewitz. Aber allein

schon ein kleiner Spaziergang zum Zoo und um die große Wiese herum im Rosental, haben einen immensen Erholungswert. Palmengarten, Clara-Zetkin-Park oder die Pferderennbahn Scheibenhof sind weitere Ziele für eine sonntägliche Familientour zu Fuß.

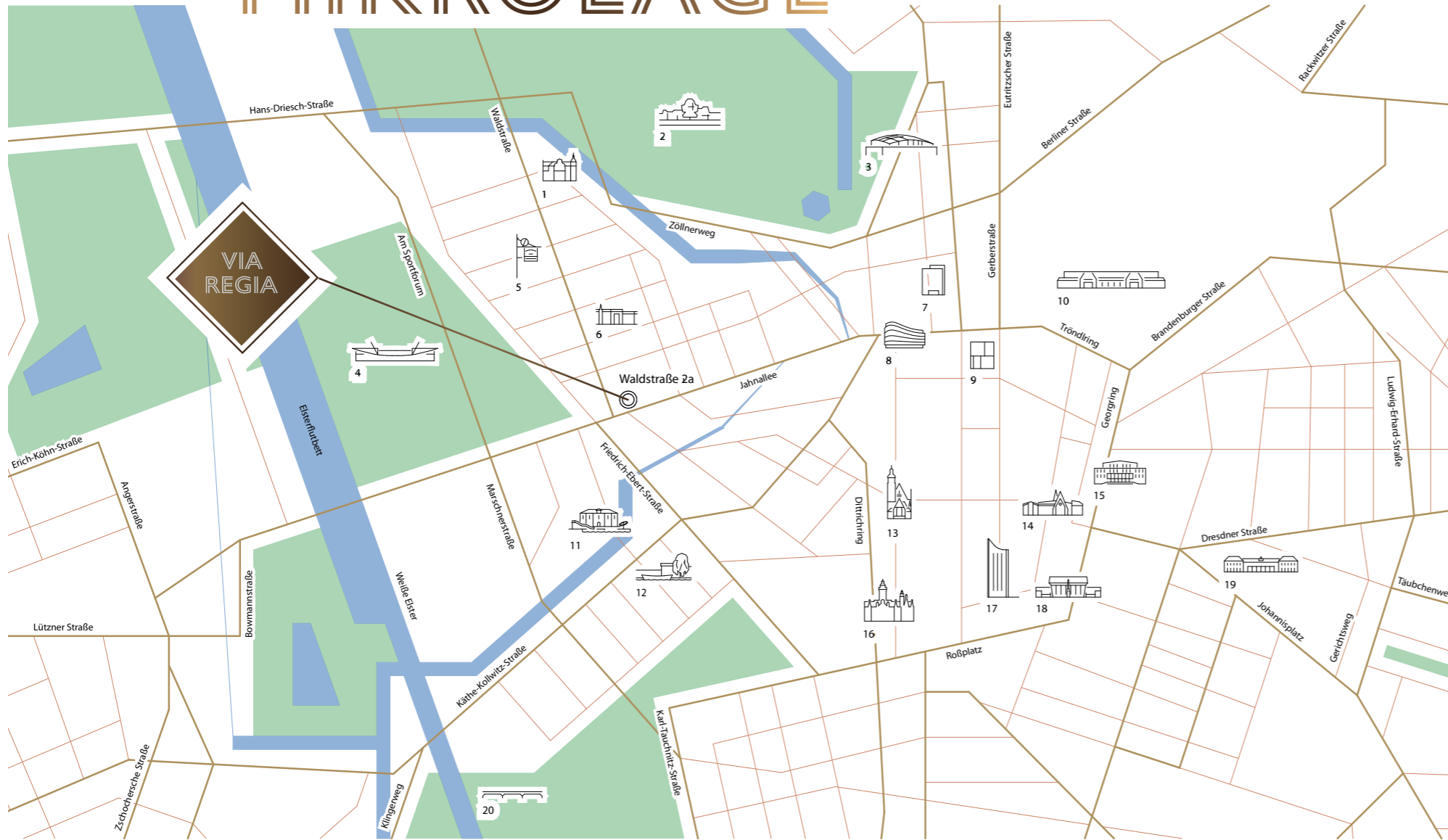
Nach Süden zu wird Leipzigs grünes Band zunehmend urwüchsiger. Seinen Abschluss bildet das Leipziger Neuseeland mündet in einem Netz von Gewässern, die im Sommer zum Baden, Grillen, Sonnen und natürlich zum Wassersport einladen. Auch im Norden der Stadt bietet sich mit dem Naturschutzgebiet Burgaue zwischen Neuer Luppe und Weißer Elster ein reizvolles Naturreservoir für Wanderer und Radfahrer. Wer im Waldstraßenviertel

zu Hause ist, hat die Wahl: Man kann sich einfach treiben lassen und zum Beispiel seinen Joggingparcours entlang von Elsterbecken und Elsterflutbett legen.

In Leipzig ist man von jeher gut aufgehoben, wenn der Sport zum Leben gehört. Die Stadt weist eine Vielzahl an Vereinen und gut ausgebauten Sportstätten auf. Wer in der Red Bull Arena RB Leipzig seine Gegner empfängt und begeistert aufspielt, ist ebenso Teil der sportiven Stadtkultur wie die Möglichkeit, mitten in Leipzig ein Kanu mieten und durch eine der Wasseradern paddeln zu können. Die Clubszene, Ausgekkultur und Gastronomielandschaft sind auf einem hohen Niveau und halten viele Überraschungen bereit. Und ob

Bundesligaspiel, Open-Air-Konzert, Gourmetrestaurant oder Comedybühne – all dies ist vom Via Regia aus zu Fuß oder mit wenigen Stationen in der Straßenbahn erreichbar.

# MIKROLAGE



- 1 MÜCKENSCHLÖSSCHEN
- 2 ROSENTAL
- 3 ZOO LEIPZIG
- 4 QUARTERBACK IMMOBILIEN ARENA
- 5 TRATTORIA NO.1
- 6 WALDSTRASSENVIERTEL
- 7 THE WESTIN LEIPZIG
- 8 HÖFE AM BRÜHL
- 9 MUSEUM DER BILDENDEN KÜNSTE
- 10 HAUPTBAHNHOF LEIPZIG
- 11 SCHREBERBAD
- 12 STADTHAFEN LEIPZIG
- 13 THOMASKIRCHE
- 14 UNIVERSITÄT LEIPZIG
- 15 LEIPZIGER OPER
- 16 RATHAUS LEIPZIG
- 17 MDR-TOWER
- 18 GEWANDHAUS ZU LEIPZIG
- 19 GRASSI MUSEUM FÜR VÖLKERKUNDE
- 20 SACHSENBRÜCKE

Eindrücke des Waldplatzes



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# DER STADTTTEIL



## Das Waldstraßenviertel

Unser Objekt befindet sich im Leipziger Zentrum-Nordwest, besser bekannt als Waldstraßenviertel. Es erstreckt sich zwischen der Innenstadt und dem Areal am Elsterbecken mit Festweide und Red Bull Arena. Im Norden schließen sich das Rosental, der Leipziger Auwald und der Zoo Leipzig an. Diese Wohnlage ist allein schon deshalb herausragend, weil man von hier aus in wenigen Minuten zu Fuß sowohl in der City als auch im Grünen ist. Eine Shoppingtour oder ein Restaurantbesuch rund um den Markt sind ebenso leicht zu unternehmen wie eine Joggingrunde durchs Rosental. Und auch der Clara-Zetkin-Park liegt in unmittelbarer Reichweite. Über die zentrale Achse Jahnallee wiederum lassen sich per Auto oder Straßenbahn entferntere Ziele in Leipzig ansteuern.

Auch als Wohngegend gehört das Waldstraßenviertel zu den Top-Lagen der Stadt. Seine Bausubstanz und architektonische Bedeutung machen es sogar zum Ziel vieler Touristen, gilt es doch als größtes in seiner ursprünglichen Geschlossenheit erhaltenes Gründerzeitviertel Europas und geschütztes Flächenarchitekturdenkmal. Zu diesem einzigartigen Status trägt nicht zuletzt auch unsere Wohnimmobilie Via Regia bei. Rund um den Waldplatz und entlang der Waldstraße befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bistros und Arztpraxen. Der tägliche Bedarf lässt sich damit auch in dieser ansonsten ruhigen Wohnlage bequem decken.

Das Waldplatz Palais (links)  
aufwendig sanierte Immobilien im  
Waldstraßenviertel (rechts oben & mitte)  
Blick zum Waldplatz (unten rechts)



1 & 3: aufwendig sanierte Immobilien im Waldstraßenviertel  
2: Arena Leipzig (seit 2019 Quarterback Immobilien Arena)  
4. Red Bull Arnea



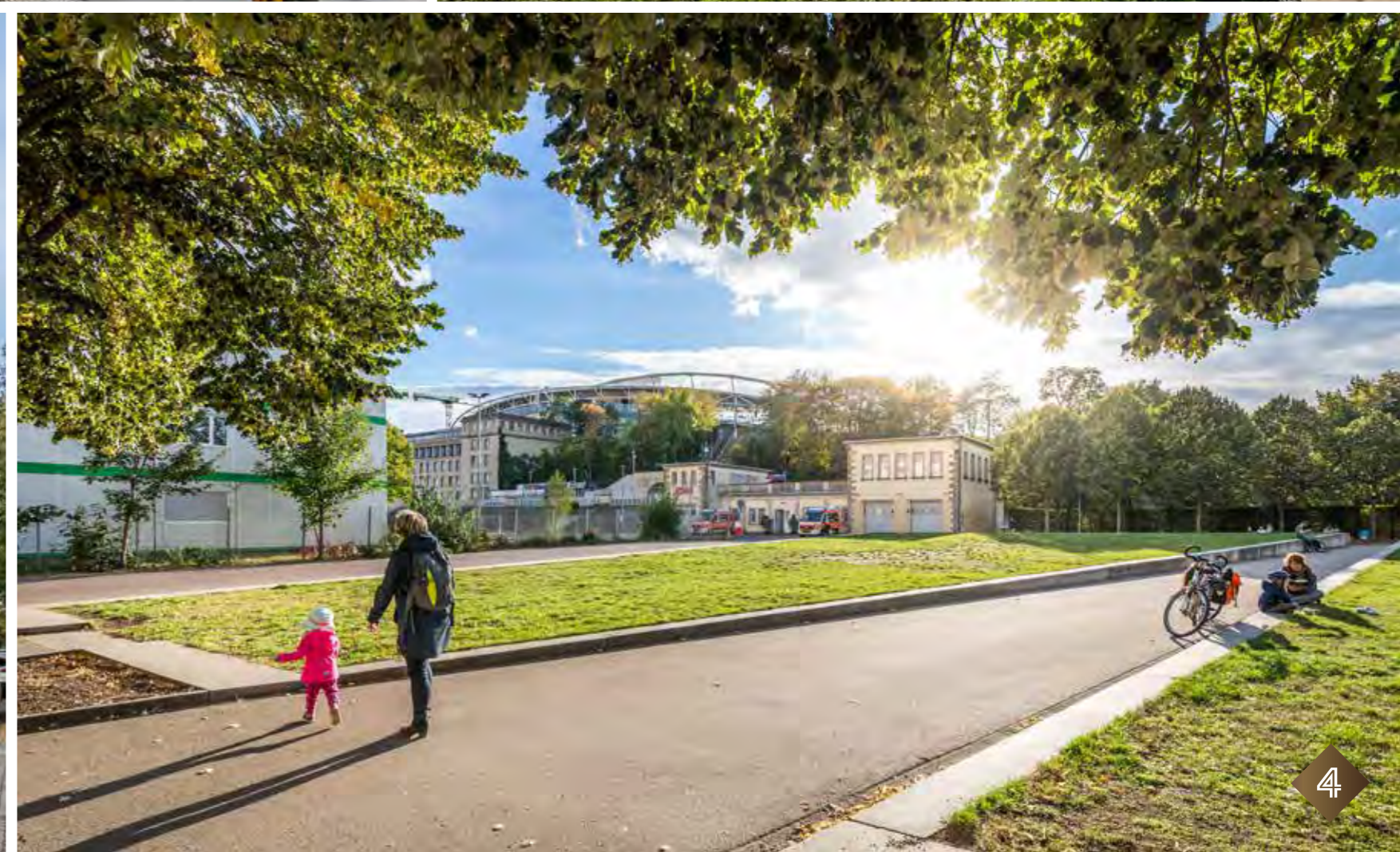
1



2



3



4

1: der Leipziger Stadthafen  
2,4 & 5: aufwendig sanierte Immobilien im Waldstraßenviertel  
3: Das Mückenschlösschen



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

## LONGSTAY



Inneneinrichtung der  
«Via Regia»

#### LONGSTAY APPARTEMENTS – FÜR EXKLUSIVES WOHNEN AUF ZEIT

Die moderne Arbeitswelt ist mobil, hoch flexibel und zum großen Teil urban. Metropolen wie Leipzig ziehen Menschen an, die hier ihre berufliche Zukunft starten oder auch für die Dauer eines Projektes, eines Lehr- oder Forschungsauftrags nur für einen überschaubaren Zeitraum planen. Letztere schauen sich oft nicht erst auf dem Mietmarkt um oder ziehen ins Hotel, weil sie in den komplett eingerichteten Apartments von Boardinghouses oder Apartmenthotels bessere Bedingungen vorfinden. Diese Serviced Apartments erlauben es, sich schnell in die neue Stadt und vor allem am Arbeitsplatz einzuleben, weil sich beispielsweise ein Conciergeservice um Alltagsthemen kümmert.

Apartmentwohnen steht für eine deutlich individuellere Wohnatmosphäre als sie klassische Hotels vorweisen. Moderne „Großstadtnomaden“ finden hier auch mehr Wohnfläche vor. Zumeist gibt es wie in der eigenen Wohnung getrennte Wohn- und Schlafbereiche und eine Küchenzeile mit voller Ausstattung. Wer sie bewohnt, ist Selbstversorger und hat in der Regel auch Zugriff auf einen Arbeitsplatz mit gratis Internetanschluss.

Dieses erfolgreiche großstädtische Wohnkonzept wurde im Via Regia weiter gedacht. Statt der allgemein üblichen Mikroapartments für Zeitarbeiter, Projektpersonal oder Studenten umfasst unser Objekt großzügig bemessene Longstay Apartments für den gehobenen Anspruch. Manager, Projektleiter und Professoren finden hier exklusiven Wohnraum in Innenstadtnähe, der ihren besonderen

Ansprüchen auch für lange Zeiträume gerecht wird. Deshalb wurde bei Einrichtung und Ausstattung Wert auf höchste Qualität, Komfort und ein absolut stilsicheres Interieur gelegt. Diese Wohnwelten bieten ein einzigartiges Ambiente, zugleich aber alle Annehmlichkeiten, wie sie auch Serviced Apartments aufweisen.

Eine Klasse für sich – die Longstay Apartments im VIA REGIA:

- EXKLUSIVES AMBIENTE DURCH AUSSERGEWÖHNLICH HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- KÜCHEN, SIDEBARDS, EINBAUSCHRÄNKE UND BADEZIMMERSCHRÄNKE VON HAND EINES SCHREINERS
- ALLE MÖBEL IN DESIGN-OPTIK
- JEDE WOHNUNG IN EIGNEM LOOK
- ART-DECO-TAPETE AN EINER WAND DES WOHNRAUMES
- INDIREKTE BELEUCHTUNG IM SCHLAFZIMMER UND BAD
- BADEZIMMER UND DUSCHE MIT TRAVERTINSTEIN VERKLEIDET
- DECKENHOHE GLAS-/TRENNWAND IN DER DUSCHE
- GOLDEN MATTIERTE ARMATUREN
  - 2,25 M HOHE TÜREN
- WEISS GEKALKTES PARKETT IN DEN WOHNRÄUMEN



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

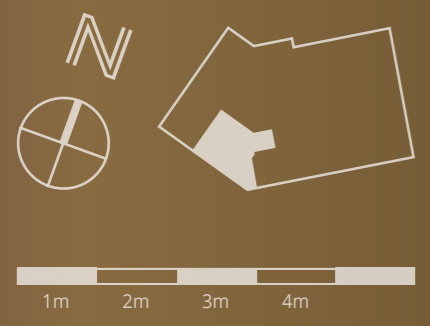
# WE01



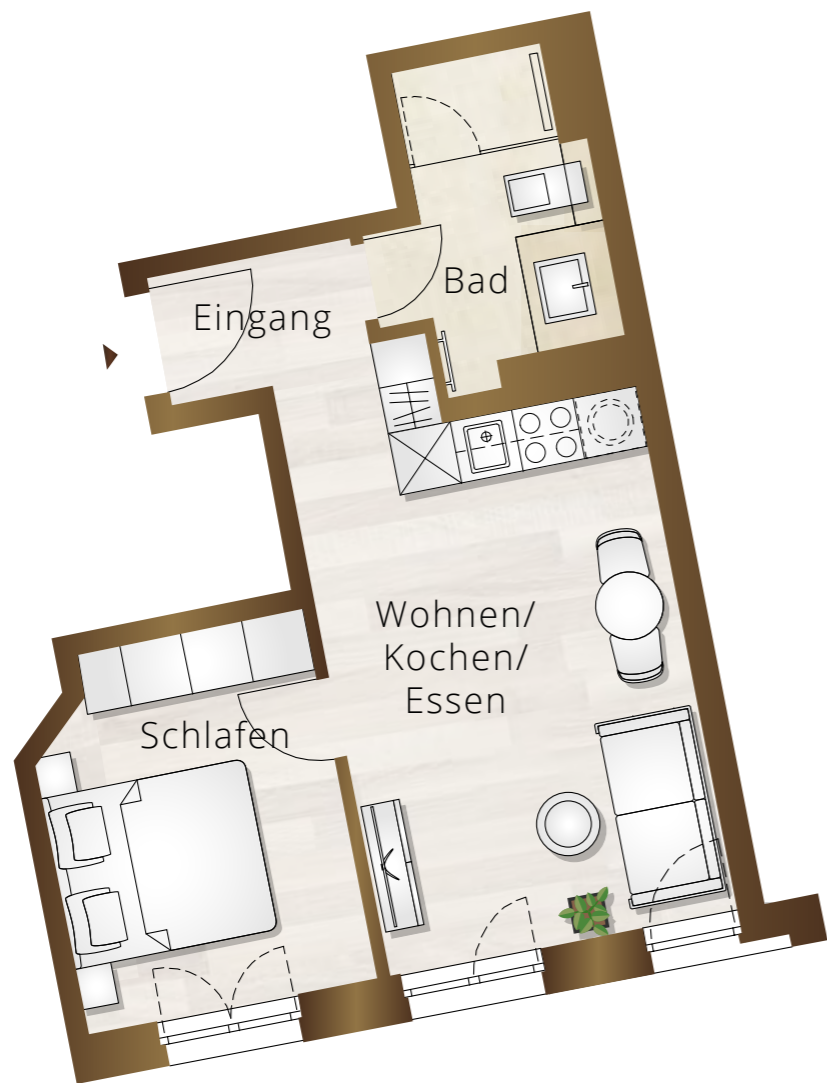
## ERDGESCHOSS

EINGANG	3,15 QM
ABSTELLRAUM	1,90 QM
BAD	4,15 QM
SCHLAFEN	8,44 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	14,34 QM

**GESAMT CA. 31,98 QM**



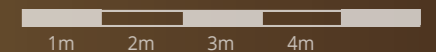
# WE02



Beispiel Bad Wohnung 31

## ERDGESCHOSS

EINGANG	3,64 QM
BAD	5,55 QM
SCHLAFEN	9,95 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	17,74 QM
<b>GESAMT CA.</b>	<b>36,88 QM</b>



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE03



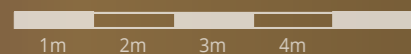
Apartment Typ 3 - Wohnzimmer



### ERDGESCHOSS

EINGANG	4,39 QM
BAD	6,54 QM
SCHLAFEN/ARBEITEN	12,23 QM
WOHNEN/KOCHEN/ESSEN	16,94 QM
BALKON (50 %)	1,95 QM

**GESAMT CA. 42,05 QM**



# WE04

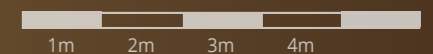


Essbereich WE 44

## 1. OBERGESCHOSS

BAD	5,09 QM
SCHLAFEN	10,19 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,83 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

