



CART  
FRIEDRICH

Vertragliche Grundlagen





# INHALT

---

<b>Baubeschreibung</b> .....	Seite 4
<b>Rechtliches Konzept</b> .....	Seite 12
<b>Chancen und Risiken</b> .....	Seite 17
<b>Steuerliche Auswirkungen</b> .....	Seite 26
<b>Musterverträge WEG- und Sondereigentumsverwaltung</b> .....	Seite 31
<b>Haftungs- und Angabenvorbehalte</b> .....	Seite 45
<b>Impressum</b> .....	Seite 46

---





## Baubeschreibung

### 1. ALLGEMEIN

Der Verkäufer wird die Bauwerke technisch einwandfrei erstellen und die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachten, es sei denn, die Baubeschreibung sieht dazu in Einzelfällen eine abweichende Bauausführung vor. Änderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst nach Erteilung der Baugenehmigung braucht der Verkäufer nicht zu berücksichtigen, auch nicht heute bereits angekündigte. Entsprechendes gilt für Gesetzesänderungen, es sei denn, das Gesetz ist zwingend anzuwenden.

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Darüber hinausgehende, nach Abschluss des Kaufvertrages zu erbringende Leistungen, werden nur dann ausgeführt, wenn diese ausdrücklich unter Nennung eines Preises vereinbart werden.

Sofern von Baubehörden, Denkmalbehörden und/oder Förderungsstellen Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Verkäufer technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Ansichten, der Schnitte und des Freiflächenplanes bzw. des Lageplanes vor.

Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass bei Objekten, welche unter Denkmalschutz stehen, die vorhandene Gebäudesubstanz und -ausstattung soweit wie möglich erhalten werden soll. Hierbei nehmen die Vertragsbeteiligten bewusst hin, dass durch die in der Baube-



schreibung vorgesehenen Baumaßnahmen in Verbindung mit Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere im Hinblick auf Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutz erreicht werden. Insoweit akzeptieren die Vertragsbeteiligten ausdrücklich auch Abweichungen von der DIN-Norm. Auch aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes kann es zu Abweichungen und Ausnahmen von den Gesetzen und Normen kommen.

Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Die in der Baubeschreibung und den Bauplänen beschriebenen Leistungen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar, soweit sich aus diesen nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Balkone und Loggien werden dabei mit 50 % ihrer Fläche angerechnet. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers oder durch Anforderungen von Baubehörden bzw. Anforderungen von Brandschutzprüfer bzw. Prüfstatiker zur Reduzierung der ermittelten Wohnfläche nach WoFIV führen, geht dieses nicht zu Lasten des Verkäufers.

Der Verkäufer kann statt der angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen gleichwertige andere verwenden bzw. anwenden. Dies gilt insbesondere für angegebene Marken-Fabrikate, deren Benennung lediglich beispielhaft erfolgt. Sofern von gleichwertiger Ausstattung oder Bauweise oder gleichwertigem Materialeinsatz gesprochen wird, bedeutet

dies, dass in Design, in den technischen Parametern und im Preis vergleichbare Produkte eingesetzt werden können. Vorgaben und Entscheidungen dazu erfolgen alleine durch den Verkäufer bzw. durch von ihm beauftragte Architekten und Ingenieure.

#### 1.1 Baugenehmigung

Der Verkäufer liefert die Baugenehmigung für die Sanierung der Gebäude, bestehend aus Architektenzeichnungen für Geschosse, Ansichten und Schnitte, Freiflächenplanung, Lageplan und aus den von den Baubehörden geforderten Berechnungen. Die sonstigen bautechnischen Nachweise, Statik, Prüfstatik, Brandschutzprüfung und die Nachweise des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sind weiterer Bestandteil. Die daraus entstehenden Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

#### 1.2 Planung / Wohnungsmaße

Die Wohnungsplanung ist im Maßstab 1:100 Bestandteil des Notarvertrages. Die genauen Maße sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Fußbodenaufbau im Gebäude zu nehmen. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Vorgaben der Haustechnik und den aktuellen Baunormen.

#### 1.3 Hausanschlüsse

Alle Medienanschlüsse für Elektro, Gas, Wasser und Abwasser werden neu in die Gebäude geführt bzw. erneuert oder erweitert. Die Anschlüsse der im Gebiet anliegenden Rundfunk- und Telefonanbieter werden ebenfalls in die jeweiligen Keller- oder Erdgeschosses eingeführt bzw. erneuert. Der Anschluss an ein Glasfasernetz wird erfolgen,





sofern dieses ortsüblich vom Versorger angeboten wird. Im Kellerbereich des Gebäudes sind entsprechende Flächen bzw. ein Raum für die Medieneerschließung, Hausanschlüsse und Verteileranlagen vorgesehen.

Der Erwerber kann mit der zuständigen Kabelgesellschaft bzw. dem Telefonanbieter seinen individuell zugeschnittenen direkten Vertrag abschließen. Der Verkäufer stellt dazu bis zur Anschlussstelle die notwendige Infrastruktur. Die benötigten Anschlusskosten werden von der zuständigen Kabelgesellschaft bzw. Telefongesellschaft eingebaut und gehören mit zum jeweiligen individuellen Vertragsverhältnis zwischen Erwerber und Gesellschaft. Die individuellen Anschlusskosten sind ebenfalls vom Erwerber direkt mit dem Anbieter abzurechnen.

#### **1.4 Bauleitung und Bauüberwachung**

Der Verkäufer wird während der gesamten Bauzeit die Arbeiten am Bauvorhaben und die Qualität der Ausführung leiten, koordinieren und überwachen. Er behält sich vor, ein externes Bauleitungsbüro mit diesen Aufgaben zu beauftragen. Baubegleitend erfolgt der Einsatz eines unabhängigen Sachverständigenbüros für die Bauüberwachung und Freigabe der einzelnen Bauphasen gegenüber dem Erwerber bzw. dessen finanzierendem Kreditinstitut zur Zahlung der vom Verkäufer in Rechnung gestellten Zahlungsraten nach MaBV. Die Schlussabnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt ebenfalls durch den Sachverständigen gegenüber dem Käufer bzw. dem eingesetzten Verwalter.

#### **1.5 Energieeffizient Sanieren**

Vom Kellergeschoss bis zum letzten tragenden Bestandsbauteil besteht bei dem Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz. Beim Baudenkmal wird daher von der für historische Gebäude vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Energieeinsparverordnung nicht anzuwenden beziehungsweise von den Anforderungen eines Neubaus abzuweichen.

Sofern die Erwerber beabsichtigen, Mittel der KfW für energieeffizientes Sanieren bei Baudenkmalern in Anspruch zu nehmen, wird vom Verkäufer geprüft, inwieweit der Wärmeschutznachweis mit seinen Anforderungen für die einzusetzenden Materialien und Normen vom Fachingenieur bzw. Energieeffizienz-Experten entsprechend auf eine energetische Sanierung nach KfW-Richtlinie für Baudenkmal erstellt

bzw. ausgelegt werden kann. Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen erfüllen bereits mit Dämmungsmaßnahmen im Dachbereich und auf der Kellerdecke, dem Einsatz einer Fußbodenheizung und einer Keller-Wärmepumpe und der vorgesehenen Isolierverglasung der neuen Fenster die bekannten Anforderungen einer energetischen Sanierung. Diese muss aber auch in der Erreichung der Fassadendämmwerte aufgrund der Auflagen der Denkmalbehörden und der baulichen Voraussetzungen des historischen Bestandes überhaupt und mit vertretbarem Aufwand möglich sein. Insofern ist mit der Prüfung keine vertragliche Zusage gegenüber dem Erwerber verbunden. Sollte die Möglichkeit einer energetischen Sanierung nach KfW Richtlinie bestehen und diese von sämtlichen Erwerbern gefordert werden, so wird der Verkäufer diese durchführen. Eine entsprechende Regelung dazu erfolgt im notariellen Kaufvertrag.

### **2. ALLGEMEINE OBJEKTBE SCHREIBUNG**

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gaußstraße wurde in den Jahren 1925 / 26 als besonders repräsentativer Verwaltungsbau für die AG Sächsische Werke erbaut. Es befindet sich im westlichen Stadtteil Siegmars, einer bestens angeschlossenen Cityrandlage mit Stadtteilzentrum, exzellenter Nahversorgung und vielfältigem Freizeitangebot. Pläne und Statik aus dem Bauaktenarchiv weisen auf das Planungsjahr 1924 hin. In vielfältigen figurativen Zierformen der Jugendstilfassade spiegeln sich die Betätigungsfelder der staatlichen Aktiengesellschaft bis heute wider. An der Fassade halbplastisch herausgearbeitete Sandsteinfelder zeigen symbolisch aufgeladene Motive der Bergbau- und Elektroindustrie. Die Fenster im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss werden achsenweise von mehrfach gezackten Rahmen aus Sandstein zusammengefasst. Ähnliche Elemente finden sich im Innenraum an den Stuckdecken wieder. Das oktogonale Eingangsportal setzt sich in einem großzügigen Foyer mit Säulen und Stuckdecke fort. Holzvertäfelungen, Parkettfußböden und kassettierte Türen greifen den expressionistischen Jugendstil der Architektur in jedem Detail spielerisch auf. Das Gebäude ist voll unterkellert. Auf dem weiträumigen hinteren Grundstück werden Stellplätze, als Garagen- und Carportanlage mit extensiver Dachbegrünung, mit entsprechenden Grünbereichen neu geschaffen. Die Zufahrt

erfolgt über die vorhandene Einfahrt von der Gaußstraße. Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschosse und die Dachgeschosse werden zu Wohnzwecken ausgebaut. Es entstehen insgesamt 18 Wohnungen mit neuen Balkonanlagen bzw. Loggien oder Dachterrassen. Das Gebäude hat zwei Eingänge mit jeweils einer neuen Aufzugsanlage. Im Kellerbereich werden Lager- und Abstellmöglichkeiten und Gemeinschaftsflächen geschaffen. Außerdem sind Hausanschluss- und Heizungsraum dort angeordnet.

### **3. BESCHREIBUNG DER SANIERUNGSMASSNAHMEN**

#### **3.1 Entkernung / Abbruch / Sicherungsarbeiten**

- Alle nicht zu restaurierenden Innentüren, Treppenhaustüren sowie Boden- und Kellertüren, Holz- und Wandverkleidungen und alle Fenster einschließlich Fensterinnenbänken und die Treppenhaufenster werden demontiert und entsorgt, alle vorhandenen Bodenbeläge (PVC, u. ä.) werden abgerissen.
- Alle zu restaurierenden Innentüren, Wandverkleidungen, Holzvertäfelungen, Einbauschränke etc. in den Etagen werden gem. Vorgabe und in Absprache mit der Denkmalbehörde ausgebaut und zur Restaurierung im zu beauftragenden Fachbetrieb eingelagert.
- Tragende und nichttragende Mauerwerkswände in allen Geschossen einschließlich Dachgeschosse und alte Schornsteinanlagen werden nach Planungsvorgabe abgebrochen. Gleiches gilt für die Deckenbereiche vom Erdgeschoss zu den Wohnbereichen im Souterrain, sofern von der Planungsvorgabe gefordert.
- Der Innenputz wird in den notwendigen Bereichen abgeschlagen, auf den äußeren Fassadenseiten werden Hohlstellen und alte Putzflächen entfernt, ebenfalls wo notwendig bzw. behördlich genehmigt.
- Die alten Dacheindeckungen inkl. Schalung, Dachluken, Dachfenstern, Blechen, Rinnen, Einfassungen usw. werden abgebrochen.
- Der vorhandene Dachstuhl wird in den notwendigen Bereichen abgerissen.
- Es erfolgen statische Durchbrüche in tragenden Innen- und Außenwänden für Balkon- bzw. Wohnungseingangstüren und Grundrissveränderungen und Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden.