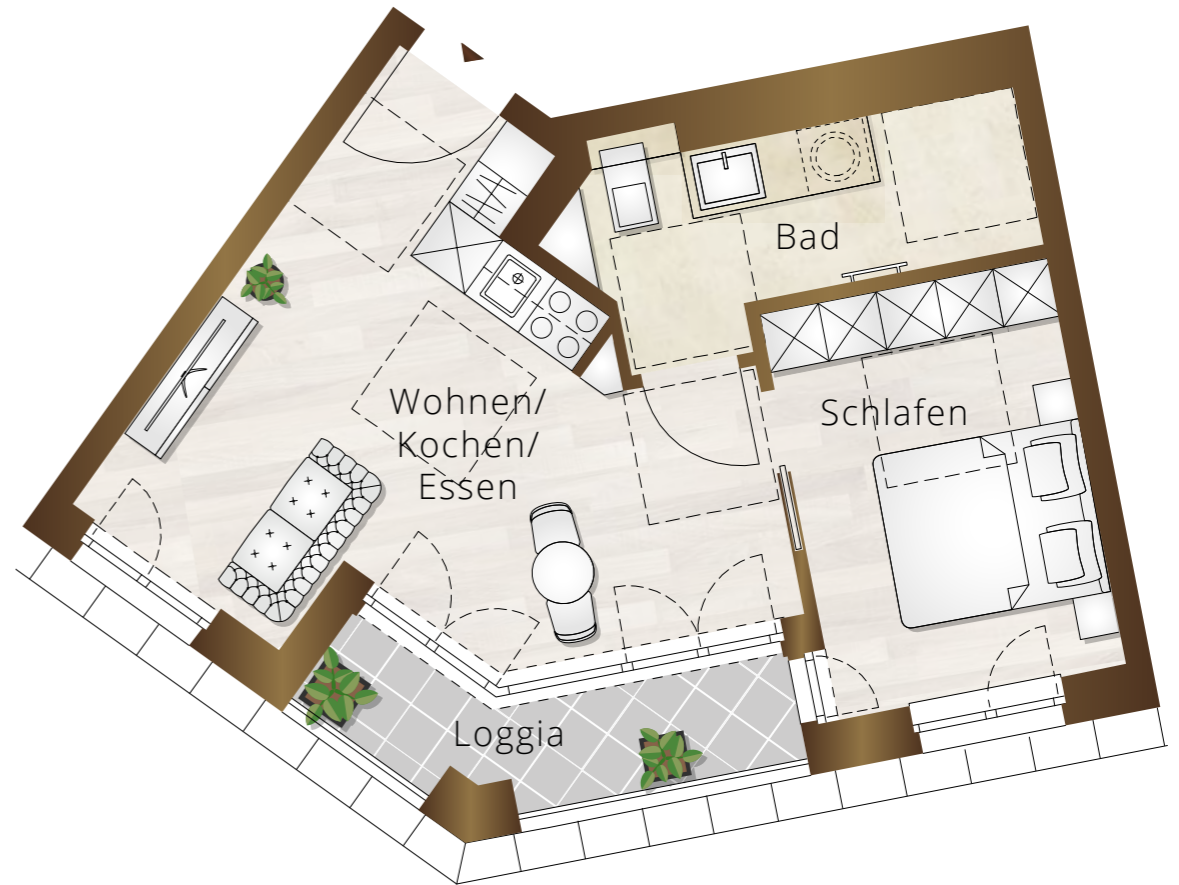
**GESAMT CA. 34,86 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

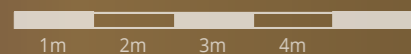
# WE05



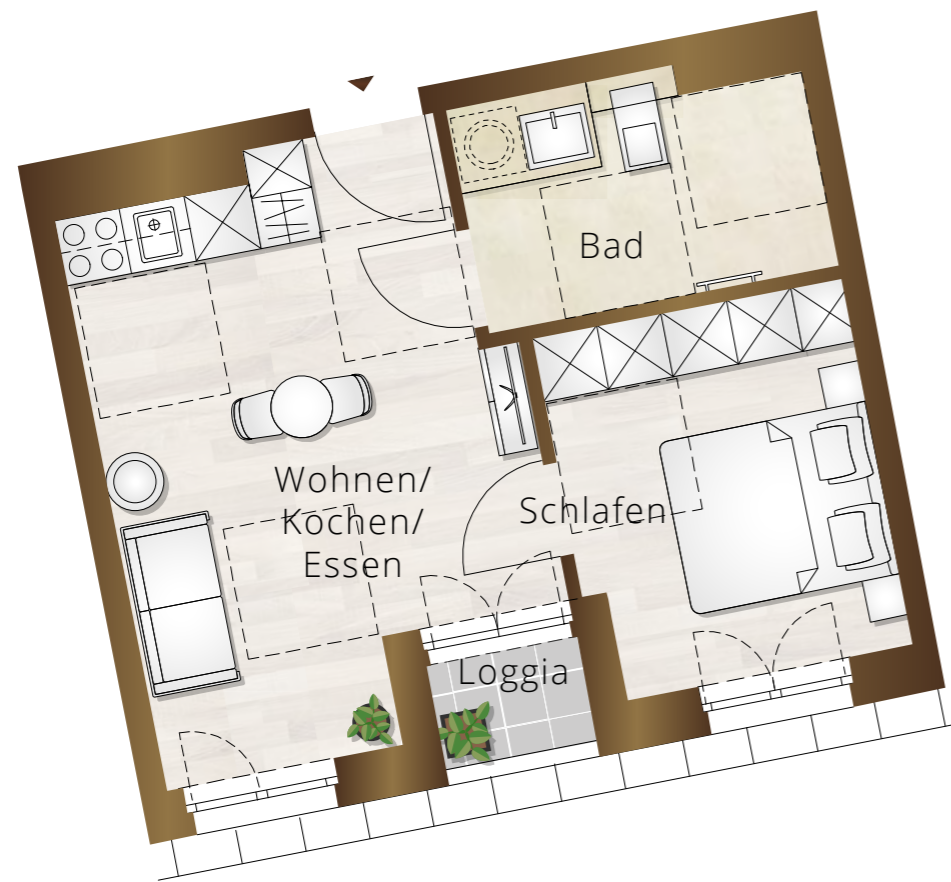
## 1. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,00 QM
SCHLAFEN	9,89 QM
BAD	6,72 QM
LOGGIA (50 %)	2,44 QM

**GESAMT CA. 39,05 QM**



# WE06

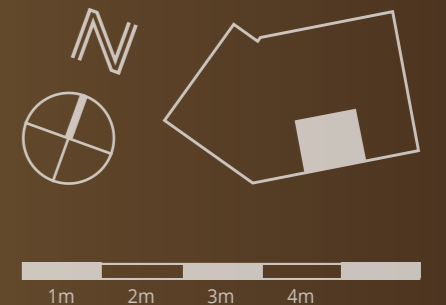


Beispiel Wohnen WE 31

## 1. OBERGESCHOSS

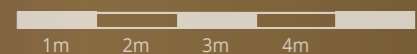
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,92 QM
SCHLAFEN	9,50 QM
BAD	6,41 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

**GESAMT CA. 35,58 QM**





Arbeiten WE 31



**1. OBERGESCHOSS**

EINGANG	4,28 QM
BAD	5,21 QM
SCHLAFEN	9,84 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	16,15 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

**GESAMT CA. 36,23 QM**

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE07



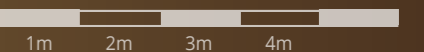
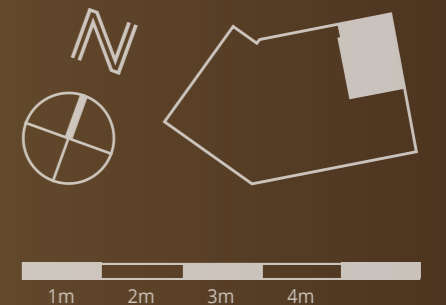
# WE08



## 1. OBERGESCHOSS

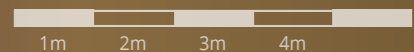
ABSTELLRAUM	1,61 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,63 QM
SCHLAFEN	8,23 QM
BAD	6,21 QM
BALKON (50 %)	4,52 QM

**GESAMT CA. 42,20 QM**





Beispiel Bad Apartment 44



**1. OBERGESCHOSS**

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,24 QM
SCHLAFEN	8,32 QM
BAD	4,86 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

**GESAMT CA. 35,62 QM**

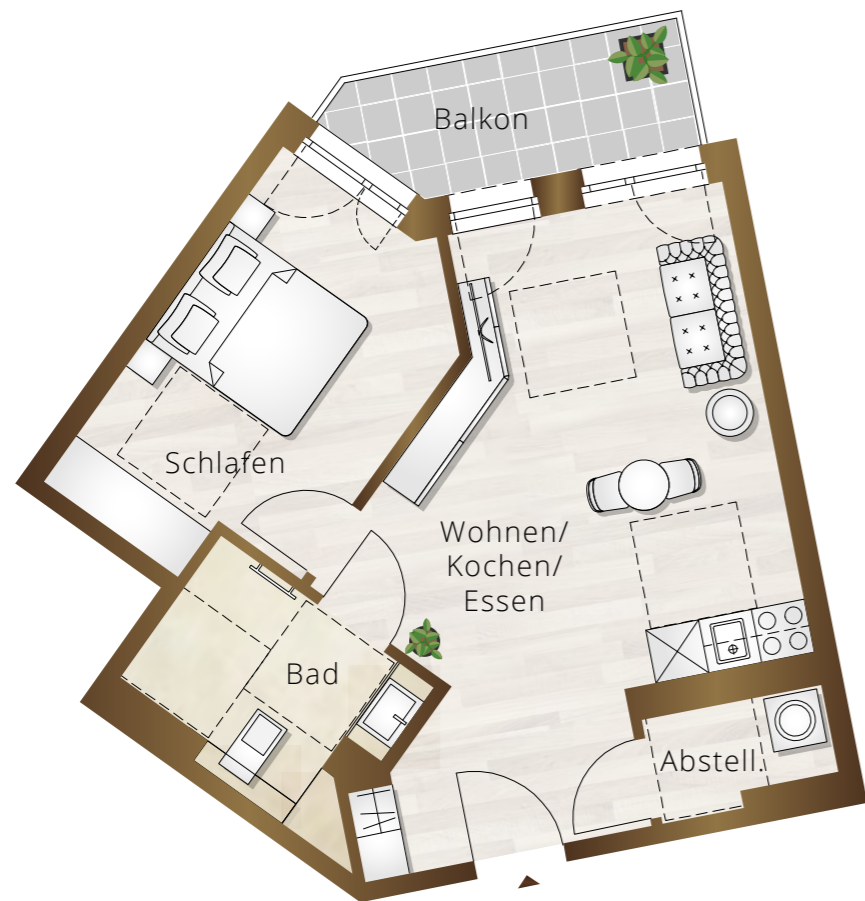
WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE09



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

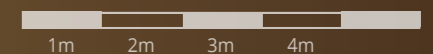
# WE10



## 1. OBERGESCHOSS

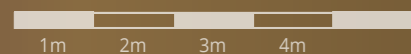
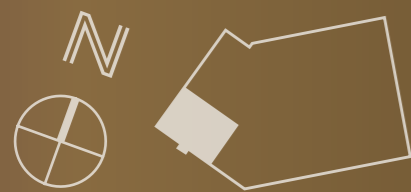
ABSTELLRAUM	2,53 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	26,04 QM
SCHLAFEN	12,25 QM
BAD	5,87 QM
BALKON (50 %)	2,16 QM

**GESAMT CA. 48,85 QM**





Beispiel Apartment 09



**2. OBERGESCHOSS**

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,97 QM
SCHLAFEN	9,12 QM
BAD	4,74 QM
LOGGIA (50 %)	1,00 QM

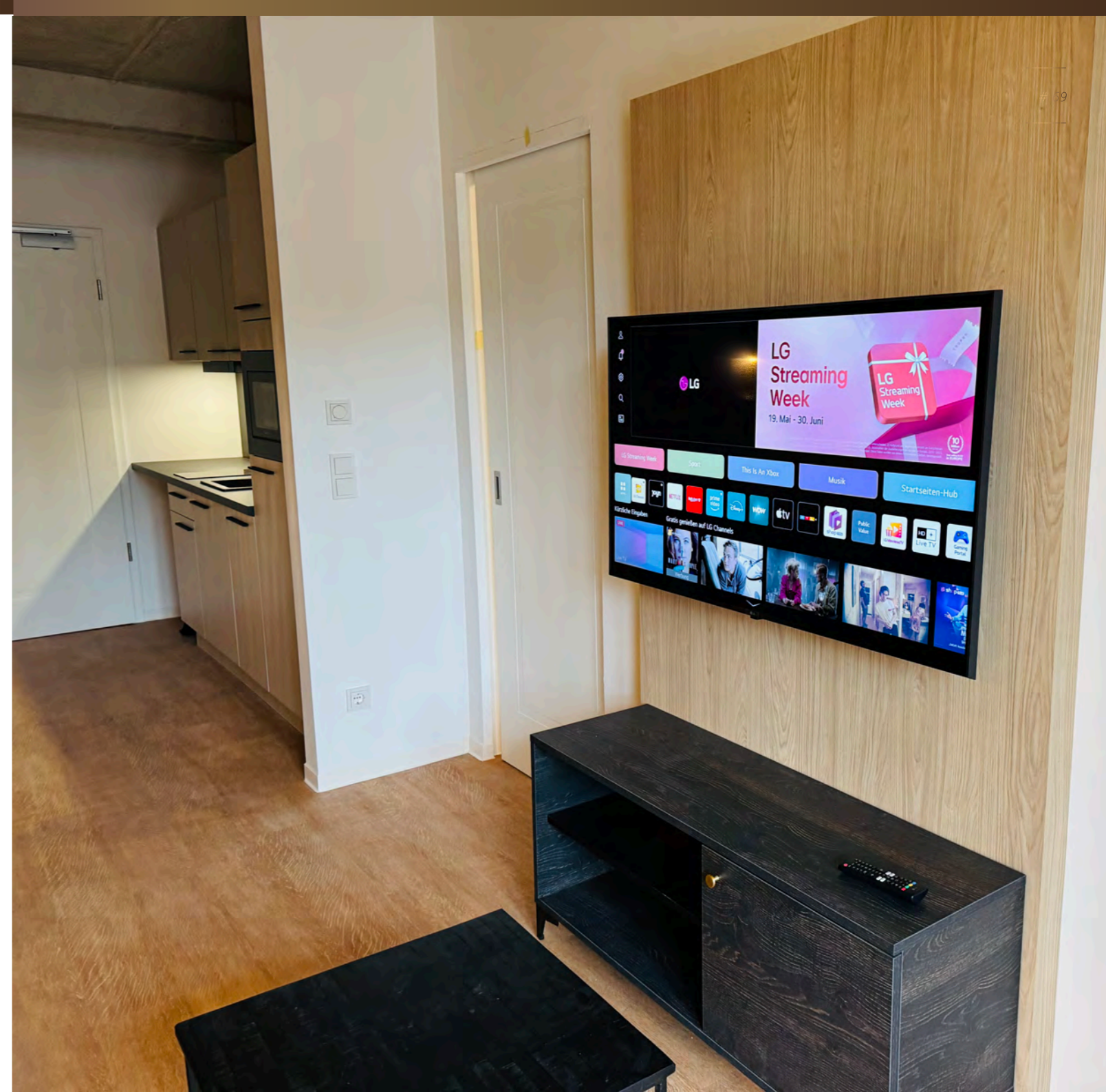
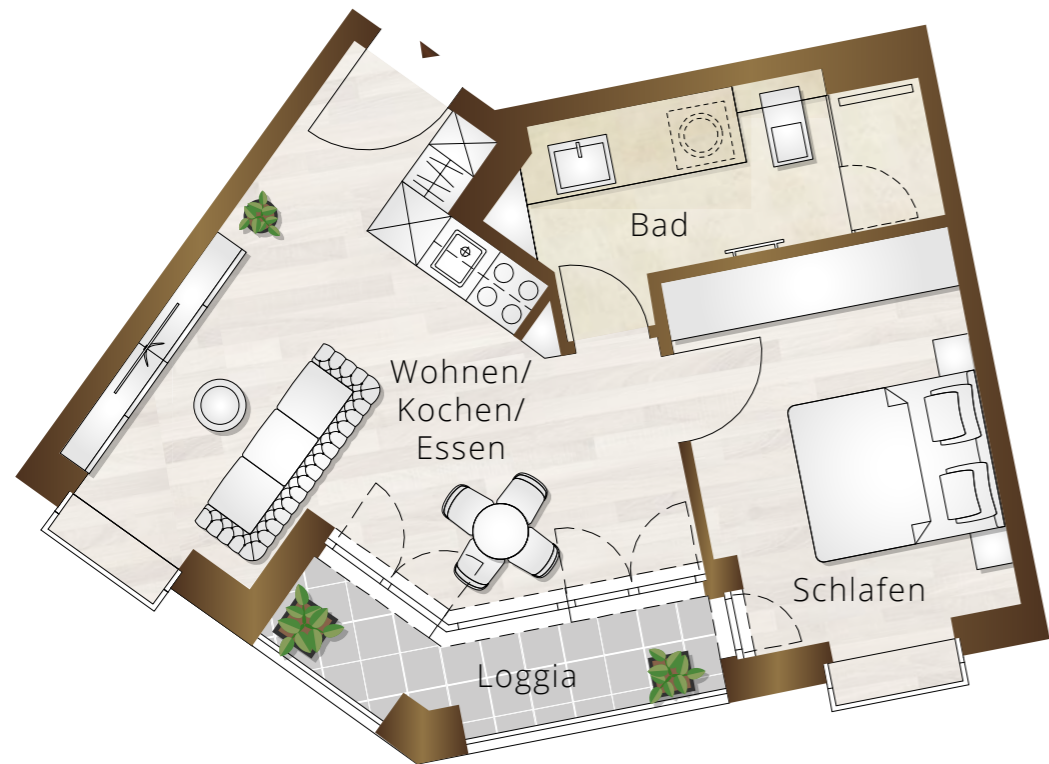
**GESAMT CA. 35,83 QM**

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE11



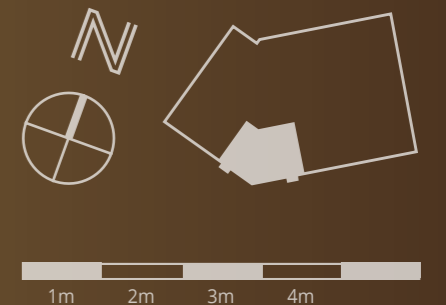
# WE12



## 2. OBERGESCHOSS

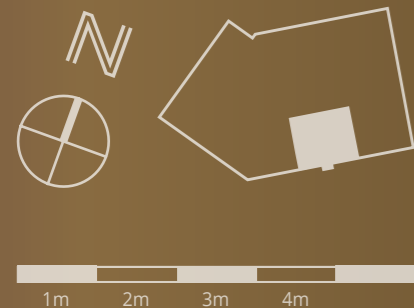
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,89 QM
SCHLAFEN	11,39 QM
BAD	7,15 QM
LOGGIA (50 %)	2,45 QM

GESAMT CA. 41,57 QM





Beispiel Apartment 42



2. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,89 QM
SCHLAFEN	11,39 QM
BAD	4,74 QM
LOGGIA (50 %)	0,80 QM

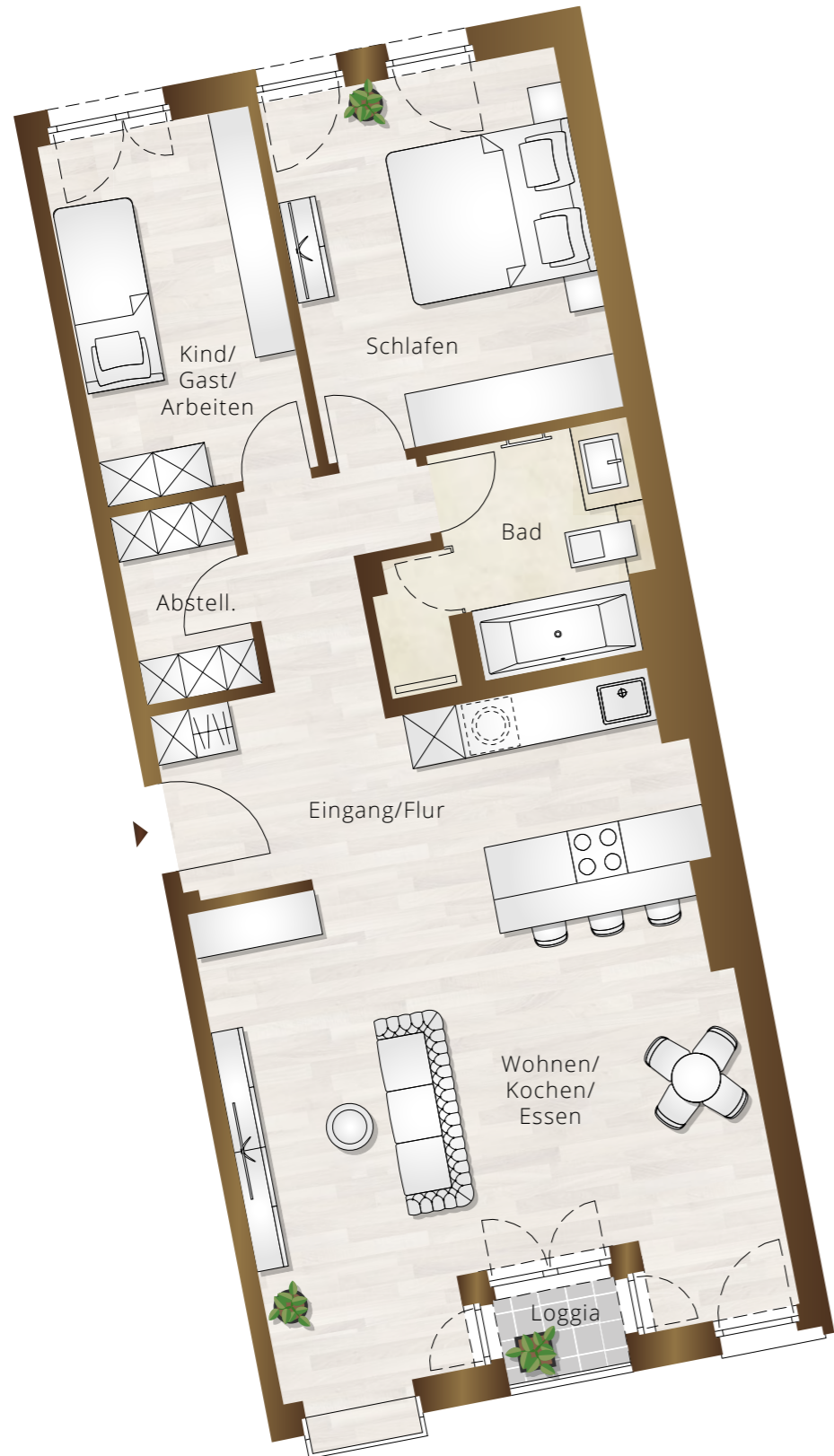
GESAMT CA. 36,82 QM

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE13



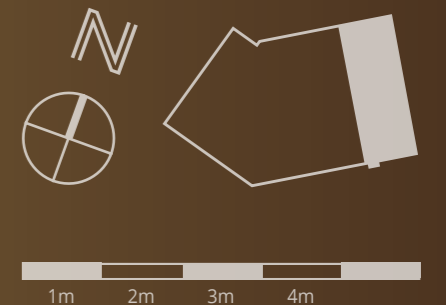
# WE14

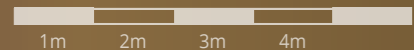


## 2. OBERGESCHOSS

EINGANG	9,44 QM
BAD	6,87 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	36,87 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM
ABSTELLRAUM	2,86 QM
KIND/GAST/ARBEITEN	10,00 QM
SCHLAFEN	14,03 QM
BALKON (50 %)	4,52 QM

GESAMT CA. 85,44 QM





**2. OBERGESCHOSS**

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,80 QM
BAD	5,35 QM
SCHLAFEN	8,55 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

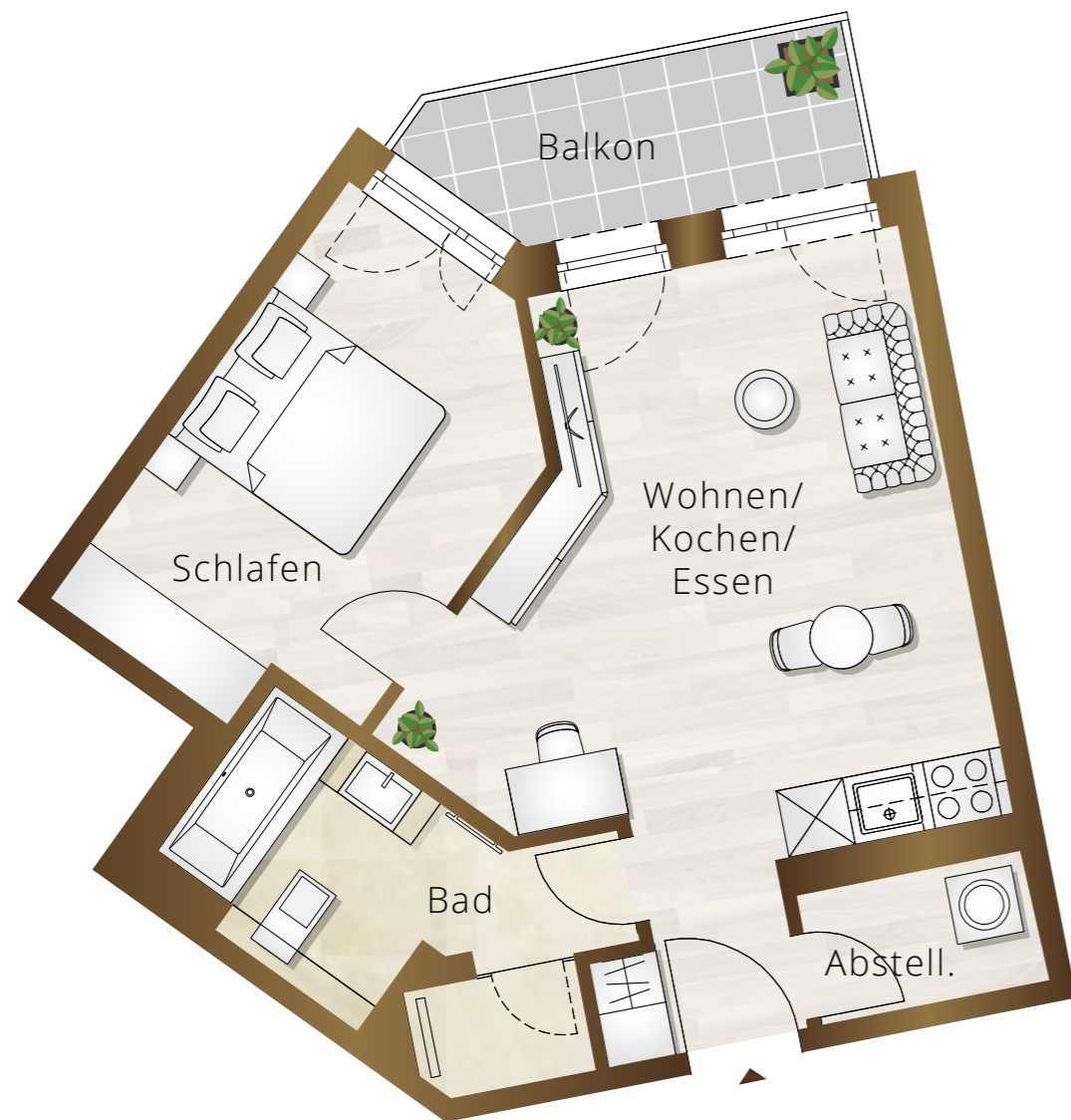
**GESAMT CA. 36,90 QM**

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE15



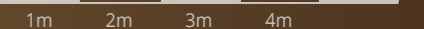
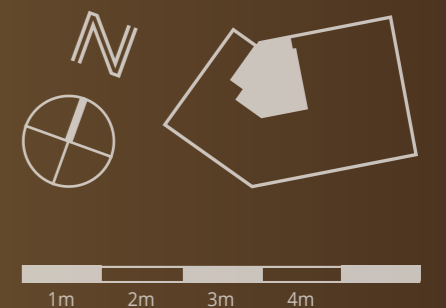
# WE16



## 2. OBERGESCHOSS

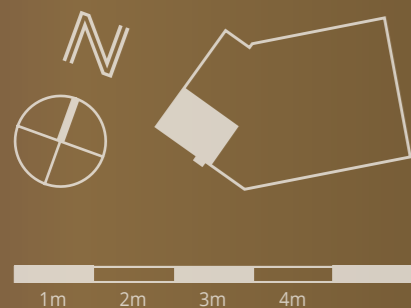
ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	7,91 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,41 QM
SCHLAFEN	11,98 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

**GESAMT CA. 49,57 QM**





# WE17

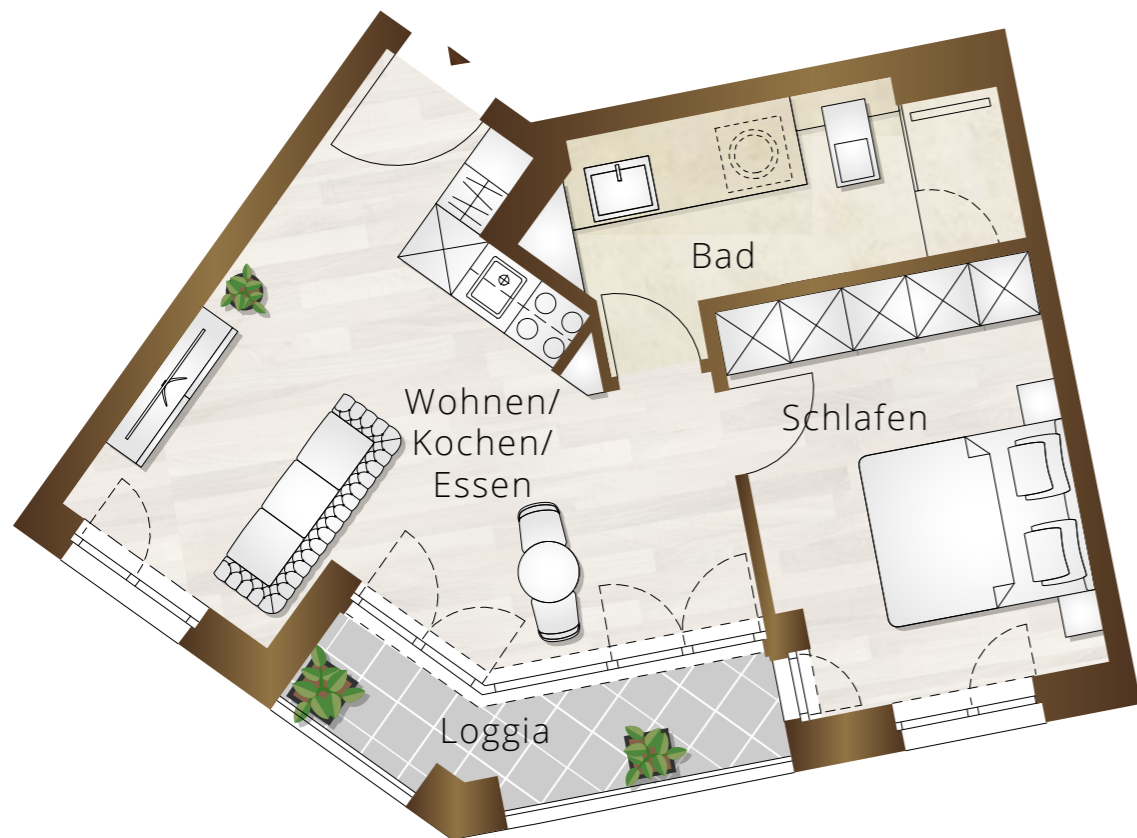


### 3. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,71 QM
BAD	5,26 QM
SCHLAFEN	11,12 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM

GESAMT CA. 37,94 QM

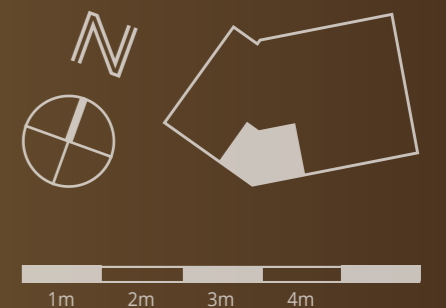
# WE18



### 3. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,83 QM
BAD	7,15 QM
SCHLAFEN	10,95 QM
LOGGIA (50 %)	2,45 QM

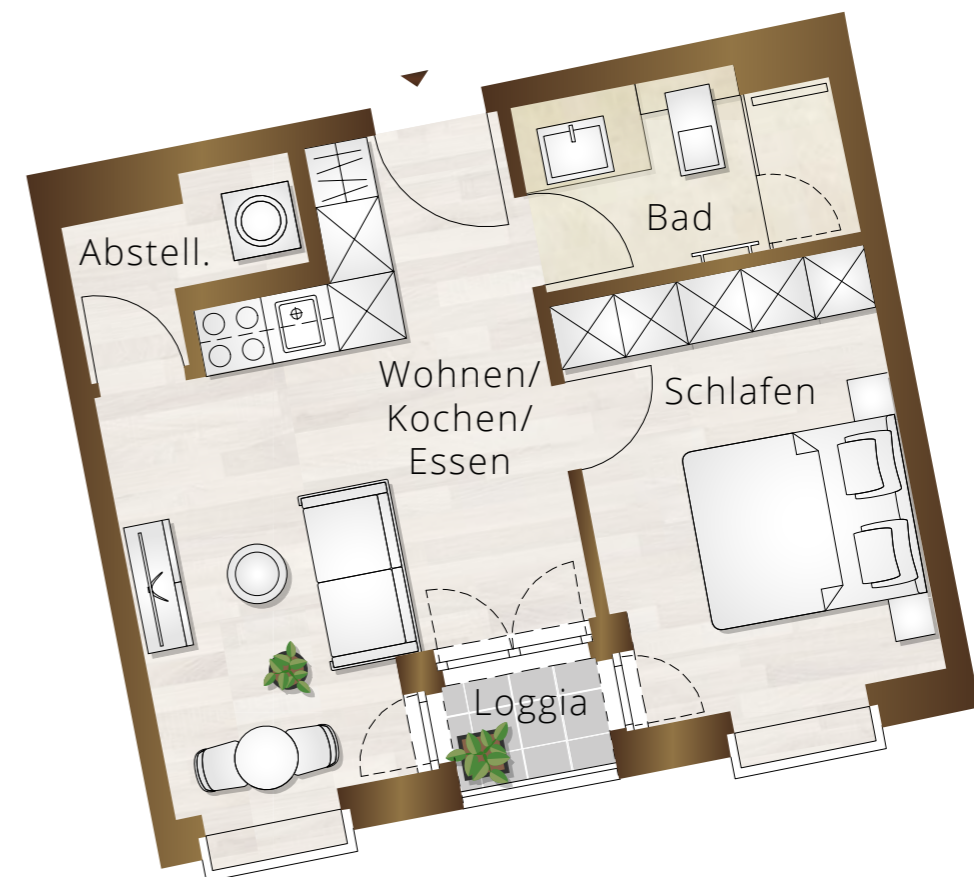
**GESAMT CA. 40,38 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

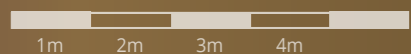
# WE19



### 3. OBERGESCHOSS

BAD	4,53 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,44 QM
SCHLAFEN	11,85 QM
ABSTELLRAUM	2,59 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM

**GESAMT CA. 38,26 QM**



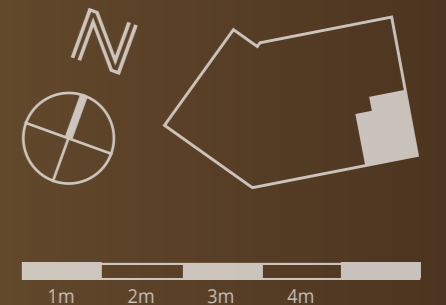
# WE20



### 3. OBERGESCHOSS

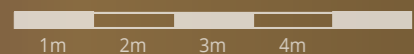
EINGANG	4,03 QM
BAD	5,15 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	16,65 QM
SCHLAFEN	9,93 QM
LOGGIA (50 %)	0,80 QM

**GESAMT CA. 36,56 QM**





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit  
Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators



### 3. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,93 QM
BAD	5,60 QM
SCHLAFEN	9,38 QM
BALKON (50 %)	4,52 QM

**GESAMT CA. 42,85 QM**

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE21



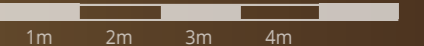
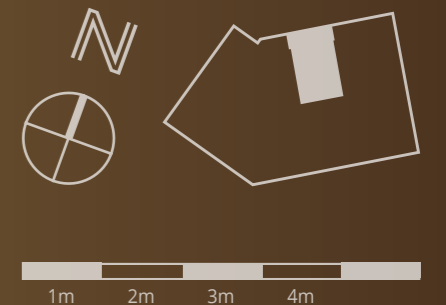
# WE22



### 3. OBERGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,84 QM
SCHLAFEN	8,55 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

**GESAMT CA. 36,94 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE23



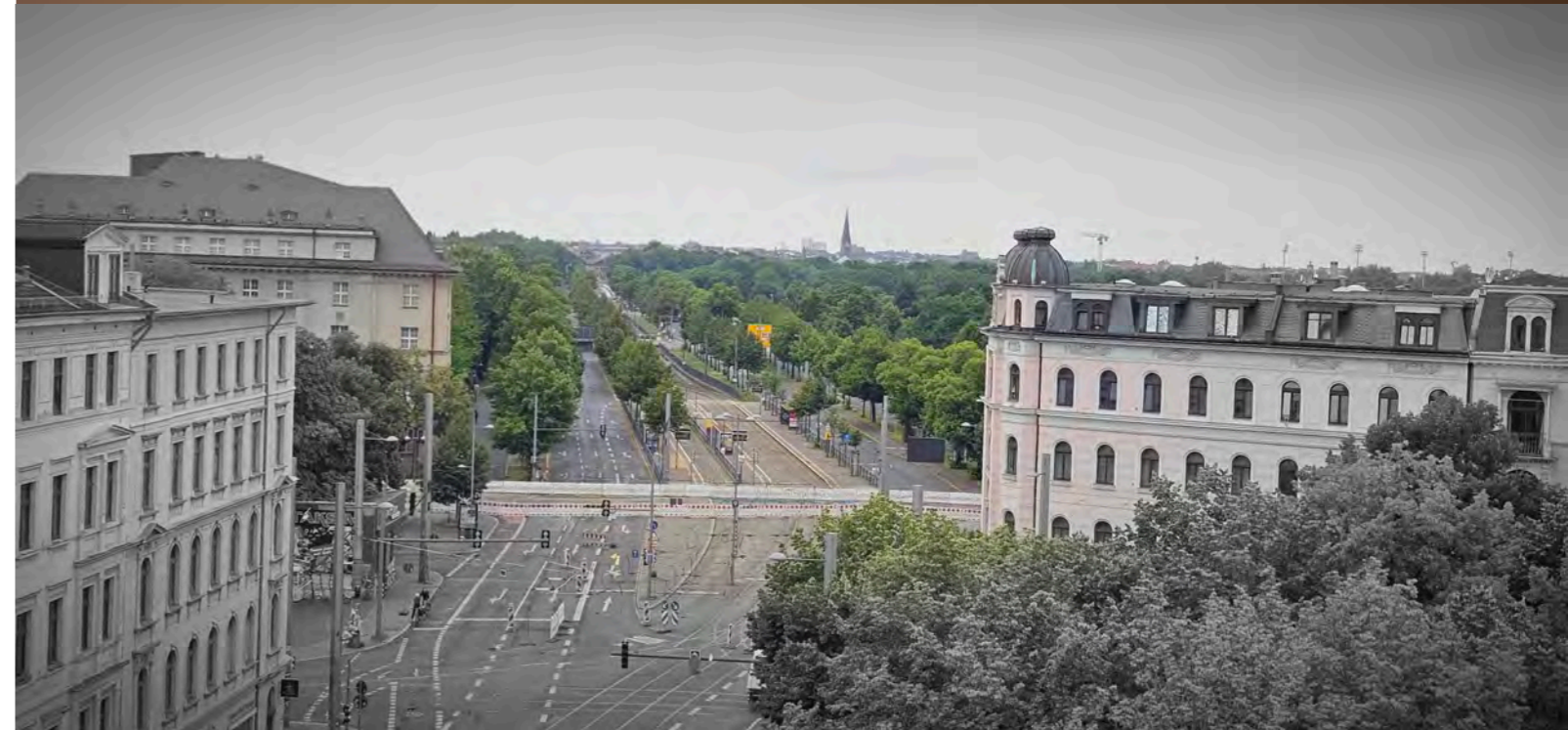
### 3. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	7,91 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,41 QM
SCHLAFEN	11,98 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