- Alle alten Öfen, die zentrale Braunkohle-Heizungsanlage, Generatoren, Tresore etc. sowie die Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen werden abgebrochen und entfernt.
- Der zweigeschossige massive hintere Büroanbau aus den 1950-er Jahren und die alten Gartengebäude und Zaunanlagen werden abgebrochen, es erfolgt die Beräumung des Grundstücks für die Neugestaltung inkl. der notwendigen Rodungs- und Baumfällmaßnahmen.
- Auf großen Flächen des Grundstücks im Bereich der alten Zufahrten und Wege aus Granit vorhandenes Natursteinpflaster und Randsteine werden ausgebaut und für den Wiedereinbau gesichert.

### 3.2 Erdarbeiten

- Notwendige Bereiche der Kelleraußenwände werden freigelegt, d.h. Ausschachten des Arbeitsraumes im Bereich der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere für die Fundamentierung der neuen Balkonanlagen und die Terrassenarbeiten im Souterrain. Der Erdaushub wird, soweit er für den Wiedereinbau nicht benötigt wird, abtransportiert, die Arbeitsräume werden mit verdichtbarem Material neu verfüllt.
- Alte Hofbefestigungen einschließlich Stützmauern und Zäune werden abgetragen; alte Gruben werden, sofern noch vorhanden, verfüllt.

### 3.3 Kanalarbeiten

- Nach Revision des vorhandenen Entwässerungs- und Kanalsystems werden PVC-Rohrleitungen gemäß Entwässerungsplanung, wo notwendig, innerhalb und außerhalb der Hausgrundrisse einschließlich Kanalanschluss an die Revisionschächte neu verlegt.
- Die Anschlüsse für die Regenrohrleitungen und Entwässerungsrinnen des Gebäudes und von Entwässerungspunkten in den Freiflächenbereichen werden neu erstellt.

### 3.4 Zimmererarbeiten

- Dachform und Konstruktion der neuen Dachstuhlbereiche bzw. des neuen Dachstuhles, sofern gem. Holzschutzgutachten notwendig, und der neuen Gauben auf der Straßen- und Hofseite erfolgen entsprechend Planung und statischer Erfordernisse. Es findet Bau- und Leimholz der Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800 Verwendung.

- Bei der Geschossdecke zum II. Dachgeschoss erfolgt das Anschauen von Balkenköpfen und das Auswechseln von Deckenbalken und Dielen gemäß den Vorgaben aus dem Holzschutzgutachten. Alle anderen Geschossdecken sind im Bestand Stahlbetondecken.
- Der Einzug von Stützen in den Dachgeschoss erfolgt aus Profilstahl gem. Statikvorgabe.
- In Holzbalkendecken erfolgt der Einzug von notwendigen Wechsellern für Revisionsöffnungen und das statische Tragwerk und die neuen Treppenanlagen (Maisonetten), die Dielung wird wieder geschlossen.

### 3.5 Dachdecker- / Dachklempnerarbeiten / Dachentwässerung

- Die Eindeckung der gesamten Dachflächen inkl. der Gauben erfolgt neu mit einer Stehfalzdeckung, Zinkblech oder Aluminium, Farbe und Form gem. Vorgabe der Denkmalbehörde.
- In den gesamten Dachflächen-Wohnbereichen erfolgt die Verlegung einer diffusionsoffenen Unterspannbahn.
- Die gesamten Dachan- bzw. Abschlüsse, z. B. First, Kehlen, Gauben usw. werden nach Bestand bzw. nach Anforderung der Planung und Statik ausgebildet.
- Dachausstiegsfenster werden für den Kaminfeger eingebaut, die Lauftritte sind in Zink, ggf. farbbeschichtet.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern in den Wohnbereichen und RWA-Fenstern in den Treppenhäusern erfolgt entsprechend Planungsvorgabe.
- Die Flachdachbereiche und Loggien erhalten eine Abdichtung nach Norm beziehungsweise Flachdachrichtlinie. Die alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter, Kehlen, Einlaufbleche usw. werden abgerissen und aus Zinkblech, ggf. farbbeschichtet, erneuert.
- Neue Wandanschlüsse, Dacheinfassungen, Simsabdeckungen und Mauerabdeckungen erfolgen in Zinkblech, Standrohre in Zink mit Reinigungsöffnung, ggf. Farbbeschichtung gem. Farbkonzept.
- Die neuen Fensterbleche der Fassaden werden in Zinkblech hergestellt.
- Die Schornsteinverkleidungen werden aus Aluminium-Stranglech, ggf. Stehfalzprofil, erstellt.

### 3.6 Isolierarbeiten

- Sofern nach Fachmessprotokoll und allgemeinem Feuchtigkeitsgrad des Keller- Außenmauerwerks überhaupt

notwendig, erfolgt eine Vertikalisolierung der Außenwände in den technisch machbaren Bereichen unter Berücksichtigung von ca. 0,50 m Sockelhöhe mit einer 2-Komponenten-Beschichtung, ggf. ist zur Flächenbegradigung vorab ein Zementputz aufzubringen.

- Unter den gleichen Anforderungen aus Fachmessprotokoll und allgemeinem Feuchtigkeitsgrad wird eine Horizontalisolierung in den überhaupt notwendigen Bereichen der Mauerwerkswände, Innen- und Außenwände des Kellermauerwerks, mind. ca. 10 cm über Fertigfußboden im Injektionsverfahren durchgeführt.
- In den Souterrain-Wohnbereichen wird eine Vertikal- und Horizontalisolierung nach Fachvorgabe erfolgen.
- Die Isolierung (Wärmedämmung) zwischen den Sparren erfolgt als Vollsparrendämmung mit diffusionsoffener Unterspannbahn aus Rockwool-Dämmkeilen und einer ganzflächig angebrachten Dampfbremse in den Wohnbereichen gem. dem Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis des Statikers.