**GESAMT CA. 49,57 QM**



# WE24

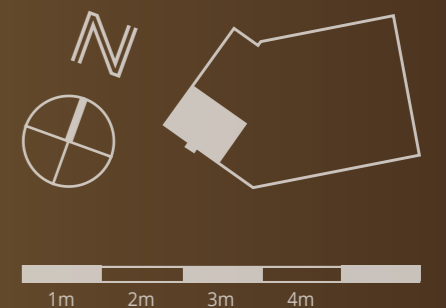


Aussicht straßenseitig

## 4. OBERGESCHOSS

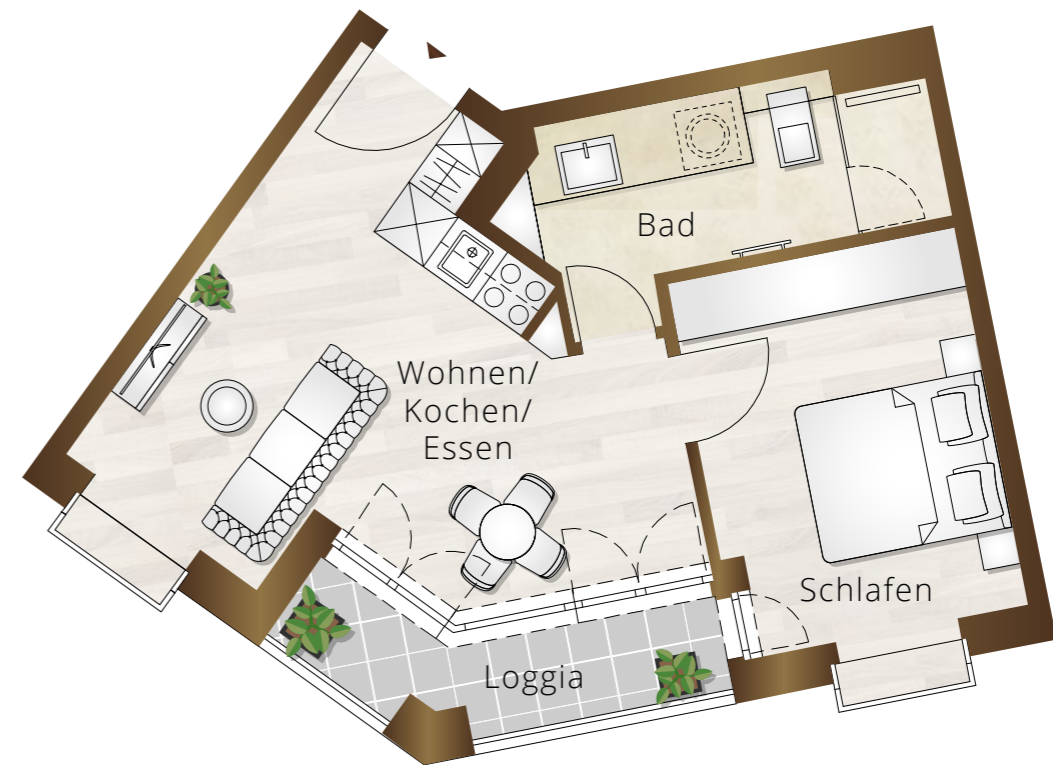
BAD	4,74 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,00 QM
SCHLAFEN	9,12 QM
LOGGIA (50 %)	1,00 QM

**GESAMT CA. 35,86 QM**



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

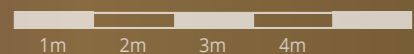
# WE25



## 4. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,94 QM
BAD	7,15 QM
SCHLAFEN	12,13 QM
LOGGIA (50 %)	2,45 QM

**GESAMT CA. 42,67 QM**



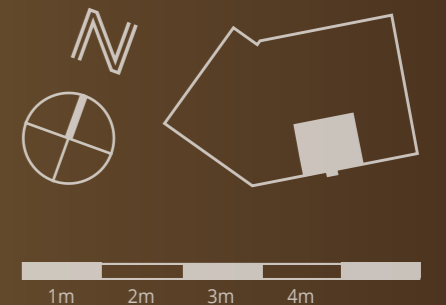
# WE26



## 4. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,43 QM
BAD	4,74 QM
SCHLAFEN	11,39 QM
LOGGIA (50 %)	0,80 QM

**GESAMT CA. 37,36 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

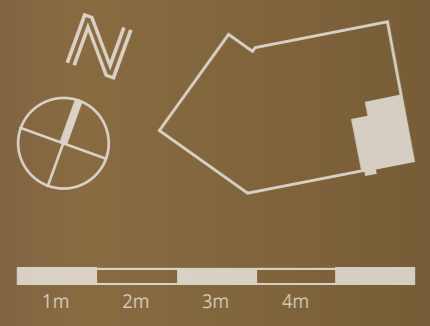
# WE27



## 4. OBERGESCHOSS

EINGANG	4,02 QM
BAD	5,15 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	14,48 QM
SCHLAFEN	13,06 QM
LOGGIA (50 %)	0,85 QM

**GESAMT CA. 37,56 QM**



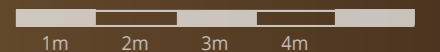
# WE28

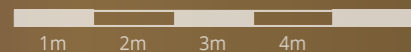


## 4. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	21,93 QM
BAD	5,60 QM
SCHLAFEN	9,38 QM
BALKON (50 %)	4,52 QM

GESAMT CA. 42,85 QM





#### 4. OBERGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	18,84 QM
SCHLAFEN	8,55 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

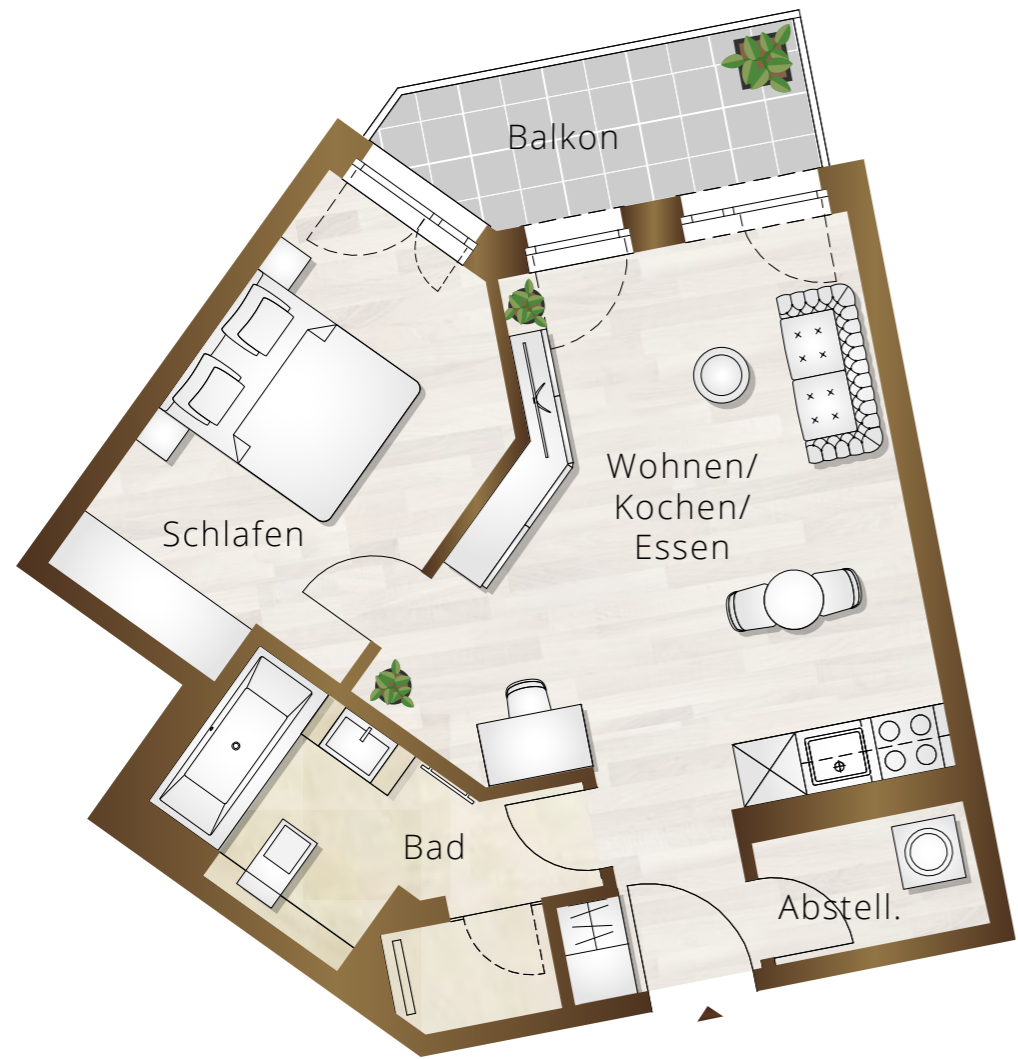
**GESAMT CA. 36,94 QM**

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE29



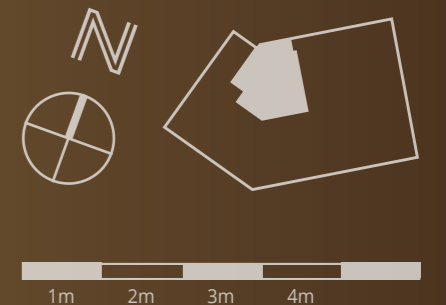
# WE30



## 4. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	7,91 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,41 QM
SCHLAFEN	11,98 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

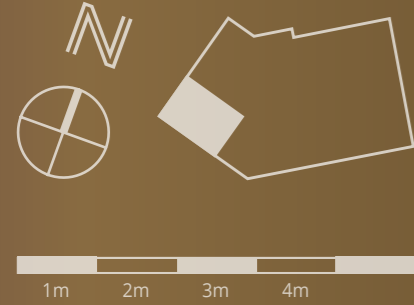
**GESAMT CA. 49,57 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

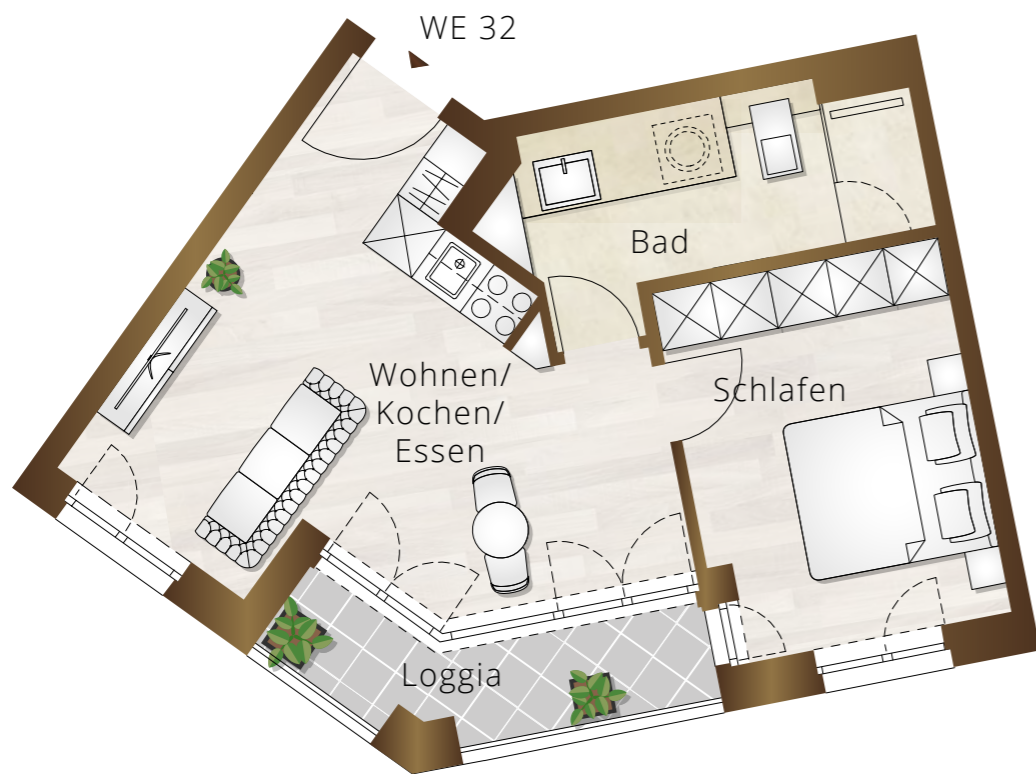
# WE31



**5. OBERGESCHOSS**

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,71 QM
BAD	5,30 QM
SCHLAFEN	10,00 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM
<b>GESAMT CA.</b>	<b>35,76 QM</b>

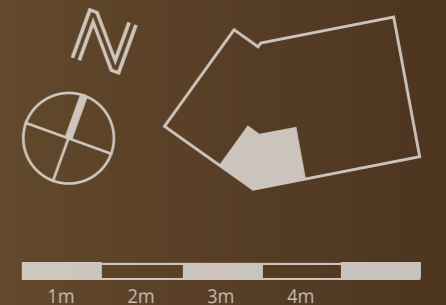
# WE 32



## 5. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	20,00 QM
BAD	7,15 QM
SCHLAFEN	11,01 QM
LOGGIA (50 %)	2,45 QM

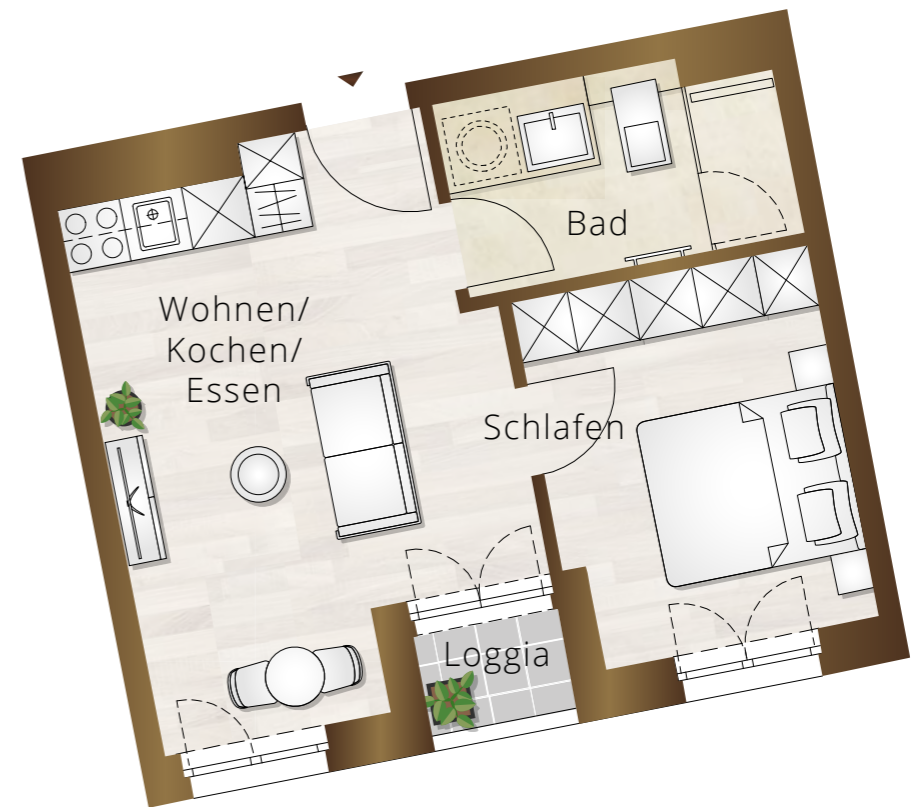
**GESAMT CA. 40,61 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

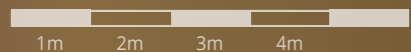
# WE33



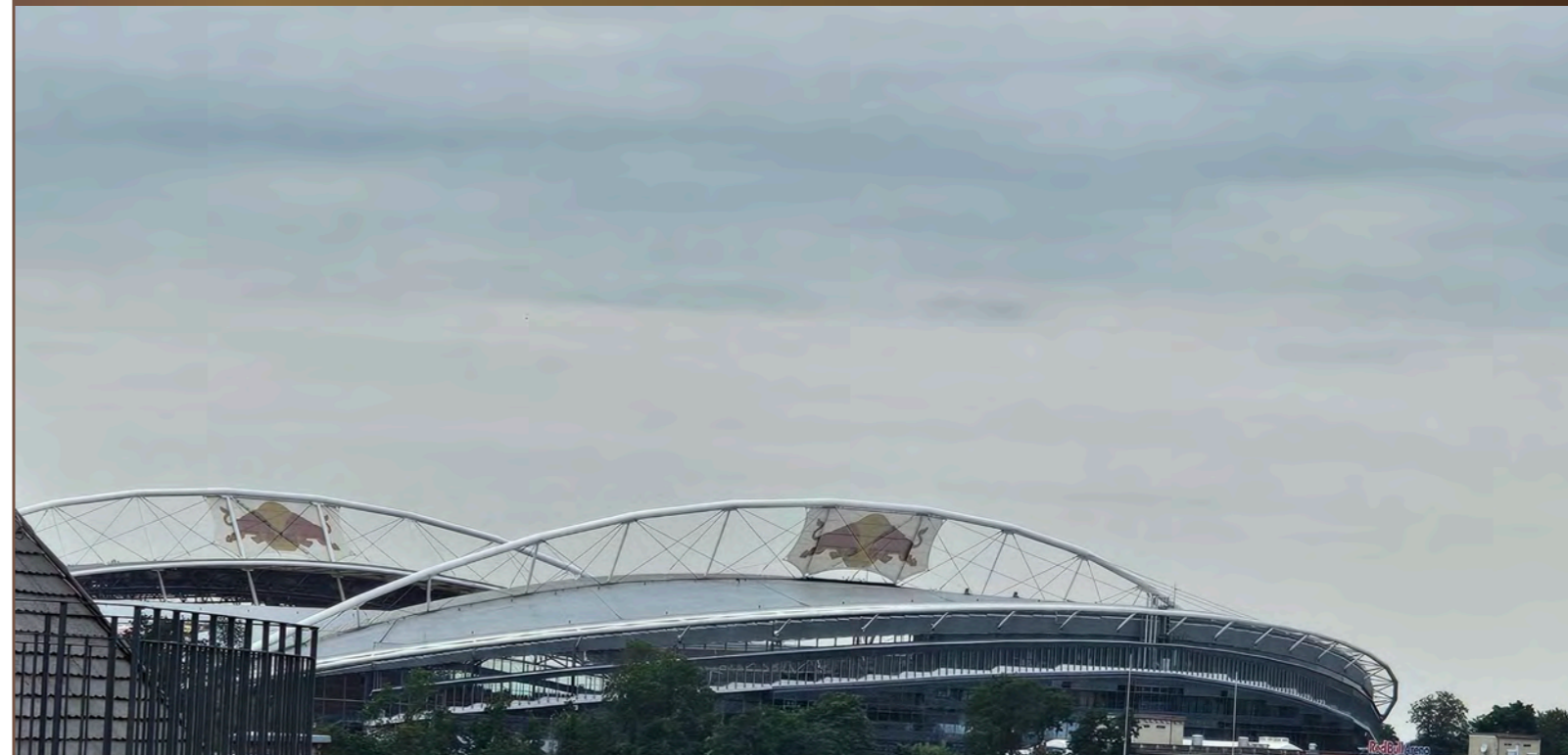
## 5. OBERGESCHOSS

WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,85 QM
BAD	4,66 QM
SCHLAFEN	11,02 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

GESAMT CA. 36,28 QM



# WE34

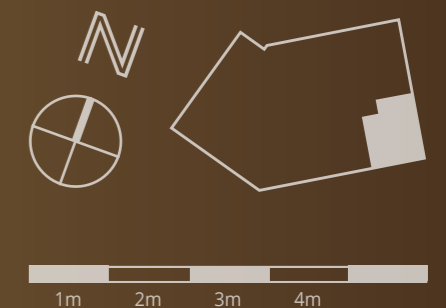


Aussicht Dachterrasse hofseitig

## 5. OBERGESCHOSS

EINGANG	4,03 QM
BAD	5,19 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	17,01 QM
SCHLAFEN	9,99 QM
LOGGIA (50 %)	0,75 QM

**GESAMT CA. 36,97 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

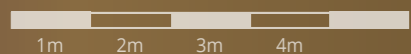
# WE35



## 5. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	22,15 QM
BAD	5,64 QM
SCHLAFEN	9,54 QM
BALKON (50 %)	4,52 QM

**GESAMT CA. 43,27 QM**



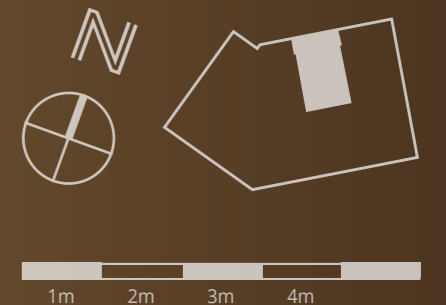
# WE36



## 5. OBERGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,04 QM
SCHLAFEN	8,60 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

**GESAMT CA. 37,19 QM**

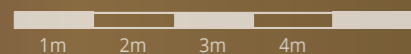




5. OBERGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,42 QM
BAD	7,91 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,49 QM
SCHLAFEN	12,04 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

GESAMT CA. 49,71 QM



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

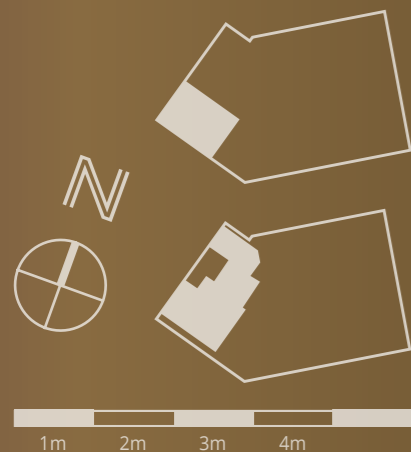
# WE37



# WE38 = EBENE 1



# WE38 = EBENE 2

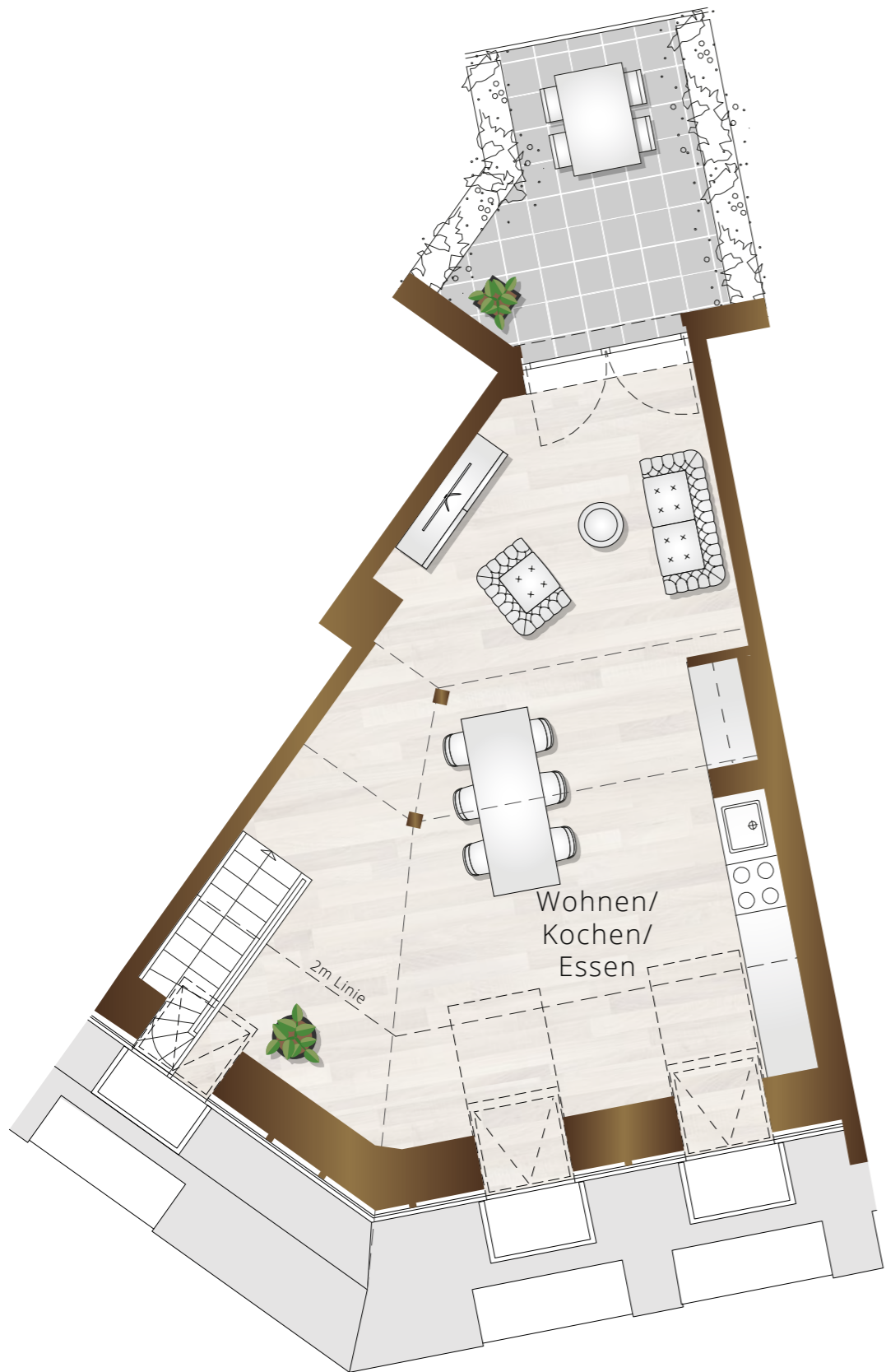


## 1. + 2. DACHGESCHOSS

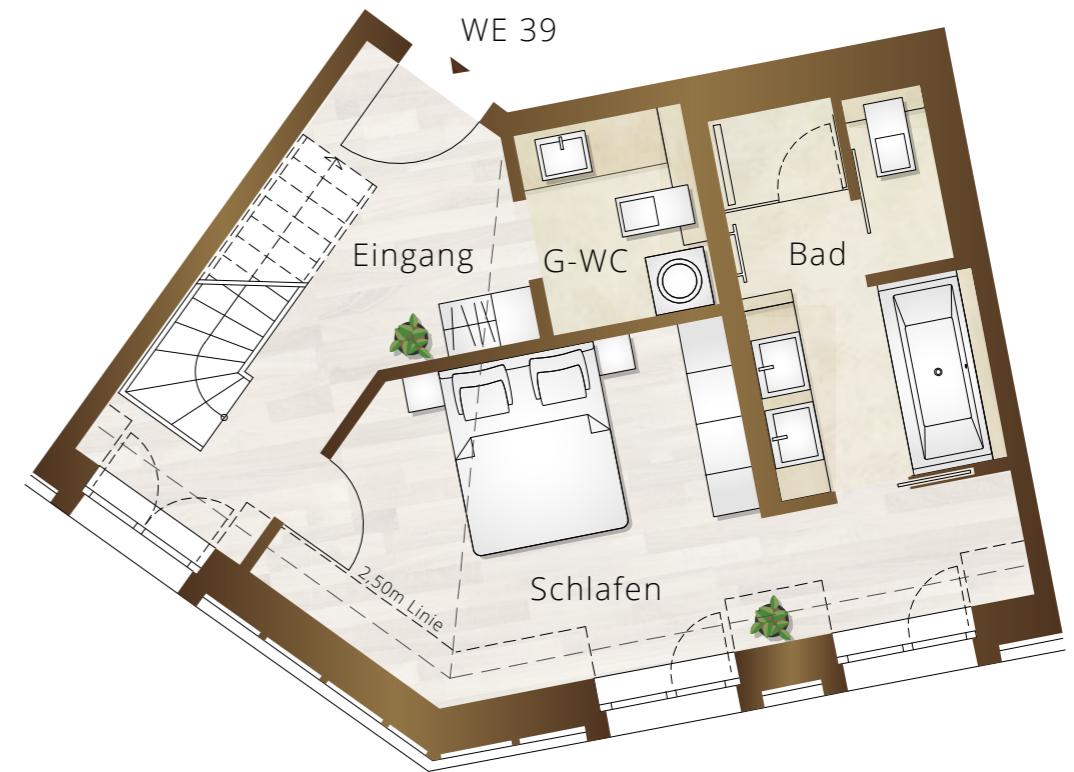
EINGANG	6,66 QM
ABSTELLRAUM	1,30 QM
BAD	4,65 QM
SCHLAFEN	11,96 QM
KIND/GAST/ARBEITEN	8,47 QM
GÄSTE-WC	3,22 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	33,10 QM
DACHTERRASSE (50 %)	7,40 QM

**GESAMT CA. 76,76 QM**

# WE39 = EBENE 2



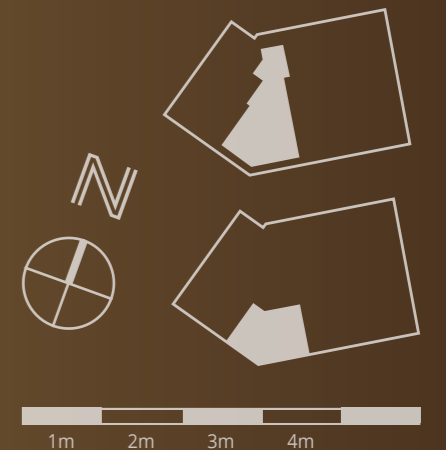
# WE39 = EBENE 1



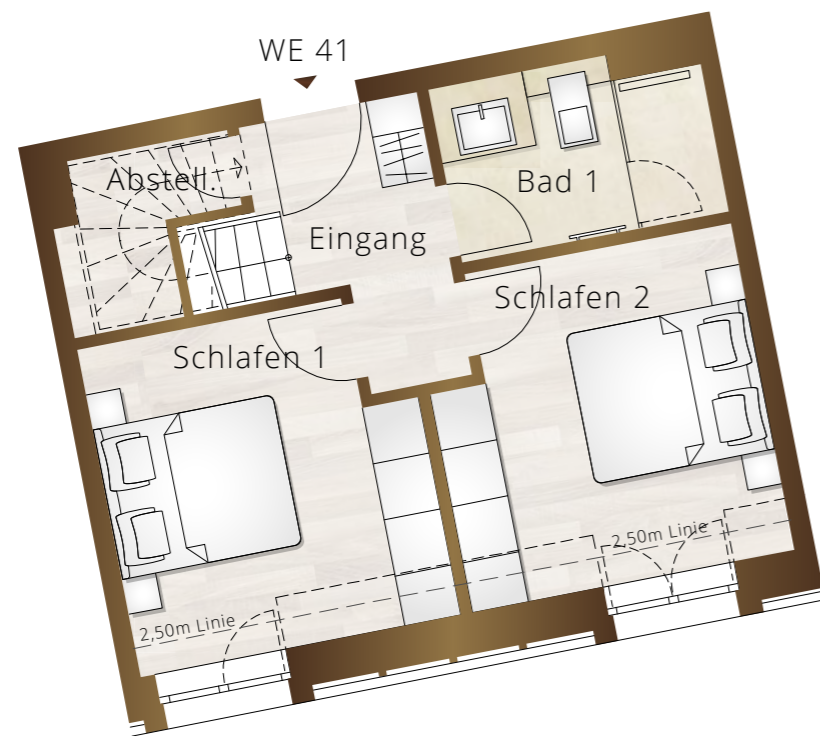
### 1. + 2. DACHGESCHOSS

EINGANG	9,39 QM
GÄSTE-WC	3,38 QM
SCHLAFEN	16,81 QM
BAD	8,29 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	38,21 QM
DACHTERRASSE (50 %)	3,56 QM

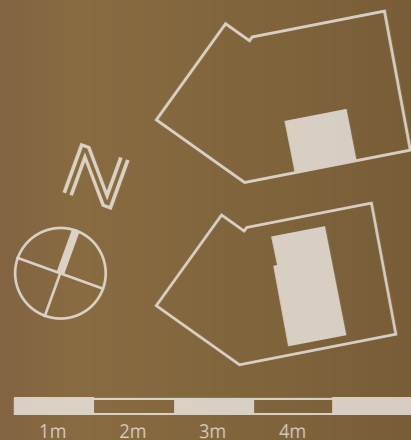
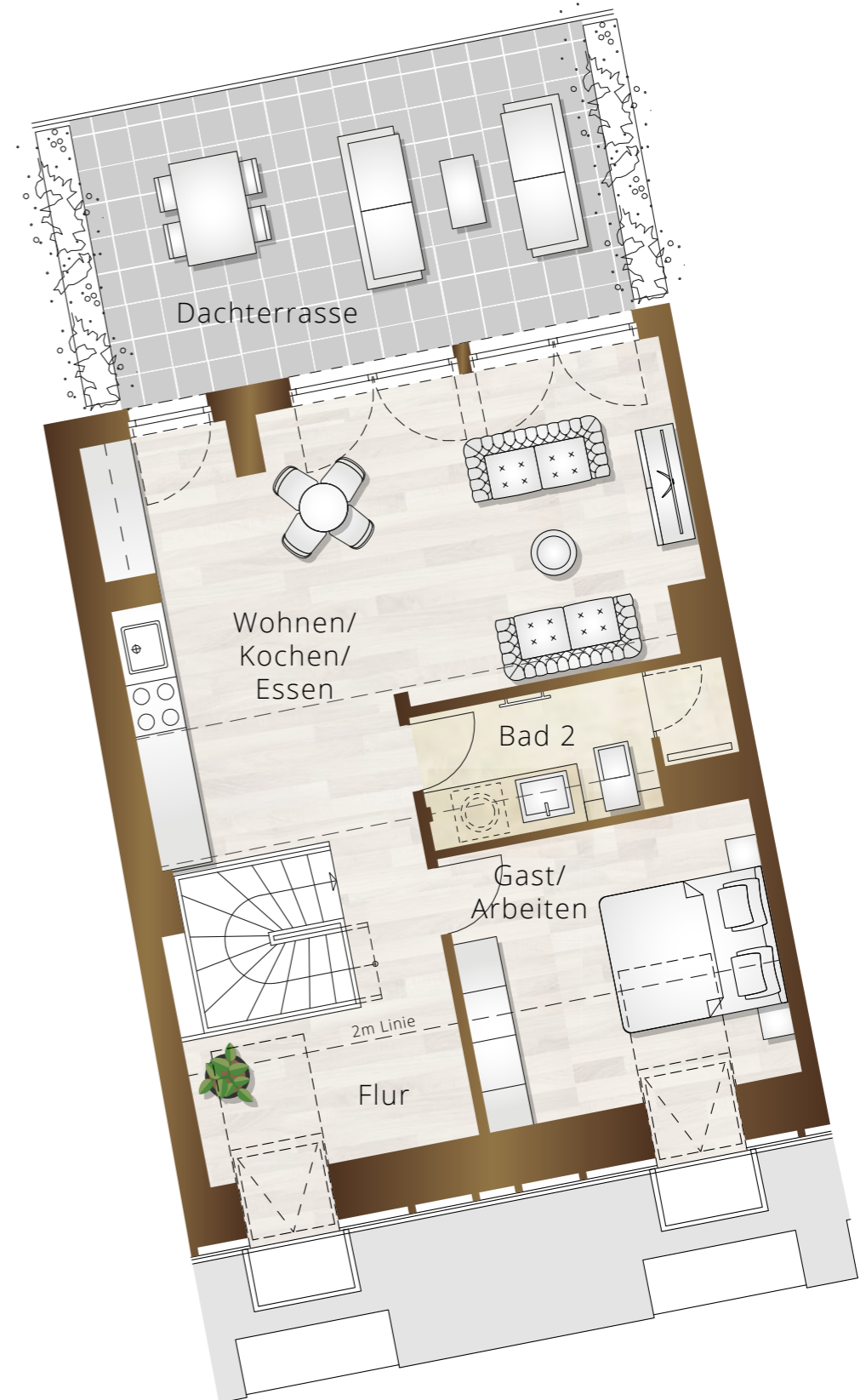
**GESAMT CA. 79,64 QM**



# WE40 = EBENE 1



# WE40 = EBENE 2



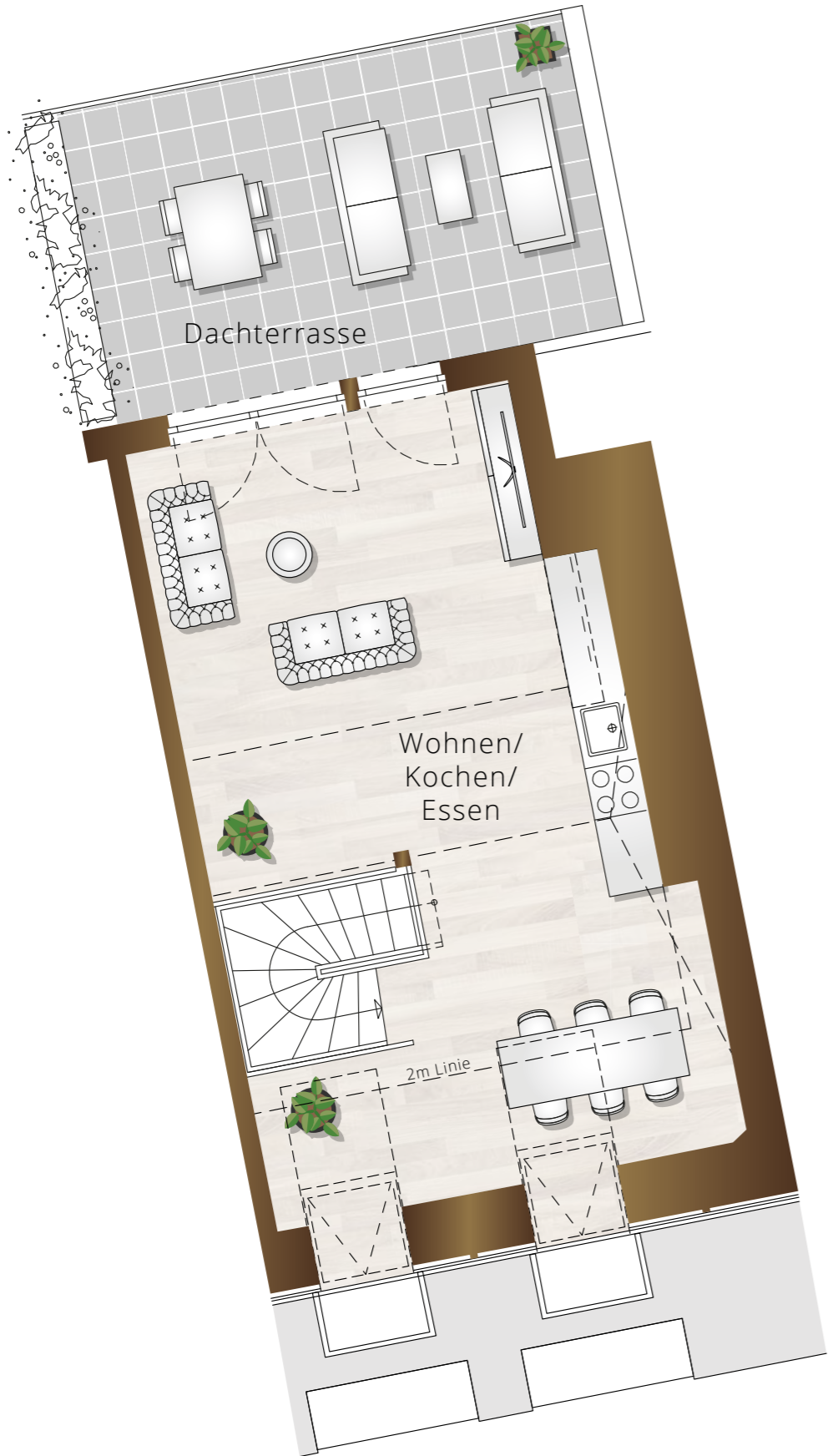
1m 2m 3m 4m

## 1. + 2. DACHGESCHOSS

EINGANG	4,56 QM
ABSTELLRAUM	1,39 QM
BAD 1	4,99 QM
SCHLAFEN 1	11,09 QM
SCHLAFEN 2	11,23 QM
FLUR	5,55 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	28,17 QM
GAST/ARBEIT	9,42 QM
BAD 2	5,26 QM
DACHTERRASSE (50 %)	9,64 QM

**GESAMT CA. 91,30 QM**

# WE41 = EBENE 2



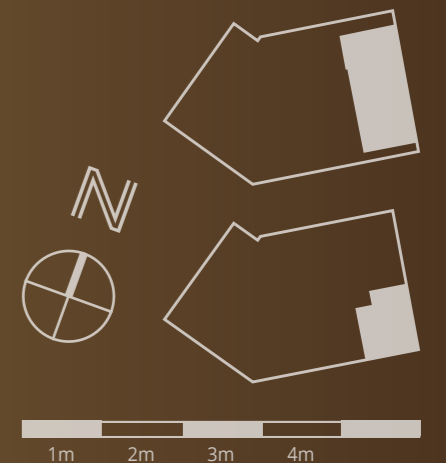
# WE41 = EBENE 1



## 1. + 2. DACHGESCHOSS

EINGANG	5,99 QM
BAD	7,91 QM
ABSTELLRAUM	1,17 QM
KIND/GAST/ARBEITEN	8,54 QM
SCHLAFEN	11,97 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	34,86 QM
DACHTERRASSE (50 %)	10,52 QM

GESAMT CA. 80,96 QM





Innenvisualisierung der «Via Regia» mit Mustermöblierung aus der Sicht des Illustrators

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

# WE42



## 1. DACHGESCHOSS

ABSTELLRAUM	1,42 QM
BAD	5,67 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	22,18 QM
SCHLAFEN	8,60 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

**GESAMT CA. 43,33 QM**



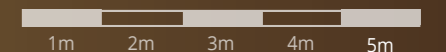
# WE43



## 1. DACHGESCHOSS

BAD	5,35 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	19,09 QM
SCHLAFEN	8,60 QM
BALKON (50 %)	4,20 QM

**GESAMT CA. 37,24 QM**





WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA | LONGSTAY APARTMENTS

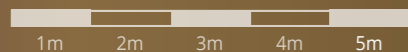
# WE44



## 1. DACHGESCHOSS

ABSTELLRAUM	2,34 QM
BAD	7,89 QM
WOHNEN/KOCHEN/ ESSEN	24,49 QM
SCHLAFEN	12,04 QM
BALKON (50 %)	2,85 QM

**GESAMT CA. 49,61 QM**



WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# BAU- & LEISTUNGS- BESCHREIBUNG WALDSTRASSE 2A

## 1. KFW-40-EFFIZIENSHAUS EE

Die Kennzahl 40 gibt an, dass das Effizienzhaus nur 40 % Primärenergie benötigt, verglichen mit einem Referenzgebäude (nach Gebäudeenergiegesetz). Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust bei nur 55 % des Referenzgebäudes. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser.