### 3.7 Maurer- und Betonarbeiten

- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk, Poretonstein bzw. Kalkzementstein ausgeführt. Gleiches gilt für Aufmauerungen in den Dachgeschossen und das Zumauern nicht mehr benötigter Türöffnungen und Fensteröffnungen. Die Türstürze für neu einzubauende Wohnungseingangstüren, Balkontüren und Innentüren werden entsprechend angepasst.
- Die Holz-Geschossdecke über dem I. DG wird mit Profilstahl bzw. dem Einzug von Trägern gem. Statik abgefangen und unterstützt oder ggf. nach Holzschutzgutachten komplett erneuert.
- Der Einzug von einer neuen Geschossdecke zum Souterrainbereich erfolgt, sofern aus Gründen der Statik und Raumnutzung notwendig, in Stahlbeton, Bewehrung und Stärke gem. Vorgabe des Statikers.
- Die Fundamente für die Balkonanlagen und Aufzüge und die Wände der Aufzugsanlagen werden gem. Statik und Herstellerangaben ausgeführt.
- Die gem. Planungsvorgabe notwendigen und im Bestand vorhandenen Schornsteinzüge für die Heizungsanlage und Kamine sind mit Edelstahlrohr zu sanieren oder neu zu errichten, sofern dies vom Bezirksschornsteinfeger gefordert wird.
- Neue Schornsteinzüge für Kamine werden



als Systemschornstein gem. Planungsvorgabe und Vorgabe des Bezirksschornsteinfegers errichtet.

- Wand und Deckendurchbrüche für die Installationsdurchführungen sind gem. Brandschutzrichtlinie zu verschließen.

### 3.8 Trockenbauarbeiten

- Neue Wohnungstrennwände werden, sofern es sich um nichttragende Wände handelt, aus einer normgerechten Gipskartonständerkonstruktion mit Mineralfasereinlage ausgeführt.
- Neue nichttragende Wohnungsinnenwände werden aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden mit Dämmstoffeinlage hergestellt, in Nassbereichen in feuchtraumgeeigneter Ausführung. In den Küchen wird im Bereich von hängenden Einbauten, wie Küchenober-schränken, bei Trockenbauwänden eine durchgängige Verstärkung eingebaut.
- In den Dachgeschossen werden die Sparren in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,5 mm auf Lattung und Konterlattung belegt, in den Nassräumen feuchtraumgeeignet.
- Die Decken in den Wohneinheiten werden, soweit es sich nicht um Stuckdecken bzw. erhaltungsfähige Betondecken handelt, mit einer Gipskartondeckenkonstruktion abgehängt, eine zusätzliche Dämmstoffeinlage wird eingelegt.
- Die Treppe in den Dachgeschossen werden mit einer Gipskartonvorwand verkleidet und in Abhängigkeit von der Stärke des Außenmauerwerks gedämmt.

### 3.9 Innenputz und Fassaden

- Alle Mauerwerkswände erhalten einen Gipsfertigputz bzw. Kalkputz, jeweils einlagig. Die Keller- Innenwände werden sofern notwendig gestrahlt, es erfolgt kein Neuputz, lediglich Putzausbesserungen in technisch notwendigen und möglichen Bereichen.
- Bei den Fassaden werden lose Putzteile und Putzflächen abgeschlagen, der Unterputz wird entsprechend ergänzt.
- Auf allen Fassadenseiten erfolgt eine Putzüberarbeitung mit Teilerneuerung des Grundputzes und einer Gewebespachtelung mit mineralischem Oberputz nach Vorgabe des Planers, die Farbvorgabe erfolgt von der Denkmalbehörde.
- Sämtliche Sandsteinelemente der Fassade, Straße- und Giebelseiten, der Fenstereinfassungen, des Eingangsvorbau, des Sockels und der Grundstückseinfassung werden gereinigt und imprägniert, Ausbruchstellen und Fugen werden entspre-



- chend nachgearbeitet, soweit erforderlich.
- Überarbeitung und Farbgebung bestehender Reliefs, Zier-, Dekor-, und Natursteinelemente erfolgen grundsätzlich nach Altbestand bzw. nach Planungsvorgabe und Vorgabe der Denkmalbehörde.
- Farbgebung für die Putz- Fassadenflächen nach Vorgabe der Denkmalbehörde.

### 3.10 Maler- / Tapezierarbeiten und Stuckarbeiten

- Tapeten bzw. Binderfarben der Decken- und Wandflächen werden entfernt und entsorgt. Die Wände und stuckfreien Decken der Wohnungen werden mit lösemittelfreiem Tiefgrund grundiert und glatt gespachtelt, die Wände werden mit Malervlies belegt, ausgenommen Bäder und WC's. Es erfolgt ein weißer Anstrich mit Dispersionsfarbe.
- Stuckdecken in den Wohnungen werden ausgebessert, nachgespachtelt, nachgeformt und mit einem Dispersionsanstrich nach Original- Farbvorgabe versehen.
- In den Treppenhäusern wird eine Spachtelung und ein Ausgleich der Bestandswände vorgenommen, sofern kein Neuputz erfolgt. Wände und Decken und die Untersichten der Treppenläufe werden glatt gespachtelt und mit Dispersionsfarbe, Farbtöne gem. Vorgabe der Denkmalbehörde, deckend gestrichen. Die Sockelflächen in den neuen Treppenhäusern werden scheuerbeständig abgesetzt (ca. 1 m Höhe), ein Schmuckband wird aufgelegt. Die Sockelflächen im Bestandstreppehaus bestehen aus Holzwangen. Diese werden entsprechend gereinigt, ausgebessert und mit einem neuen Lasur- Farbanstrich gem. Farb-

vorgabe versehen.

- Vorhandene Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen, und mit Kunstharzlackfarbe nach Farbvorgabe der Denkmalbehörde grundiert und lackiert.

### 3.11 Heizungsinstallation

- Die Heizungsanlage wird zentral im Kellerbereich des Gebäudes installiert. Es erfolgt der Einbau einer Gasbrennwert-Warmwasserpumpenheizung, Fabrikat Vaillant oder vergleichbares Herstellerfabrikat, gemäß Wärmebedarfsberechnung mit separatem Warmwasserspeicher für die Warmwasseraufbereitung. Ein Regelkreis für statische Heizflächen und ein Pumpenkreis für die Warmwasseraufbereitung ist für die Gebäudeversorgung vorgesehen. Der alternative Einsatz einer elektrischen Keller- Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung kann nach Vorgabe des Fachingenieurs im Rahmen des Wärmeschutznachweises erfolgen.
- Die Abluft wird über den entsprechenden Bestandsschornstein mittels Einsatzrohr nach Angaben des Kesselherstellers geführt, die Regelung der Heizungsanlage erfolgt über witterungsgeführten Heizungsregler.
- In den Wohnungen erfolgt der Einbau einer Fußbodenheizung mit Heizungsverteiler und Raumthermostat- Fühler-elementen in den einzelnen Räumen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

- Der Wärmeverbrauch in den Wohnungen wird über Wärmemengenzähler gemessen, die Ablesung erfolgt funkgesteuert, die Zähler werden gemietet.
- Die Ausführung der Rohrleitungen erfolgt in Kupfer, Edelstahl bzw. Kunststoff nach DIN, die Rohrführung im 2-Rohr-System. Die Isolierung der Rohrleitungen wird in den Kellergeschoßen mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau ausgeführt, in den Schächten freiliegend nur mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.

### 3.12 Sanitärinstallation

- Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahl oder Kunststoff (in DVGW-zugelassenen Materialien) verlegt und gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN 1988.
- Die Abwasserleitungen werden in schalldämmten Kunststoffrohren in den Fallsträngen ausgeführt. Die Anbindung der Objekte in der Wohneinheit bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohr. Im Keller erfolgt die Anbindung an das Entwässerungssystem.
- Die Isolierung der Rohrleitungen erfolgt im Kellergeschoss und in den Schächten mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie mit bzw. ohne PVC-Ummantelung wie bei der Heizungsinstallation.
- Die Wohneinheiten werden in den Bädern mit Unterputz- Kalt- und Warmwasserzählern mit Absperrventil bzw. einem Aufputzzähler für den Küchenanschluss ausgestattet. Die Zähler werden gemietet.
- Innen liegende Bäder und WC´s erhalten eine Be- und Entlüftungsanlage nach DIN, die Zwangsentlüftung erfolgt über UP-Lüfter mit Nachlaufrelais, die Rohrleitungen werden über Dach geführt, es wird ein zentraler Dachventilator montiert.
- Die Waschmaschinenanschlüsse mit verchromter Armatur erfolgen gem. Planungsvorgabe, wo möglich in Abstellräumen der Wohneinheiten, die Küchenanschlüsse werden mit Kombi-Eckventil für Spülen- und Geschirrspüleranschluss ausgestattet.

Die prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Entsprechend der DIN-Normen und unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstandsflächen der Objekte untereinander einzuhalten. In einzelnen Fällen kann es sein, dass in

Altbaubereichen, in denen es sich aus technischen Gründen nicht vermeiden lässt, die DIN-Abstände der Sanitäreinrichtungsgegenstände leicht unterschritten werden, jedoch so, dass die Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden mit nachfolgenden Fabrikaten ausgeführt, wobei sich der Verkäufer den Einsatz anderer gleichwertiger Marken und Fabrikate vorbehält:

- Waschbecken aus weißem Sanitärporzellan als Aufsatzwaschtische bis 65cm bei Bädern, in den Gäste WC's bis 50cm, Fabrikat Keramag, Serie Renova Nummer 1 Plan mit Einhebelsmischbatterie Fabrikat Logo-Mix (Kludi).
- Wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus weißem Sanitärporzellan, Keramag, Serie Renova Nummer 1 Plan, dazu passend WC-Kunststoffsitz mit Edelstahlscharnieren und Absenkautomatik und WC-Spülkastenbetätigungsplatte in weißer Optik.
- Acrylbadewanne, Fabrikat Kaldewei, mit Poresta®-Wannenkörper oder -Füßen, Wannenfüll- und Brausearmatur, Unterputz, komplett inklusive Wandhalter, Brauseschlauch und Brausekopf, Fabrikat Logo Mix (Kludi), Größe nach Planungsvorgabe.
- Acryl- Duschwanne von Vigour, Serie Cosima, ultraflach 3 cm, mit Ablaufgarnitur, Einhand- Badebatterie, Unterputz, Logo-Mix (Kludi), Brausegarnitur Clivia-Top mit Stange, Handbrause, Schlauch. Es erfolgt der Einbau einer Duschabtrennung, Profil silber, Echtglas hell. Die Größe der Duschwanne bestimmt sich nach Planungsvorgabe und den örtlichen Verhältnissen.
- Bei den Duschbereichen kann nach Planungsvorgabe und sofern dies von den Größenverhältnissen und vom Bodenaufbau her möglich ist, alternativ zur Duschwanne ein ausgefließer Bodenbereich mit Ablaufrinne erstellt werden.
- Bei den Bädern erfolgt die Montage einer Waschtisch-Trägerplatte, Breite nach Planungsvorgabe bis 100 cm. Es werden Kristallspiegel gefertigt mit Fliesenrahmen, rechteckig mit verdeckter Befestigung und fliesenbündig in die Wand eingelassen, Breite gem. Planungsvorgabe bzw. örtlichen Gegebenheiten der Vorwände.

- Alle Hauptbäder erhalten darüber hinaus eine Regendusche, z.B. Grohe Raindance oder vergleichbares Fabrikat.