## 2. ERSCHLIESSUNGS- & TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten wird bei Bedarf straßenseitig ein Verbau nach Vorgaben des Bodengutachters sowie des Statikers eingebracht. Auf dem Grundstücksgelände wird eine Baugrube nach Werkplanung des Architekten und Angaben wie vor ausgehoben. Soweit erforderlich, wird eine Wasserhaltung installiert, um jederzeit eine trockene Baugrube gewährleisten zu können. Die notwendigen Erdarbeiten erfolgen auf Basis der sich aus den geologischen Bodengutachtens ergebenden statischen Berechnungen. Alle Entwässerungskanalarbeiten erfolgen gemäß Vorgabe der Behörden und des Haustechnikplaners. Als Entwässerungsleitungen kommen PVC-Leitungen zum Einsatz. Diese werden fachgerecht an den erforderlichen Kontrollschächte

oder öffentliche Bestandsleitungen angeschlossen und dem öffentlichen Abwassersystem zugeführt.

## 3. ROHBAU UND MAURERARBEITEN

Alle notwendigen Einzel- und Streifenfundamente oder die Gründungsplatte aus Stahlbeton werden einschl. aller erforderlichen Arbeits- und Bewegungsfugen nach Vorgabe des Statikers erstellt. Das neu zu errichtende Außenmauerwerk wird gemäß der Statik aus Beton oder Mauerwerk nach Auflage Statiker ausgeführt. Die zu errichtenden erforderlichen statischen Wände und Brandschutzwände z.B. TH und Aufzug werden als Beton oder Mauerwerkswände nach Vorgabe der Statik bzw. nach geltenden Schall- und Brandschutzanforderungen erstellt. Alle tragenden Innenwände werden gemauert oder als Betonwände errichtet. Gleiches gilt für lastabtragende Stützen z.Bsp. im DG. Die nichttragenden Innenwände der Wohnungen werden als Gipskarton-Metallständerwände entsprechend der Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller (z.B. Siniat, Knauf, Rigips, Lafarge oder gleichwertig) erstellt. Die Treppenläufe, einschl. deren Haupt- und Zwischenpodeste, werden ebenfalls aus Stahlbetonfertigteilen schallentkoppelt montiert.

## 4. UNTERGESCHOSS/PARKGRUBE

Die Fernwärmestation wird nach Rücksprache mit den Medienbetreibern, die Hausinstallation incl. aller Medien, der Aufzugsschacht sowie PKW-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind hier untergebracht. Das Gebäude wird nach statischer Berechnung auf einer Stahlbetonbodenplatte gegründet. Die Wände werden in Fertigbeton, Ortbeton oder Mauerwerk, je nach Statik ausgeführt. Die PKW-Stellplätze sind über einen halbautomatischen Park-Lift über die Zu-/Durchfahrtfahrt im EG erreichbar (z.B. Firma KLAUS oder gleichwertig).

## 5. FASSADE

Die Fassaden werden nach der aktuellen Wärmeschutzberechnung KFW40, mit Wärmedämmung verkleidet. Das Erdgeschoss wird mit Platten in Natursteinoptik lt. Vorgabe Systemhersteller verkleidet. Die Natursteinoptik der Fassade wird durch einen entsprechenden Farbanstrich (nach Vorgabe Denkmalpflege) komplettiert. Die Putzflächen werden als Scheibenputz nach Systemangaben Hersteller/Architekt angebracht. Die Gesimse, Traufe und Putzbänder werden aus vorgefertigten Elementen ausgeführt verputzt und gestrichen. Die restlichen Fassadenflächen werden wie vor benannt verputzt. Das Tor, die Haustüren, Brüstungen und Fensterverkleidungen werden nach Vorgabe des Architekten (siehe Fenster) ausgeführt. Die Hoffassade wird als Putzfassade mit dem Farbanstrich wie vor benannt ausgeführt.

## 6. INNENWANDFLÄCHEN

a. Kellergeschoss  
Sämtliche Innenwandflächen aus Mauerwerk oder Betonfertigteilen bestehend, werden verfugt, alle Wandflächen werden optisch so belassen.

## b. Treppenhaus

Im Treppenhaus sowie im Foyer wird die Ästhetik der Fassade stilistisch übernommen mit einem Bodenbelag in Natursteinoptik und einem Sockel in Natursteinoptik versehen. Der Treppenaufgang bleibt als Sichtbeton-Stufen oder erhält einen Belag aus Feinsteinzeug farblich angepasst und einen Sockel ca. 10 cm hoch. Im Hauseingangsbereich befindet sich die Briefkastenanlage und Kästen für die Paketannahme. Gestaltungsvorschlag gemäß Architekten.

## c. Wohngeschoss

Alle Innenwände der Apartments werden mit einem Gipsputz oder GK-Wänden in Q3 Qualität versehen. Im Nachhinein werden die nicht verkleideten Wände geglättet und gestrichen.

## 7. DACHFLÄCHEN

Das Dach wird als Mansarddach mit Flach-Ton-Ziegel ausgeführt. In die Mansardgauben werden Fenster aus Aluminium eingesetzt. Der äußere Gaubenrahmen erhält eine Alu-Verkleidung/Rahmen/Verblechung in der Fensteroptik. Die Dachschräge wird zusätzlich mit Dachflächenfenstern (Velux oder Roto) versehen.

## 8. DACHKLEMPNERARBEITEN

Die Fallrohre werden straßenseitig in PVC oder Metallblech innerhalb der Fassadendämmung geführt. Die auf der Traufe liegende Rinne wird in Titanzink oder eingefärbter Aluverblechung ausgeführt. Sämtliche Verwahrungen und Verkleidungen werden in Titanzink oder Alu ausgeführt. Fassadenverblechungen werden aus Titanzink oder eingefärbtem Aluminium ausgeführt.

## 9. FENSTER

Die Fensterelemente, Glaskuben und Gaubenfenster werden nach Gestaltungsvorgabe des Architekten als Aluminiumfenster ausgeführt. Die Fenster werden nach Vorgabe Fachingenieur mit einer Sonnenschutzbeschichtung versehen. Lt. Vorgabe des Energieberaters, wird im Bereich der Loggien Straßenfassade eine Lochblech- oder Stahldrahtverkleidung nach Genehmigung Denkmalschutz, erfolgen. Die Wandverkleidung bzw. die Fensterpaneele werden mit eingefärbter Aluminiumbeschichtung hergestellt. Gemäß den Vorschriften werden gefährdete Bereiche der Fenster und Fensterbrüstungen laut DIN18008-4 Gegen Absturz gesichert. Der U-Wert der Fenster wird nach der Berechnung unter Berücksichtigung der gültigen EnEV den Auflagen der KfW angepasst, beträgt etwa 0,80 Wm<sup>2</sup>/K. Alle Balkontüren bzw. die Austritte werden im Schwellenbereich nach Vorgabe der aktuellen Flachdachrichtlinie eingebaut. Die im Mansardbereich befindlichen Gauben werden vom Zimmermann erstellt, seitlich mit Schiefer o. ä. verkleidet und erhalten an den Vorderkanten eine entsprechend den Fensterrahmen eingefärbte Verkleidung. Die auf dem Dach aufliegenden Dachflächenfenster werden als Klapp-Schwingfenster mit Verschattung außerhalb liegenden (Vertikal-Markisen), eingebaut. Die Verkleidung der Außenfensterbänke erfolgt mit Titanzink oder eingefärbten Alu-Blechen.

## 10. FENSTERBÄNKE

Die Innenfensterbänke (EG, Festverglasungen und DG) Werden als Natursteinfensterbänke farblich angepasst an den Bodenbelag bzw. an die Fensterfarbe wandbündig eingebaut. Nach Gestaltungsvorgabe des Architekten. Dies betrifft auch die Bereiche an der Festverglasung.

## 11. TREPPENHAUS

Die Treppenhauswände werden gemäß Punkt 7 ausgeführt. Auf allen Podesten wird ein Sockel ca. 10 cm hoch angebracht. Die Fußböden und die Treppen werden in Sichtbeton belassen oder mit Feinsteinzeug gefliest. Die Untersichten werden lt. Farbkonzept Innenarchitekt gestrichen. Im Eingangsbereich werden eine Briefkastenanlage und Fächer für eine Paketstation angebracht. Des Weiteren wird eine vom Innenarchitekten auf das Objekt abgestimmte Lichtgestaltung vorgesehen. Das Treppengeländer ist aus Farbbeschichtetem Stahl (Metallwange, Flachstahlgeländer und Handlauf), Farbgebung nach Vorgabe Architekt.

## 12. METALLBAU – GELÄNDER, BALKONE UND HANDLÄUFE

Alle Wohnungen außer das EG straßenseitig, haben einen Balkon oder eine Terrasse bzw. eine Loggia. Der Bau der Balkone erfolgt monolithisch aus Beton. Die Brüstungen werden der Fensterfarbe entsprechend als farbige Metall-Konstruktionen (siehe Fenster) angebracht. Hofseitig wird ein Metallgeländer in der gleichen Optik/Konstruktion wie das Treppengeländer angebracht. Die Beläge der straßenseitigen Loggien bestehen aus einheimischen Hartholz. Der Belag wird an den Abläufen revisionierbar ausgeführt. Das Treppengeländer wird, wie in Punkt 10 beschrieben ausgeführt.

## 13. TÜREN

Die Hauseingangs- und Hoftüren werden in Aluminium zweiflügelig mit Oberlicht und Verkleidung, nach Vorgabe des Architekten, hergestellt. Die Tür erhält eine elektronische Verriegelung (Mediator) mit Paniköffnung (nach Auflage Brandschutz) und elektrischem Öffner. Es werden Wohnungseingangstüren von Westag o. glw. (Rohbaumaß ca. 2,135 m), nach Vorgabe des Planers eingebaut. Die Tür- und Fenstergriffe haben eine angepasste Farboptik. Die

Wohnungseingangstüren PRÜM o. glw. (Rohbaumaß 2,135m) werden mit profiliertem Türblatt mittels Vertikal-Kassette oberflächenfertig und endbehandelt weiß eingebaut. Die Kellertüren, die entsprechend den Auflagen des Brandschutzes herzustellen sind, werden als Stahlblechtüren Fa. Hörmann mit Obertürschließern eingebaut. Das Rolltor wird in farbigem Aluminium Vorgabe Architekt ausgeführt. Die Kellertrennwände werden aus Aluminiumlamellen ausgeführt.

## 14. SCHLIESSANLAGE

Sämtliche Schlösser, Haustür, Briefkasten, Hoftür, Wohnungseingangstür und Kellertüren, werden mit einem hochwertigen, geichschließenden Schlüssel geöffnet und verschlossen werden können. Je nach Vermietungskonzept kann auch eine digitale Schließanlage eingebaut werden. Für die wird jedem Stellplatzbesitzer eine eigene Fernbedienung zur Verfügung gestellt.

## 15. ESTRICH

Alle Räume mit Ausnahmder Bäder erhalten einen schwimmend verlegten Anhydritestrich auf Trennlage (Trittschalldämmung) und Randdämmstreifen zu den Wänden, gemäß Planung fach- und DIN-gerecht eingebaut. In allen Bädern und Eingangsbereich EG wird Zementestrich eingebaut. Der Fußboden im Keller wird mit einer auf epoxydharzbasierende Beschichtung grau versiegelt.

## 16. BODENBELÄGE

In allen Räumen der Wohnungen, ausgenommen Bäder und WCs, kommen Vinyldielen in der Holzart Eiche weiß gekälkt oder Naturoptik versiegelt zur Ausführung. Die Verlegung erfolgt incl. Holzsockelleiste. Preisklasse bis 40,-€/m<sup>2</sup>.

## 17. FLIESENARBEITEN

## 17.1 Wandfliesen Innenräume

Die Wandflächen der Bäder und WCs werden mit Feinsteinzeugin Natursteinoptik großformatig ab 60 x60 cm im Dusch-Wandbereich wandhoch, im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber verklebt und mineralisch verfugt. Format, Farbe und Verlegung erfolgt nach Festlegung des Bauherrn und Architekten. Die benannten Räume werden wie folgt gefliest, d.h. je nach Objekt (Dusche raumhoch; Wanne, installationshoch ca. 1,20m), ansonsten ausschließlich Sockelfliesen. Die Wände hinter dem WC und WT erhalten HPL-Möbelplatten, Bemusterung durch den Architekten.

## 17.2 Bodenfliesen Innenräume

Die Bodenfliesen der Bäder und WCs werden mit einer Feinsteinzeug-Fliese in Natursteinoptik großformatig in der Preisklasse 45,-€/m<sup>2</sup> im Dünnbettverfahren mit einem geeigneten Kleber gefliest und mineralisch gefugt. Alle Anschlussfugen an den Badewannen und Brausewannen sowie Bodenfugen werden mit dauerelastischem Fugenmaterial ausgespritzt. Es handelt sich hierbei um Wartungsfugen. Die Bäder erhalten Zähler, Absperrventile, und Revisionsklappen.

## 18. TROCKENBAUARBEITEN

Alle Verkleidungen, Verkofferungen und Vorwände sowie abgehangenen Decken werden als Trockenbauarbeiten entsprechend den geltenden Vorschriften und Bestimmungen ausgeführt. Alle nichttragenden Innenwände werden als Gipskarton-Metallständerwände nach Herstellerrichtlinie (Hersteller Rigips, Knaufl, Lafage o. glw.) erstellt. In allen Geschossen werden in Teilbereichen der Wohnungen (eventuell Bäder, Abstellräume) abgehangene Gipskartondecken für Beleuchtung eingebaut. Die Wohnungstrennwände zum Treppenhaus oder Hausflur (öffentl. Bereich) werden massiv mit KS-MW oder aus Trockenbauwänden mit Stahlblechein-

lage gemäß DINENV 1627 sowie Brandschutz- und Schallschutzaufgaben ausgeführt.

## 19. MALERARBEITEN

Alle Wand- und Deckenflächen in der Wohnung werden in Q3-Qualität gespachtelt und mit einem Anstrich gemäß Farbkonzept des Innenarchitekten mit Dispersionsfarbe versehen.

## 20. ELEKTROINSTALLATION

Die gesamte elektrische Anlage wird nach Richtlinien der VDE und den Vorschriften des Stromlieferanten ausgeführt. Der Sicherungskasten bzw. die Unterverteilung werden jeweils im Eingangsbereich der Wohnung installiert. Die Installation der Leitungen, Schalter und Steckdosen im KG erfolgt als Aufputz. In den Wohnräumen werden weiße Schalter und Steckdosen aus dem Schalterprogramm GIRA (E2 Reinweiß) eingebaut. Die Bäder und die Aufenthaltsräume erhalten eine indirekte LED-Beleuchtung. Die Anzahl richtet sich nach der Größe des Raumes. Im Treppenhaus werden moderne Deckenleuchten eingebaut, die über einen Bewegungsmelder geschaltet werden. Die Balkone und Loggien verfügen über Außensteckdosen sowie Außenbeleuchtung. Die Fassadenbeleuchtung und Hausnummernbeleuchtung sowie die Beleuchtung der Außenanlage erfolgt gemäß Vorgabe des Architekten. Die Ausstattung der Wohnungen in Art und Umfang der Schalter und Steckdosen erfolgt gemäß Auflistung:

Wohnzimmer inkl. Eingangsbereich:

- 6 Steckdosen
- 2 -3 Lichtschalter je nach Grundriss
- 2 Deckenauslässe
- 2 Multimediadosen
- 1 -2 Antennenanschlüsse

- 1 Thermostat
- 1 Ladestation, Handy/Fernseher
- 2 USB-Stecker mit einer Ladestationen

Schlafen:

- 3 Steckdosen
- 2 Lichtschalter
- 1 Thermostat
- 2 USB-Stecker
- 1 Antennenanschluss
- 1 Anschluss Schrank
- 1 Anschluss LED

Bad:

- 3 Steckdosen
- 1 Lichtschalter
- 1 LED indirekte Beleuchtung nach Größe des Bades
- 1 Schalter HHK
- 1 Radio DAB +Bluetooth
- 1 Lüfter
- 1 Thermostat Küche/Kochen:
- 3 Arbeitssteckdosen (nach Auswahl WE)
- 1 Herdanschluss /1 Anschluss Umluftgerät
- 1 Anschluss Geschirrspüler (nach Auswahl WE)
- 1 Kühlschrankanschluss
- 1 Lampenauslass/ LED Lichtleiste

Balkon/Loggia:

- 1 Steckdose
- 1 Lichtschalter innen
- 1 Lichtquelle Auswahl Architekt

Kellerbox:

- 1 Beleuchtung
- 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

## 21. HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wohnungen werden durch eine im Kellergeschoss eingebaute Heizanlage (Fernwärme) versorgt und beheizt. Verteilungen und Steigestränge werden in C Stahlrohr Bodenverlegte Leitungen in Metallverbundrohr ausgeführt. Die Auslegung erfolgt über die Berechnung des Ingenieurbüros nach Vorgabe der Richtlinien. Alle Wohnungen erhalten eine im Estrich verlegte Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Ausgenommen hiervon sind die Hauswirtschaftsräume. In den Bädern sind zusätzlich halbhohe Handtuchheizkörper mit elektrischer Einzelschaltung vorgesehen (Fabrikat Optiline Eco RAL9016). Die Wärmeregulierung der Fussbodenheizung erfolgt über Raumtemperaturfühler. Die Abrechnung der Heizkostenerfolgt über Wärmemengenzähler (Miete) in den Fussbodenheizungsverteilerkästen.

## 22. SANITÄRINSTALLATION

Die Installation der Schmutzwasserfallstränge erfolgt in schallgedämmten Abflußrohr. Die SW-Anbindeleitungen innerhalb der Nasszellen in HT Rohr. Die Kaltwasserrohrleitungen werden in Edelstahlrohr (Verteilungen und Steigestränge bis zu den Kaltwasserzählern) ausgeführt. Innerhalb der Nasszelle erfolgt die Verrohrung in Metallverbundrohr vorisoliert mit Dämmung. Die Warmwasserbereitung in den Wohnungen erfolgt über elektrische Durchlauferhitzer gemäß Planung (Fabrikat Clage DCXnext für die Bäder bzw. MBH 3 für die Spülen – 2l/min max. Durchflussmenge). Die Ausstoßzeiten der Warmwasseranlage richten sich nach der VDI 6003 Anforderungsstufe 1. Die Einrichtungsobjekte gemäß Plan Vorschlag Innenarchitekt.