### 3.13 Elektroinstallation

- Die Zähleranlage wird ab Hausanschlusskasten im Kellerbereich neu installiert. Die Verteilung der Leitungen wird in den Wohngeschossen unter Putz bzw. in Ständerwänden ausgeführt, im Keller als Feuchtraumkabel auf Putz. Die Wohneinheiten erhalten entsprechend eine Unterverteilung. Bei der Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die Allgemeinen Blitzschutzbestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.
- Die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen soll dem Programm der Firma Jung ST 550 bzw. Elzo und dem derzeit geforderten Standard entsprechen, die Anzahl der Schalter und Steckdosen ist angelehnt an die gültige DIN, Ausstattungsgrad I, in Abhängigkeit von der Raumgröße und Küchenanforderungen erfolgt eine Erweiterung auf den Ausstattungsgrad II. Die Festlegung dazu obliegt dem Verkäufer bzw. der Planungsvorgabe.
- Das Gebäude wird mit einer neuen Kabelfernsehempfangsanlage ausgestattet, die an das Kabelnetz angeschlossen ist. Die Signallieferung erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber.
- Die Versorgung mit Kabelfernsehen und Telekommunikation innerhalb der Wohneinheiten erfolgt mit einer Multimediodose. Die Verkabelung erfolgt unter Putz oder in Leerrohren und wird bis zur jeweiligen Multimediodose in den Wohneinheiten durchgeschleift. In jedem Wohn- bzw. Schlafräum ist eine Multimediodose vorgesehen.
- Ein Multimediaanschluss des Gebäudes an das Glasfasernetz des regionalen Energieversorgers wird zusätzlich erfolgen, sofern dieses für das Gebiet zur Verfügung gestellt wird.
- Die beiden Gebäude-Eingangsbereiche erhalten eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle zu den einzelnen Wohnungen. Jede Wohnung ist mit einer Tür-Ruf-Gegensprechanlage inklusive





Türöffner und Wohnsprechstelle, sowie einer Rufunterscheidung zwischen dem Hauseingang und der Wohnungseingangstür ausgestattet. Die Gegensprechstellen und die zentrale Klingelanlage erhalten eine eingebaute Kamera zur Video-Überwachung.

- Die Bäder werden mit einem LCD-Digitalfernseher, ultraflach, mit 22 Zoll Bildschirm ausgestattet, die Befestigung erfolgt auf Konsolen, wandhängend.
- Es erfolgt der Einbau einer RWA- Anlage je Gebäudetreppenhaus und von vernetzten Brandschutzmeldern (Funk) in den Treppenhäusern, Kellern und Wohneinheiten gem. Vorgabe des Brandschutzingenieurs.
- Bäder, Gäste WC's und Flure der Wohnungen werden mit Deckeneinbaustrahlern mit LED Leuchtmittel ausgestattet.
- Die Kellergänge, Kellerräume und Technikräume erhalten eine neue Beleuchtung und, soweit erforderlich, Steckdosen. Die Beleuchtung der Keller wird durch Zeitschalterrelais mit Ausschaltvorwarnung gesteuert. Die einzelnen Wohnungskeller erhalten eine Lichtquelle und eine Steckdose. Balkone und Loggien erhalten eine Steckdose und eine Außenleuchte.
- Die Treppenhäuser des Gebäudes werden mit Beleuchtungskörpern auf jeder Etage und – falls erforderlich – jedem Zwischenpodest ausgestattet. Die Treppenhausbeleuchtung wird über ein Zeitschalterrelais mit Ausschaltvorwarnung oder Bewegungsmelder geregelt. Die Etagen und Foyers erhalten jeweils Leuchten, wie auch der Kellerzugang und der Eingangsbereich. In den Außenbereichen, auf den Zufahrten und Zuwegen, an den Terrassen und an den Stellplatzflächen kommen Pollerleuchten zum Einsatz. Bei der Garagen- und Carportanlage werden Leuchten gem. Planungsvorgabe direkt montiert.
- Die Garagen erhalten jeweils eine Innenleuchte und eine Steckdose. Der Torantrieb des Garagentores erfolgt elektrisch. Jeder Garagen- und Carportstellplatz erhält zudem eine eigene Ladesteckdose für die Batterieladung von Elektrofahrzeugen. Die Ladesteckdose ist auf den jeweiligen Wohnungszähler aufgeschaltet und separat abgesichert.
- Vor den beiden Hauseingängen wird eine Briefkastenanlage als Standanlage (z.B. Fabrikat Burgwächter oder Renz) errichtet. Form- und Materialvorgabe erfolgen gem. Planung. Die zentrale Klingelanlage ist dort integriert.
- Das Gebäude erhält keine Blitzschutzanlage.

### 3.14 Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Klebeverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Zementestrich mit einem frost- und wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel, im Bereich der Türen sind Messing- bzw. Edelstahlschienen als Abschluss einzubauen.
- In den Bädern kommen keramische Wandfliesen gem. Architektenplanung objektmäßig in unterschiedlichen Höhen und Breiten zum Einsatz, Wandteillflächen werden gem. Planungsvorgabe nur gespachtelt, mit Malervlies belegt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Fliesenformate der Bäder sind bis 120x60cm für die Wände vorgesehen, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 70 €/m<sup>2</sup>. Gäste WC's werden umlaufend bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest, alternativ auch Effektlflächen und freie Wandflächen gem. Planungsvorgabe. Fliesen- Formate bis 60x60 cm, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 50 €/m<sup>2</sup>.
- Die Böden in den Bädern, WC'S und Küchen (sofern gem. Planungsvorgabe in den Küchen keramische Bodenbeläge vorgesehen) werden mit keramischen Bodenfliesen belegt, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 45 €/m<sup>2</sup>, Fliesenformate bis 60x60 cm.