Dusche/Wanne je nach Wohneinheit

Waschtisch: Keramag Renova Plan Nr. 1 Sanitärkeramik weiß mit Oberflächenveredelung Siphon: Röhrensifon, verchromt

Modell: Keramag Renova Plan Nr. 1 mit Oberflächenveredelung wie vor (Aufsatzwaschtisch, wo die WM separat steht) 550 x 440mm  
VitrA-S20 Einbau-Unterbauwaschtisch (in den Bädern mit WM) 550 x 450mm  
Armatur: Einhebel-Waschtischmischer Hans Grohe Rebris E Cool Star, Chrom

WC-Modell: Keramag Renova Plan Nr. 1 mit Oberflächenveredelung Farbe weiß, Sitz mit Softclose  
Druckplatte: TECEbase, weiß

Wanne: VitrA

Modell: Integra 1.800 x 800 mm; Acryl 5 mm, Farbe weiß  
Armatur: Einhebel-Mischbatterie Aufputz Hans Grohe RebrisE chrom, mit Handbrause Croma Select E, Brausehalter Porter S, Brauseschlauch Isiflex  
Ablaufgarnitur: Flexa Plus Hans Grohe, chrom

Dusche: Bodengleich gefliest mit Ablaufrinne, Teceoder gleichwertig, Abdeckung Edelstahl gebürstet  
Trennwand: Echtglas, ESG klare Verglasung, nach Statik  
Armatur: Croma Select S Showerpipe 280 ecosmart, chrom

Bad-Kosmetikspiegel: beleuchtet

Badheizkörper: Die Badheizkörper halbhoch Optiline ECO oder gleichwertig RAL9016.

Die vorgesehenen Accessoires, wie Handtuchhalter/Haken, Toilettenpapierhalter, WC-Bürste von Hans Grohe Serie Add Stories chrom etc. werden möglichst eingebaut.

Küchenanschlüsse mit Eckventilen für Spültisch- und Spülmaschinenanschluss Hans Grohe Talis M 54 Einhebelküchenmischer 270, chrom. In jeder Wohnung ist ein Anschluss für eine Waschmaschine separat oder im Bereich

der Eckventile Waschtisch vorgesehen. Die Verbrauchszählung des Kaltwasserverbrauchs erfolgt über Zwischenzähler.

### 23. HAUSTECHNIK

Leitungen für Schmutz- und Regenwasser werden an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der kommunalen Wasserwerke.

Alle Installationen erfolgen nach einschlägigen Vorschriften und Richtlinien und werden komplett neu eingebaut. Der Hof verfügt über einen Außenwasserhahn zur Bewässerung und Reinigung der Außenanlage. Für die Schmutzwasserfall- und Sammelleitungen wird heißwasserbeständiges Kunststoffrohr verwendet. Die Trinkwasseranlage wird mit Mehrverbundrohr in den Wohneinheiten und mit Edelstahl in den Strängen ausgeführt. Sämtliche Leitungen werden schallentkoppelt montiert. Die Isolierung erfolgt nach ENEC.22.

### 24. LÜFTUNG

Bäder und WCs, Feuchträume, die nicht über Außenfenster verfügen, erhalten nach Lüftungskonzept des Ingenieurbüros eine zentral übers Dach führende Abluftanlage, gemäß DIN 1946/6 und 18017. Die Zirkulation und Luftzufuhr straßenseitig werden über ALD Außenluftdurchlass im Bereich der Fenster und Türen sichergestellt. Hofseitig werden in die Fenster Regel-Airs zur Gewährleistung der notwendigen Lüftung eingebaut.

### 25. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden gemäß der Freiflächenplanung des Architekten hergestellt. Notwendige Zuwegungen zum Hauseingang, Parkplatz, Müllplatz werden mit Pflaster oder Beton-Gehwegplatten belegt. Die Einfahrt straßenseitig

erhält ein elektrisch beschriebenes Rolltor, welches auch mit einer Fernbedienung bedienbar ist. Der Boden in der Durchfahrt wird mit einer Beschichtung auf Epoxidharzbasis nach OS8-System ausgeführt. Die Feuerwehraufstellfläche sowie der Müllplatz werden gepflastert. Im Bereich der hofseitigen Stellplätze wird nach Machbarkeitsprüfung der Stadtwerke Leipzig eine Elektrotanksäule installiert.

### 26. DREIFACHPARKGARAGE/COMBILIFT

Die Einfahrt in das Gebäude befindet sich auf der rechten Hausseite in der Jahnallee. Die Wände und Deckende Garage werden in Stahlbeton oder Mauerwerk gestrichen errichtet. Es werden 14 Parkplätze mit einem Combiliftsystem (z.B. Klaus oder gleichwertig) eingebaut. Im Hofbereich werden ebenfalls 3 Stellplätze angeordnet, davon ein Behindertenstellplatz.

### 27. AUFZUG

Geplant ist ein Personenaufzug der Fa. Schindler oder gleichwertig. Der Aufzug wird für min. 6 Personen mit einer Nutzlast von min. 450 kg ausgelegt und ist Antriebsraumlos. Die Gestaltung des Fußbodenbelags erfolgt analog Treppenhausbelag. Die Ausstattung der Kabine erfolgt nach Auswahl des Bauherrn oder Architekten in moderner Form.

### 28. MAISONNETTEWOHNUNGEN

Die Maisonnettewohnungen erhalten eine Dachterrasse mit optischer Trennwand zum Nachbarn. Für die Wohnungen wird ein Kaminanschluss (Querschnitt nach Berechnung Fachingenieur und BSFM) vorgesehen. Die innenliegenden Treppen werden je nach Nutzung darunter offen oder geschlossen als Eichentreppen ausgeführt.

### 29. BAUREINIGUNG

Das gesamte Gebäude wird endgereinigt vor der Nutzungsübergabe oder Vermietung übergeben.

### 30. INNENAUSSTATTUNG

Zu den Einrichtungsgegenständen individuell und nach Auswahl Innenarchitekt zählen:

Garderoben  
 Pantryküche,  
 Couch,  
 Sessel,  
 Couchtisch,  
 Esstisch mit Stühlen,  
 Lowboard,  
 TV (Wohnen),  
 Schrank- Schiebetüren  
 Schlafzimmer, Bett mit Nachttischen,  
 Balkontisch mit Stühlen,  
 Vorhänge,  
 Beleuchtung aller Räume.

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

## 1. GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Der Grundbesitz Waldstraße 2a, 04107 Leipzig ist eingetragen im Grundbuchamt von Leipzig (Ort), Blatt 1886, Flurstück 3187 mit 616 qm:

Abteilung I: lfd. Nr.: 4, KWP Jahnallee 16 GmbH & Co. KG, Leipzig Amtsgericht Leipzig, HRA 18459

Abteilung II: keine Eintragung vorhanden

Abteilung III: lfd. Nr.: 5, Grundschuld ohne Brief zu zwei Millionen Euro für Volksbank Mittweida eG, Mittweida, Amtsgericht Chemnitz GnR 5; 15 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 16.12.2019 (UR-Nr. 3082/2019, Notarin Schwenk, Leipzig); im Rang vor II/3 eingetragen am 07.01.2020.

Der Grundbesitz wurde mit notariellem Kaufvertrag des Notars Anika Schwennk aus Leipzig mit Urkunden-Nr. 2556/2019 am 24.10.2019 erworben. Eine Baugenehmigung für 44 Wohnungen wurde beantragt und mit Datum vom 13.10.2020 genehmigt. Als Baubeginn ist der 01.07.2022 vorgesehen. Die Bezugfertigung ist für **01.06.2025** geplant. Es ist eine endgültige Fertigstellung für **31.10.2025** geplant.

## 2. KALKULIERTER GESAMTAUFWAND

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

### 2.1 Zusatzleistungen

Im kalkulierten Gesamtaufwand sind Zusatzleistungen enthalten, die dem einzelnen Erwerber zur freien Disposition stehen. Hierzu gehören Finanzierungsvermittlung und -bearbeitung. Diese Leistungen, die von erfahrenen Vertragspartnern angeboten werden, sollen den Erwerber arbeitsmäßig entlasten und ihn zusätzlich absichern. Eine Haftung der Jahnallee 16 GmbH & Co. KG wird hierfür, insbesondere für die Finanzierungsvermittlung, ausdrücklich ausgeschlossen und ist nicht Gegenstand der mit diesem Prospekt angebotenen Leistung. Soweit der Erwerber dispositive Leistungen nicht in Anspruch nimmt, vermindert sich der kalkulierte Gesamtaufwand um die für diese Leistungen kalkulierten Gebühren.

### 2.2 Eigenfinanzierung

Sollte der Erwerber die Finanzierung selbst bewirken und die Finanzierungsvermittlung durch den erfahrenen Vertragspartner nicht in Anspruch nehmen, so hat er der Jahnallee 16 GmbH & Co. KG gegenüber nachzuweisen (z. B. durch Hinterlegung von Eigenmitteln, Nachweis der Endfinanzierung), dass er in der Lage ist, die notwendigen Mittel zur Finanzierung des Objektes zu leisten. Bitte ziehen Sie in diesem Fall sachkundige Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.

### 2.3 Abrechnung

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

### 2.4 Nebenkosten

Für Gerichts-, Notar- und sonstige Kosten der Abnahme ist insgesamt ein Betrag von ca. 6 % des Gesamtaufwandes kalkuliert. Werden die kalkulierten Kosten überschritten, so sind die Mehrkosten vom Erwerber zu tragen. Bei der Prozentangabe für die Nebenkosten handelt es sich um ein Beispiel. Es ist erst mit Abschluss des Kaufvertrages möglich, die Nebenkosten für den Erwerber zu ermitteln.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Standort des Bauvorhabens und wird unter dem Abschnitt „6. Grunderwerbsteuer“ erläutert.

### 2.5 Erschließungskosten

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

## 3. NICHT KALKULIERBARE KOSTEN

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

### 3.2 Sonstige Kosten

Des Weiteren sind Bauzeitinsen bis zur Fertigstellung, die den kalkulierten Gesamtaufwand übersteigen, Kosten nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für Versicherungen, WEG Verwaltung, Bewirtschaftungskosten, Reparaturen, Renovierung usw., der Aufwand für die Planung und Ausführung von Sonder- und Änderungswünschen nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten. Diese sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht letztendlich bekannt und können den Gesamtaufwand erhöhen.

## 4. FINANZIERUNG

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

### 4.1 Prüfung der individuellen Verhältnisse

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

### 4.2 Inanspruchnahme eines Damnums

Bei Inanspruchnahme eines Damnums beträgt dieses maximal 5 % der Bruttofremdmittel und wird im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung von der Bank mitfinanziert.

Das heißt, dass sich das Nettodarlehen um den Betrag des Damnums erhöht. Wirtschaftlich handelt es sich bei dem Damnum um vorausgezählten Zins. Die finanzierende Bank kann das Darlehen unter der Auflage gewähren, dass der Erwerber ein höheres als von ihm zunächst vorgesehenes Eigenkapital einzahlt bzw. ein geringeres Damnum eindeckt.

### 4.3 Sofortige Endfinanzierung

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

### 4.4 Darlehensbesicherung

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

### 4.5 Effektivverzinsung

Die Effektivverzinsung der Endfinanzierung beträgt bei den im Prospekt unterstellten Endfinanzierungskonditionen ca.

1,15 % p. a. bei monatlich nachträglicher Tilgungsverrechnung und einer Festschreibung des Zinssatzes auf 10 Jahre ab Auszahlung. Sie wurde nur überschlägig berechnet. Die tatsächlichen Werte werden sich aus dem konkreten Kreditangebot der Bank ergeben. Da die Kredit gewährende Bank Teile des Finanzierungsbetrages objektbezogen und Teile auf die persönliche Bonität des Erwerbers abstellt, sind im Vergleich mit objektbezogenen Finanzierungsbeträgen die auf die persönliche Bonität abgestellten Darlehensteile relativ teurer.

### 4.6 Ablauf des Darlehensvertrages

Nach Ablauf des Darlehensvertrages und Zinsfestschreibung (10 Jahre) kann der Zinssatz sich erhöhen oder verringern. Soweit das Darlehen nicht getilgt ist, ist eine Nachfinanzierung erforderlich.

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

## 5. RENDITE

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

mögliche Wertsteigerung zum Verkaufsstichtag ist derzeit aufgrund der Langfristigkeit der Anlage nicht möglich.

Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die Immobilie.

Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien. Diese Nachfrage ist bei Immobilien sowohl von allgemeinen wie auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B. zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten ist spekulativ.

Bei der Darstellung handelt es sich um ein Beispiel. Aufgrund der Vielzahl der Finanzierungsmöglichkeiten ist eine abschließende Darstellung Ihrer Finanzierung im Rahmen dieses Prospektes nicht möglich. Eine Haftung für die Beispielberechnung wird ausgeschlossen, da die persönlichen Belange und Bonität des Erwerbers nicht berücksichtigt wurden. Bitte lassen Sie sich von Ihrem Finanzierungsberater, Rechtsanwalt, Steuerberater oder Ihrer Bank zu den vorgeschlagenen Punkten ausführlich und intensiv objekt- und darlehensbezogen beraten.

## 6. AUSSAGE ZUR LANGZEITBERECHNUNG UND LANGZEITWIRKUNG

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

## 7. DIE VERTRAGLICHEN GRUNDLAGEN

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

### 7.1 Wohnungseigentumskaufvertrag (Bauträgervertrag)

Der Erwerber erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu modernisierende oder zu errichtende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück).

Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden hierbei Gegenstand des Kaufvertrages. Die Bezugsfertigstellung ist voraussichtlich für den 31.12.2024 geplant. Der Fertigstellungstermin gilt nicht für Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind vom Verkäufer entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschritts der Gesamtbaumaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführungen, die bedingt sind durch

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

verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderung.

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

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

### 7.2 Nacherfüllung

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

### 7.3 Minderung

Ist die Beseitigung des Mangels unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, kann der Erwerber die angemessene Minderung des Kaufpreises geltend machen.

### 7.4 Rechte des Erwerbers

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

### 7.5 Rücktritt

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

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

Im Zuge des Kaufvertrages tritt der Erwerber in die Bestimmungen der vom Bauträger zu errichtenden Teilungserklärung ein. Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren. Bei einer Erhöhung des bei Prospektherausgabe geltenden Umsatzsteuersatzes erhöhen sich die Kaufpreisraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht für die erste Kaufpreisrate.

### 7.6 rechtliche Konzeption

Der Veräußerer hat die tatsächlichen und die rechtlichen Angaben im Prospekt zusammengestellt, ohne für die Richtigkeit der Angaben eine Haftung zu übernehmen. Maßgeblich sind die Regelungen im notariellen Kaufvertrag. Auf Anfrage wird vom Vertriebspartner eine Einzelberechnung für die Erwerber unter Berücksichtigung der konkret gewählten Finanzierung zur Verfügung gestellt. Da die Gesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrer Bank, Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN UND GRUNDLAGEN

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

## 1. AKTUELLE STEUERLICHE REGELUNGEN UND WERBUNGS-

### KOSTEN

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

## 2. AKTUELLE GESETZESÄNDERUNG ZUR FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus werden steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment umgesetzt. Dies erfolgt durch die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b – neu – Einkommensteuergesetz. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private

Investoren ab, sich verstärkt im günstigen Mietwohnungsneubau zu engagieren. Das Gesetz wurde am 08.08.2019 im BGBl I 2019 S. 1122 verkündet. Dieses Gesetz findet für dieses Bauvorhaben keine Anwendung. Aufgrund der hochwertigen, energieeffizienten Bauausführung werden die Schwellenwerte des § 7b EStG nicht eingehalten. Einsparungen werden durch die Energieeffizienz des Gebäudes erzielt.

### 3. WERBUNGSKOSTEN

Für eine Kaufentscheidung bei einer Immobilie bietet der Gesetzgeber die interessante Möglichkeit, Werbungskosten geltend zu machen. Abgesehen davon, dass Sie hierzu einen Steuerberater befragen sollten, wird hier vor den allgemeinen steuerlichen Auswirkungen dieses Thema beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, erläutert. Neben den hier aufgeführten gibt es weitere Werbungskosten, die für Sie relevant sein könnten. Von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dürfen die Werbungskosten abgezogen werden. Werbungskosten sind alle Aufwendungen eines (zukünftigen) Haus- oder Wohnungseigentümers zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Mieteinnahmen (§ 9 Abs. 1 EStG). Durch hohe Werbungskosten kann ein steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung entstehen, der mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann.

Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung können für das Zahlungsjahr in der Anlage V (V steht für Vermietung) zur Steuererklärung geltend gemacht werden. Wann Werbungskosten angesetzt werden dürfen, wird vom Zahlungszeitpunkt bestimmt (Abflussprinzip). Allerdings werden Werbungskosten nicht anerkannt, wenn sie ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund im Voraus gezahlt wurden (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546 Rz. 13). Wann die Werbungskosten entstanden sind,

welchen Zeitraum sie betreffen oder wann Sie die Rechnung erhalten haben, spielt grundsätzlich keine Rolle, ausgenommen bei regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben um den Jahreswechsel herum. Werden solche Ausgaben innerhalb von 10 Tagen in der Zeit vom 22.12. – 10.1. für das jeweils andere Kalenderjahr gezahlt, sind es Werbungskosten in dem Jahr, zu dem sie wirtschaftlich gehören (§ 11 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Werbungskosten dürfen nicht erst dann angesetzt werden, wenn Mieteinnahmen eingehen, sondern auch schon vorher. Dann liegen sog. vorab entstandene Werbungskosten vor (z. B. Darlehenszinsen oder Renovierungskosten). Voraussetzung ist, dass eine Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt wird die vorweggenommenen Werbungskosten anerkennen, aber einen gemäß § 165 AO vorläufigen Steuerbescheid erlassen. Es darf den Werbungskostenabzug rückwirkend wieder streichen, wenn in den Folgejahren die Vermietungsabsicht nicht in die Tat umgesetzt wird. Wie lange das Finanzamt Steuerbescheide zum Nachteil des Vermieters vorläufig halten und damit noch ändern darf, ist Gegenstand einer Revision beim BFH (Az. IX R 27/14). Bei Absicht zum Verkauf des Mietobjekts innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist können die Aufwendungen als Veräußerungskosten geltend gemacht werden. Bleibt die Immobilie leer stehen, weil nicht bekannt ist, ob und wann vermietet werden soll, oder weil die Wohnung später selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist kein Werbungskostenabzug möglich. Es dürfen bei Leerstand vor erstmaliger Vermietung auch nicht gleichzeitig ein Mieter und ein Käufer gesucht werden (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger die Immobilie leer steht, umso nachdrücklicher muss man sich um eine Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, BStBl. 2013 II S. 279). Wohnt der Käufer selbst in der Wohnung, will aber künftig vermieten, sind Renovie-

rungsaufwendungen der Selbstnutzung zuzurechnen und damit nicht abziehbar (BFH-Urteil vom 1.4.2009, IX R 51/08, BFH/NV 2009 S. 1259). Die entstandenen Werbungskosten müssen schon im Jahr der Zahlung in der Anlage V der Steuererklärung steuerlich geltend gemacht werden.

#### Sofort absetzbare Werbungskosten

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

#### 3.1 Fahrtkosten

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

#### 3.2 Besichtigungsfahrten

Die Fahrtkosten für die Suche nach einem Vermietungsobjekt oder zu Treffen mit einem Makler sind im Zusammenhang mit einer erworbenen Immobilie Anschaffungskosten,

im Zusammenhang mit nicht erworbenen Vermietungsobjekten dagegen sofort abziehbare Werbungskosten (BFH-Urteil vom 10.3.1981, VIII R 195/77, BStBl. 1981 II S. 470). Die Höhe der absetzbaren Kosten inkl. Verpflegungsmehraufwendungen berechnen sich wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit.

#### 3.3 Bausparvertrag

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

#### 3.4 Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)

Finanzierungskosten sind als Werbungskosten sofort abziehbar, wenn das erhaltene Fremdkapital unmittelbar für das vermietete Objekt verwendet wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag, alle Schuldzinsen und das Damnum (Disagio), Aufwendungen für Fachliteratur über Finanzierungsmöglichkeiten, alle Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, die Kosten für die Erstellung eines computergestützten Finanzierungsplans, die Kosten für Fotokopien (zum Beispiel für die Beleihungsunterlagen), alle Gebühren der Banken oder (Bau-)Sparkassen für die Darlehensvergabe, die Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baudarlehens, die Maklergebühren für die Vermittlung eines Baudarlehens, die Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, die Portokosten zum Beispiel für die Korrespondenz mit der Bank, alle Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung und Gutachterkosten.

#### 3.5 Damnum/Disagio

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

#### 3.6 Maklergebühren

Maklerkosten für die Vermittlung eines neuen Mieters oder eines Baudarlehens bei Erstfinanzierung oder Umschuldung sind sofort abziehbare Werbungs- bzw. Finanzierungskosten, dagegen für ein unbebautes Grundstück nicht absetzbare Anschaffungskosten des Grund und Bodens und für ein Haus oder eine Eigentumswohnung abzuschreibende Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung. Maklerkosten anlässlich der Veräußerung einer Immobilie sind absetzbare Finanzierungskosten, soweit der Verkaufserlös von vornherein zur Finanzierung eines anderen Mietobjekts bestimmt ist und dafür auch

tatsächlich verwendet wird (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 22/13, BFH/NV 2014 S. 1195).