### 3.15 Schreinerarbeiten

- Die bestehenden Fenster werden durch neue Holzisoliertglasfenster ersetzt. Die Ausführung der neuen Balkon- oder Loggientüren erfolgt nach Planungsvorgabe, die Anordnung und Gliederung der neuen Fenster und Türen wird mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Es kommt eine Isolierverglasung als Wärme- und Schallschutzverglasung nach Wärmeschutznachweis des Statikers zum Einsatz.
- Die Ausführung und der Einbau der Fenster hat nach Empfehlung und Vorgaben der RAL-Gütegemeinschaft Fenster in Frankfurt bzw. den Rosenheimer Richtlinien zu erfolgen. Die Holzfenster erhalten eine Innenfensterbank aus Naturstein oder Holz, in den Bädern werden die Fensterbänke nach Planungsvorgabe des Fliesenkonzepts ggf. aus den Wandfliesen erstellt.
- Die neuen Haustüren des Gebäudes und die Hof- Eingangstüre werden in Holz mit Original- Profilierungen, Dekor- und Füllelementen gem. Vorgabe der

Denkmalbehörde gefertigt.

- Die neuen Wohnungseingangstüren werden als Holztüren, Ausführung Klimaklasse 3, rauchdicht nach Brandschutzvorgabe mit Obertürschließer, eingebaut. Profilzylinder und Sicherheitsknopfgarnitur in Edelstahl der Firma Hoppe oder vergleichbares Fabrikat, Ausführung dem Sicherheits-, Schall- und Wärmeschutz entsprechend.
- Die nach Vorgabe der Denkmalbehörde zu erhaltenden Vorflur- Eingangstüren zu den Wohnungen in den Foyers der Etagen werden ausgebaut, nach Fachvorgabe aufgearbeitet und mit Profilzylinder und Garnitur auf den aktuellen technischen Standard für Sicherheit und Comfort gebracht.
- Die neuen Wohnungsinnentüren, Fabrikat Virus, Astra oder gleichwertig, sind Röhrenspanstegtüren, die Oberfläche ist einheitlich in Weißlack. Die Ausführung der Drückergarnitur ist in Edelstahl mit Buntbartschloss.
- Die nach Vorgabe der Denkmalbehörde zu erhaltenden Wohnungsinnentüren, die Flügeltür- Eingangselemente im Treppenhaus, die Wandverkleidungen in Wohnungen, Wandverkleidungen in den Etagen-Foyers, Schrankelemente in den Wohnungen und Deckenverkleidungen werden mit Detailplan ausgebaut, nach Fachvorgabe aufgearbeitet und restauriert, technisch erneuert und wieder eingebaut.
- Innen liegende Bäder und WC 's erhalten an der Unterseite der Türen ein Lüftungsgitter oder Türen mit entsprechendem Bodenabstand.
- Es erfolgt der Einbau einer elektrischen Türöffnungsanlage und einer Zentralschließanlage für Haus- und Wohnungseingangstüren und Türen von Gemeinschaftsräumen.
- Die Loggien und Dachterrassen werden mit Holzbelägen auf Unterkonstruktion gem. Planungsvorgabe ausgestattet.

### 3.16 Treppenanlagen

- Die Maisonnette-Wohnungen erhalten eine hochwertige, moderne und freitragende Treppenanlage mit Stufen in Eiche und ein Inox Treppengeländer, Tritt- und Setzstufen nach Planungsvorgabe ggf. in Faltwerkoptik. Die Wangen der Treppenanlagen werden nach Planungsvorgabe in Flachstahl, Holz oder frei verbunden mit Edelstahlhülsen ausgeführt.

- Die Stufen, Wangen und Podeste der Eichenholz- Treppenanlage des Bestands-treppenhauses werden nach Fachvorgabe restauriert und teilerneuert.
- Die Podeste des neuen Treppenhauses werden als armierte Stahlbetonplatte gegossen. Die Treppenanlage selbst zwischen den Podesten wird als Stahlwangentreppe eingebaut. Die Ausführung der Stufen erfolgt als Stahl-Wannenstufe mit einer aufgelegten Natursteinplatte als Trittsstufe. Die Geschosstreppen erhalten ein Edelstahl-Stabgeländer.

### 3.17 Schlosserarbeiten

- Die neuen Balkone auf der Rückseite der Häuser werden als Stahlbetonplatte aus wasserundurchlässigem Beton mit Aufkantung und Innenentwässerung hergestellt, die Auflagerung erfolgt über rückverankerte Stahlbetonkonsolen in Verbindung mit feuerverzinkter Stahlstützkonstruktion oder nur über feuerverzinkte Stahlstützkonstruktion gem. Statik. Die Oberflächenausführung erfolgt pulverbeschichtet, Farbvorgabe gem. Planung. Notwendige Geländer werden in feuerverzinkter, pulverbeschichteter Ausführung gefertigt. Die Füllungen sind aus satiniertem, bruchsicheren Glas hergestellt, die Montage erfolgt in handelsüblichen Edelstahl-Glashalterungen.
- Die Trennwände und Türen in den Kellern werden für die Wohneinheiten und die Gemeinschaftsräume als Kellertrennwandsystem aus Metall der Firma Käuferle oder eines gleichwertigen Herstellers ausgeführt.

### 3.18 Estricharbeiten

In den Wohngeschossen wird raumseitig Trittschalldämmung und Zementestrich auf PE- Folie mit Fußbodenheizungsaufbau aufgebracht. Auf der Kellerdecke erfolgt in den Wohnungen eine Zusatzdämmung gem. Wärmeschutzvorgabe. Im Keller-geschoss erfolgt bei Bedarf der Einbau eines neuen Zementestrichs auf Trennlage.

### 3.19 Fußbodenbeläge

In allen Räumen ausschließlich Bäder und WC's, bei Mieterbedarf und Eigentümer-abstimmung auch in offenen Küchen-bereichen, wird das JOKA Deluxe Laminat Eastside V4, Langdiele, Materialstärke 10 mm, auf zusätzlichem aluminiumkasch-

ierten Trittschall, Farbton gem. Musterung bzw. Planungsvorgabe inkl. passender Sockelleiste und den notwendigen Über-gangsschienen eingebaut. Bei Neuaufgabe der Kollektion durch die Firma Jordan wäh- rend der Bemusterungs- bzw. Bauzeit wird das Nachfolgemodell eingesetzt. Alternativ kann der Erwerber gegen Aufpreis ein Zweischicht-Fertigparkett, Schiffsboden, mit 3,5 mm Nutzschrift und für Fußboden- heizung geeignet, in Eiche rustikal mit pas- sender Sockelleiste wählen.