#### 3.7 Energieausweis

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

#### 3.8 Gutachterkosten

Schätzkosten zur Feststellung des Beleihungswertes sind Finanzierungskosten. Dagegen sind Kosten eines Gutachtens über den Zustand eines erst noch zu erwerbenden Mietobjekts abzuschreibende Anschaffungskosten. Erwerben Sie das Mietobjekt doch nicht, können vorweggenommene Werbungskosten vorliegen. Keine nachträglichen Werbungskosten sind Gutachterkosten des Grundstückseigentümers bei Beendigung eines Erbbaurechtsverhältnisses für die Ermittlung der Entschädigung nach § 27 Abs. 1 ErbbauV für das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude (BFH-Urteil vom 28.3.2007, IX R 46/05, BFH/NV 2007 S. 1490).

#### 3.9 Grundbuchgebühren

Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung des Baudarlehens sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar. Gebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsels sind Anschaffungskosten des Grund und Bodens (beim Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks (bei Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung).

#### 3.10 Grundsteuer

Die Grundsteuer gehört zu den absetzbaren Nebenkosten (§ 9 Abs. 1 S.3 Nr. 2 EStG). Ob die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte verfassungswidrig ist, ist Gegenstand mehrerer Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht (Az. 1 BvL 11/14, 2 BvR 287/11). Ein Erlass der Steuer um 25 % ist möglich, wenn die normalen Mieteinnahmen um mehr als 50 % ausgefallen sind (§ 33

Abs. 1 GrStG). Bei 100 %-igem Ausfall kann die Grundsteuer zur Hälfte erlassen werden. Die normale Miete ist laut Grundsteuergesetz die zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere (Bruttokaltmiete inkl. Nebenkosten laut Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 21.1.2009, Az. III D-G 1163a-1/2009). Voraussetzung für den Erlass ist, dass der Mietausfall auf einen strukturell bedingten Leerstand zurückzuführen ist, den der Vermieter nicht verschuldet hat, oder auf andere untypische Umstände, z. B. Hochwasser, Erdbeben, Sturmschäden, oder aufgrund der Verpflichtung zur Sanierung bei in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegender Immobilie (BFH-Urteil vom 17.12.2014, II R 41/12, BStBl. 2015 II S. 663). Den Erlass der Grundsteuer müssen Sie bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

### 3.11 Hausmeister/Hausverwaltung

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

### 3.12 Instandhaltungsrücklage

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

### 3.13 Mietausfall/Mietzahlung

Auch bei einem Mietausfall können die anfallenden Werbungskosten weiter abgesetzt werden (Hessisches FG vom 6.4.2006, 3 K 1524/04, DStRE 2007 S. 24). Mietausfälle selbst sind aber keine Werbungskosten.

Eine bei Auszug aus dem bisher selbst genutzten Eigenheim zu zahlende Miete für die neue Wohnung (negative Eigenmiete) ist nicht als Werbungskosten absetzbar, auch wenn das Eigenheim vermietet wurde (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 24/13, DStR 2014 S. 1331).

### 3.14 Nebenkosten

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

### 3.15 Notarkosten

Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld sind Finanzierungskosten, für die Beurkundung des Kaufvertrags Anschaffungskosten des Grund und Bodens (bei Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks (bei Haus- oder Wohnungskauf).

### 3.16 Rechtsanwalts- und Gerichtskosten

Sind die streitigen Aufwendungen als Werbungskosten sofort abziehbar, gilt das auch für die selbst getragenen Anwalts- und Gerichtskosten (BFH-Urteil vom 25.6.2009, IX R 47/08,

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

### 3.17 Renovierungskosten

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

### 3.18 Schuldzinsen

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

- Zwischenfinanzierungszinsen der Bank, wenn bereits vor Auszahlung des Darlehens Geld gebraucht wird; Bereitstellungszinsen auf Darlehensmittel; Sollsaldo auf dem Girokonto Zwei-Konten-Modell; Verzugszinsen für eine nicht fristgerecht gezahlte Baurate; während der Bauphase zu zahlende Kreditzinsen (Bauzeitzinsen), wenn schon beim Bau die Vermietungsabsicht bestand. Bei ursprünglicher Selbstnutzungs- bzw. Verkaufsabsicht und Abänderung dieser Absicht zur Vermietung erst nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Bauzeitzinsen in die abschreibbaren Herstellungskosten einzurechnen (BFH-Urteil vom 23.5.2012, IX R 2/12, BStBl. 2012 II S. 674);

- Zinsausfallentschädigung bei Erwerb eines zuteilungsreifen Bausparvertrags (Vorratsbausparvertrag) von einem Dritten oder einem Geldinstitut (BFH-Urteil vom 2.8.1977, VIII R 104/74, BStBl. 1978 II S. 143); Schuldzinsen für Auffüllungskredit oder Vorfinanzierung eines angesparten Bausparvertrages.

Die Werbungskosten werden unter Abschnitt 4.5 grundsätzlich erläutert. Diese nicht vollständige Auflistung der Werbungskosten dient nur als beispielhafte Information der steuerlichen Möglichkeiten, die mit einem Steuerberater zu besprechen sind.

## 4. EINKOMMENSTEUER

### 4.1 Steuerbarkeit, Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse aus dem Immobilienengagement ist, dass die Immobilie zum Zwecke der langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf Dauer gesehen nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalgewinn). Da nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs steuerfrei realisierbare Veräußerungsgewinne im Rahmen der Totalgewinnberechnung außer Betracht bleiben, ist eine von vornherein bestehende (kurz- bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Käufers steuererschädlich, denn ein Totalgewinn wäre in einem solchen Fall regelmäßig nicht darstellbar. Sofern das Engagement nicht auf die kurzfristige Veräußerung, sondern auf die langfristige Bewirtschaftung der Immobilie ausgerichtet ist, spricht nach dem BMF-Schreiben vom 23.07.1992 (BStBl. I, 434) eine Vermutung für die Einkünfteerzielungsabsicht des Käufers. In diesem Falle ist für die Totalgewinnermittlung von der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes (in der Regel 100 Jahre) auszugehen.

#### 4.2 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Sofern der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig fremd vermietet und er die Immobilie im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten (Ausgaben) ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinbarten Mieten einschließlich der umlagefähigen Kosten. In der Erwerbsphase entstehen (sog. vorbereitende) Werbungskosten, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen und im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den sonstigen steuerpflichtigen Einkünften des Käufers abgezogen werden können. Zu den Einschränkungen der Verlustverrechnung durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vgl. den Abschnitt „4.3 Mindestbesteuerung“ weiter unten in diesem Kapitel. Fragen Sie hierzu im Einzelnen Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten.

#### 4.3 Mindestbesteuerung

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 EStG i. d. F. des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 ist die „Summe der Einkünfte“ nach einem festgelegten Verfahren zu ermitteln. Ziel

der Vorschrift ist es, die Verrechnung von negativen Einkünften (Verlusten) mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart zu beschränken. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll unter Berücksichtigung eines Sockelbetrages mindestens die Hälfte des positiven Betrags einer jeden Einkunftsart eines Jahres der Einkommensteuer unterworfen werden. Innerhalb der einzelnen Einkunftsarten kann grundsätzlich auch weiterhin eine uneingeschränkte Verrechnung von positiven und negativen Einkünften vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise Verluste im Zusammenhang mit dem vorliegenden Immobilienerwerb uneingeschränkt mit Überschüssen aus anderen vermieteten Objekten bzw. aus Beteiligungen an grundstücksverwaltenden Gesellschaften verrechnet werden können. Soweit nach der Verlustverrechnung innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung noch negative Einkünfte vorhanden sind, können diese bis zu einer Höhe von 51.129,19 € (Sockelbetrag) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Darüber hinaus dürfen diese Verluste die positiven Einkünfte je Einkunftsart aber nur noch bis zur Hälfte mindern. Bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, erhöht sich der Sockelbetrag auf 102.258,38 € und es kann ein eventuell verbleibender Verlustabzug gegenseitig verrechnet werden, wobei jedoch mindestens die Hälfte der jeweiligen positiven Einkünfte – nach Abzug des Sockelbetrages – zur Besteuerung verbleiben muss. Bei steuerlichen Verlusten aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung bis zur Höhe von 51.129,19 € bzw. 102.258,38 € bleibt die Neuregelung somit ohne Auswirkung. Verbleibt nach den dargestellten Verrechnungen noch ein Verlustausgleichspotential, kann dieses im Wege des Verlustrück- oder -vortrages (§ 10d EStG) berücksichtigt werden. Die Regelungen zum Verlustrück- bzw. -vortrag wurden im Hinblick auf die vorerwähnte Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 EStG) erfasst. Sie gelten bereits seit dem 01.01.1999, d. h. auch für Verluste, die aus diesem Immobilienerwerb entstehen. Der Verlustrücktrag wird für den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zugelassen. Der Steuerpflichtige kann auf Antrag auf

den Verlustrücktrag verzichten oder er kann ihn betragsmäßig begrenzen; er hat insoweit einen Dispositionsspielraum, der zu einer Optimierung der Steuerbelastung genutzt werden kann. Sofern weitere nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorhanden sind, werden diese wie bisher in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen. Beim Verlustabzug nach § 10d EStG ist die Regelung des § 2 Abs. 3 EStG zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Verlustverrechnung sowohl bei Verlustrücktrag als auch bei Verlustvortrag zuerst in derselben Einkunftsart zu erfolgen hat. Eine Verrechnung mit anderen Einkunftsarten kann nur unter Beachtung der Vorschriften der Mindestbesteuerung (Abzug des Sockelbetrages, Besteuerung der hälftigen Restbeträge der positiven Einkünfte) erfolgen.

##### 4.3.1 Ausgleichsverbot von negativen Einkünften aus „Verlustmodellen“

Die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, welche mit dem Erwerb einer der angebotenen Eigentumswohnungen in der Bauphase und in der Vermietungsphase verbunden sind, können nur dann mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, wenn das vorliegende Angebot nicht als ein „Verlustmodell“ i. S. d. § 2b EStG eingestuft wird.

Auch § 2b EStG wurde durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 in das Einkommensteuerrecht eingeführt. Diese Vorschrift, deren Zweck es ist, sogenannte Steuerschlupflöcher zu stopfen, wird wegen der außergewöhnlichen Unbestimmtheit der Tatbestandsvoraussetzungen im Schrifttum weiterhin für verfassungswidrig gehalten. Unabhängig davon findet die Vorschrift auf das vorliegende Angebot nach Auffassung des Verkäufers keine Anwendung, da die Inanspruchnahme der politisch ausdrücklich gewollten § 7 h EStG Abschreibung nicht als Ausnutzung eines Steuerschlupfloches bezeichnet werden kann. Im Übrigen beträgt die Rendite auf das einzusetzende (Eigen- und Fremd-) Kapital nach Steuern nicht mehr als das Doppelte

dieser Rendite vor Steuern. Im Ergebnis müssten die Ergebnisse aus dem Engagement deshalb mit anderen positiven Einkünften ausgleichsfähig sein. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine gesicherte Aussage zu dieser Frage wegen der erwähnten Unbestimmtheit der Vorschrift nicht möglich ist, solange keine konkretisierenden Anwendungserlässe der Finanzverwaltung vorliegen.

##### 4.3.2 Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften

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

##### 4.4 Absetzung für Abnutzung (AfA)

Im Folgenden werden die grundsätzlichen steuerlichen Regelungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erläutert.

Für den Grund und Boden können keine Absetzungen vorgenommen werden. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die (Gebäude-)Abschreibungen sind daher beim Erwerb eines bebauten Grundstückes die einheitlichen Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte sind anhand der voraussichtlichen Sachwerte vom Boden und Gebäudeanteil zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung ermittelt worden. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

#### 4.5 Werbungskosten

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes, seine Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundschuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzierung, sodass diese als Werbungskosten abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind deshalb nicht als Werbungskosten absetzbar. Auch etwaige Bauzeitinsen, die der Erwerber an den Verkäufer für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat, stellen Anschaffungskosten dar. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen, können sie jährlich mit einem im Gesetz bestimmten Prozentsatz als Werbungskosten abgezogen werden. Diesen Betrag nennt das Gesetz Absetzung für Abnutzung (AfA). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine AfA, weil dieser nicht abnutzbar ist.

#### 4.6 Abschreibung

Erwirbt der Anleger eine vom Verkäufer zu sanierende

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

- Grund und Boden
- Altbausubstanz und Modernisierung

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt des Verkäufers.

#### 4.7 Finanzierungskosten

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaigen anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Zahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 S. 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

#### 4.8 Einkünfteerzielungsabsicht

Die Verluste aus der Vermietung der Immobilie können nur mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Immobilie so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Immobilie schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Immobilie innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wiederverkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die

Absicht bestand, die Immobilie nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus. Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75,0 % und 56,0 %, sind die Werbungskosten nur voll abziehbar, wenn der Vermieter nachweist, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Anderenfalls sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abzehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

#### 4.9 Verlustausgleichsverbot

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Immobilie dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von dem Verkäufer selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden

henden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht werden oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgen. Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten. Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre des Verkäufers zuzurechnen. Nebenleistungen des Verkäufers, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Immobilie oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

#### 4.10 Veräußerung der Immobilie

##### 4.10.1 Die Frist von 10 Jahren

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

##### 4.10.2 Ausnahme für selbst genutzte Immobilien

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

##### 4.10.3 Nachversteuerung der Abschreibungen

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten

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

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

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

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

4.12 Einkommensteuervorauszahlungen/Lohnsteuerkarte  
Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Immobilie kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 37 Abs. 3 S. 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Immobilie angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden. Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der

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

##### 4.13 Verfahrensrechtliche Abwicklung

Minderung der Einkommensteuervorauszahlung, Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. Voraussichtliche Verluste können nach § 37 Abs. 3 S. 6 EStG im Einkommenssteuervorauszahlungsverfahren erst für die Jahre berücksichtigt werden, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung beginnen. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die zur Glaubhaftmachung der Verluste für die Jahre ab 2014/2015 erforderlichen Unterlagen beim Verwaltungsfinanzamt der Feststellungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 der VO zu § 180 Abs. 2 AO) einreichen. Das Verwaltungsfinanzamt teilt den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der glaubhaft gemachten Verluste amtsintern mit. Bis zu dieser Mitteilung können die Wohnsitzfinanzämter auf Antrag die Einkommensteuervorauszahlungen im Wege der Stundung mindern. Die Berücksichtigung vorläufiger Verluste erfolgt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 EStG (vgl. oben unter „Mindestbesteuerung“). Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

#### 5. GRUNDERWERBSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Immobilie ist Grunder-

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

Grunderwerbsteuer der Bundesländer

Bundesland	GrEStS	Gültig seit
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	1998
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	01.07.2019
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	5,5 %	01.01.2023
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	6,5 %	01.01.2017

6. ERBSCHAFTSTEUER/SCHENKUNGSTEUER

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

Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

7. GRUNDSTÜCKSHANDEL

Der gewerbliche Grundstückshandel unterliegt grundsätzlich der Einkommensteuer.

Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte 3-Objekt-Grenze. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als 3 Immobilien innerhalb von 5 Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine

Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als 5 Jahre selbst bewohnt wurde.

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

„Objekte“, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten werden, werden für die Frage der Überschreitung der Objektgrenze nicht berücksichtigt. Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Das bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Bei der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzüglich des Buchwertes und weiterer Betriebsausgaben) der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer.

Erwerben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

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

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# INITIATOR



Als langjähriger Initiator von Immobilienprojekten genießt die KWP-Gruppe ein Renommee, das auch der Werthaltigkeit des in diesem Exposé vorgestellten Objekts gerecht wird. KWP steht für das Ziel, in einzigartigen Lagequalitäten mit Können und Leidenschaft nachhaltige Wohnwerte für Kunden zu schaffen und kreative Ideen in der städtischen Gestaltung einzubringen. Die hochwertig sanierten oder neu errichteten Objekte der KWP entstehen als Ergebnis besonderer Anforderungen hinsichtlich Qualität, Architektur, Bauweise und Ausstattung. Dabei ergibt sich für die Investoren bzw. Kunden der KWP nicht nur die Möglichkeit, architektonisch reizvolle, einzigartige

Gebäude zu erhalten, sondern auch die Schaffung von unorthodoxem Wohnraums zu ermöglichen und dabei noch Renditen zu erzielen.

Die ART-Projekt-Plan GmbH widmet sich vor allem dem mehrgeschossigen Wohnungsbau für große Bauträger und dies seit 2013 verstärkt im Neubaubereich. Dort wendet sie das komplette Spektrum an Ingenieur- und Architektenleistungen an. Ihr Anspruch ist es, Architektur zu schaffen, die ein hohes Maß an Ästhetik und kompromisslose Funktionalität miteinander in Einklang bringt.



Thomas Seeliger  
Art Projekt



Igor Smirnow  
KWP Gruppe

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# REFERENZEN



*Eindrücke der  
Geschwister-Scholl-Straße 9*







AUSZUG DER REFERENZEN	M <sup>2</sup>		
Raschwitzer Str. 4	500	Moschelesstraße 10	1.000
Sattelhofstraße	650	Novalisstraße 7, Berlin	4.400
Sebastian-Bach-Str. 13	1.000	Dorfstraße 4a, Kitzen	200
Eisenbahnstraße 166	900	Endersstraße 5	900
Großsteinberg	250	Franckestraße 5, 7	800
Pistoriusstraße 43b	1.000	Hauptstraße 24	350
EFH Weiß	150	Tschaikowskistraße 25	200
Lausitzer Stahlbau	8.500	Tschaikowskistraße 29	200
Untere Kirchstraße	150	Harkortstraße 21	900
Kunadstraße 2	800	Davidstraße 4	600
Petersteinweg 17	1.200	Davidstraße 11	1.300
Bülowstraße 22, 24	1.200	Jacobstraße 25	1.490
Davidstraße 9	1.600	Am Hain 37	200
Mittelstraße 10	400	Dammstraße 17	800
		Holzhäuser Str. 39	1.300

WALDSTRASSE 2A | VIA REGIA

# ÜBERNAHME DER PROSPEKT- HAFTUNG

## 1. PROSPEKTERAUSGEBER

Prospektherausgeber, Vertragspartner und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma Jahnallee 16 GmbH & Co. KG. Das Stammkapital beträgt 2.000 €. Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer sind Igor Smirnow 01.04.1981, Thomas Seeliger 26.07.1965. Von den Bestimmungen des § 181 BGB sind sie befreit. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner.

## 2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTEN

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

## 3. HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch den Initiator, Prospektherausgeber und Verkäufer wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder

Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern.

Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

## 4. HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

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

## 5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

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

## 6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen. Nur der Prospektherausgeber darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können,

besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

## 7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

## 8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Juli 2022 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

## 9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung kann zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer. Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch den Prospektherausgeber verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

## 10. SORGFALTPFLICHT

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

*Haftungsausschluss:*

*Diese Broschüre enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die Jahnallee 16 GmbH & Co. KG Theodor-Körner-Straße 2, 06686 Lützen trägt keine Verantwortung für den Inhalt und haftet nicht für die Nutzung der darin enthaltenen Informationen. Stand der Informationen: **Oktober 2025***

*Initiator, Bauträger und Herausgeber:*

*Jahnallee 16 GmbH & Co. KG, Theodor-Körner-Straße 2, 06686 Lützen*

*Umsetzung:*

*Idee, Konzept, Gestaltung, Visualisierungen, Text und Reinzeichnung  
DETAILLIEBE / Werbeagentur für Immobilienmarketing, [www.werbeagentur-detailliebe.de](http://www.werbeagentur-detailliebe.de)*

*Fotonachweise:*

*DETAILLIEBE / Werbeagentur für Immobilienmarketing, Adobe Stock  
(c) Eric-Kemnitz und Danny Seja*

*HERAUSGEBER*

*Jahnallee 16 GmbH & Co. KG  
Theodor-Körner-Straße 2  
06686 Lützen*

# EMPFANGSBESTÄTIGUNG

## A. PERSÖNLICHE ANGABEN

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

## ERKLÄRUNGEN

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

Verkaufsprospekt VIA REGIA – Waldstraße 2a, 04107 Leipzig

mit Bezug auf die im Prospekt enthaltenen 44 Wohnungen in der Waldstraße 2a, 04107 Leipzig, Deutschland – mit Erläuterung der Anlegereignung, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, der rechtlichen und konzeptionellen sowie steuerrechtlichen Grundlagen – im nachfolgend genannten Vermittlungsgespräch von meinem/unseren Vermittler vollständig erhalten habe(n).

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

### Verarbeitung/Nutzung personenbezogener Daten

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

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