### 3.20 Aufzugsanlagen, Kaminöfen, Außenanlagen und Sonstiges

- Im Gebäude werden zwei neue Aufzugsanlagen (z.B. Fabrikat OTIS), zugelassen für mindestens vier Personen, in das jeweilige Treppenhaus einge- baut. Die Aufzüge starten im Souterrain bzw. Kellergeschoss und haben in jeder Vollgeschoss-Etage eine Haltestelle. Die Geschossdecken werden, soweit kon- struktiv möglich, schalltechnisch gemäß den Vorschriften von den Schachtwänden entkoppelt.
- Im Wohnbereich wird ein Kaminofen gem. Planungsvorgabe, Nennwärmeleistung rd.7,0 kW, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 2.600 €, angeschlos- sen und auf Glasplatte aufgestellt. Dem Erwerber stehen die Modelle Porto Largo von Wodke bzw. scanline 560 S von Heta, ggf. deren Nachfolgermodelle, zur Auswahl. Beide Modelle haben eine Höhe von rd. 1,50 m.
- Anpflanzungen, Terrassenanlagen und Abböschungen, Begrünung und Müllplatz werden gem. dem Freiflächenplan und den Planungsvorgaben in Abstimmung mit der Denkmalbehörde realisiert. Sofern keine intakten Zaunanlagen von Nachbargrundstücken vorhanden sind, erfolgt eine Grundstücksabgrenzung in den betroffenen Grundstücks- Zufahrts- und Gartenbereichen mit einem handels- üblichen Stabgitterzaun, Farbe und Höhe nach Planungsvorgabe.
- Die vorhandenen Einfriedungsmauern zur Gaußstraße aus Postaer Sandstein werden gereinigt und restauriert. Die zwischen den Sandsteinsäulen der Einfriedungs- mauer eingefügten Zaunelemente werden ebenfalls gereinigt, ausgebessert, neu verzinkt und beschichtet. Das Einfahrtstor zum Grundstück an der Südseite wird nach Vorgabe der Denkmalbehörde neu gebaut, mit einem Fußgängerflügel aus- gestattet und technisch entsprechend

ausgerüstet.

- Die Grundstückseinfahrt, die Zufahrt zu der Garagen- und Carportanlage, die Zuwegungen zu den Eingängen im hin- teren Grundstücksbereich und die Flächen am Eingangsportal an der Gaußstraße erhalten das aus Granit vorhandene Natursteinpflaster mit Randsteinen im Wiedereinbau. Flächen der Garagen- und Carportanlage erhalten Werksteinpflaster, Material, Form und Farbgebung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde und nach Planungsvorgabe.
- Die Carportanlagen werden in zimmer mannsmäßiger, durchgehender Kon- struktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit gedämmtem Trapezblech- Profil. Auf der Bedachung wird eine extensive Dachbegrünung aufgebaut. Die Carportanlage selbst wird zusammen mit der Garagenanlage abgesenkt und mit einer Betonsteinwand, alternativ Beton- Fertigteilelementen, zum angeböschten Gelände in Richtung des Gebäudes abgefangen.
- Die Garagenanlage wird aus Fertig- teilgaragen (z.B. Hersteller Zapf) auf Streifenfundament mit Entwässerung erstellt, Einzelgaragen mit elektrisch angetriebenem Sektionaltor bzw. Rolltor. Der Dachaufbau erfolgt mit Auflage einer extensiven Dachbegrünung.

## 4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Grundlagen für die Bauausführung und -durchführung sind alle zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie technischen Bestimmungen und (fachlich) allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie der aktu- elle Stand der Ingenieurwissenschaften unter Berücksichtigung der Wirtschaft- lichkeit und Nachhaltigkeit. Es wird darauf verwiesen, dass die aktuell vorgeschrie- benen Kennwerte der DIN-Normen für bauphysikalische Anforderungen durch die zu erhaltende Altbausubstanz teilweise nicht zu erreichen sind bzw. gesonderte Festlegungen gelten, hier insbesondere für den Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutz. Da es sich vorliegend um eine Sanierung „im Bestand“ handelt, gilt ausdrücklich für sämtliche verbleibenden bzw. aufgearbeiteten Bestandsbauteile und Konstruktionen Bestandsschutz. D. h. es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die





zum Errichtungszeitpunkt des Gebäudes bautechnisch zulässig und damit allgemein anerkannt waren. Die sich hieraus ergebenden Abweichungen sind durch den Käufer zu akzeptieren. Gerade bei Arbeiten im Altbaubereich muss berücksichtigt werden, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen können, welche keinen Baumangel darstellen. Auch bei Kellern, die historisch konstruktionsbedingt nicht als Trockenkeller vorgesehen waren, muss auch nach der Sanierung mit einer gewissen Feuchtigkeit gerechnet werden, weshalb diese zum Lagern von empfindlichen Materialien nicht geeignet sind. Während der Sanierung werden stark mit Wasser vermengte Materialien verwendet. Die dadurch entstehende erhöhte Baufeuchtigkeit entweicht erst während der Nutzung des Objektes durch Trocknungsprozesse aus den Bauteilen; es ist daher in diesem Zeitraum ein erhöhtes Lüftungsverhalten notwendig.

Änderungen in der Planung und der Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie auf behördlichen Auflagen beruhen, zur Erreichung des vereinbarten Zwecks notwendig sind

oder ein sonstiger triftiger Grund vorliegt. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Erwerbsgegenstand auswirken und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Der Preis ändert sich dadurch nicht. Die auf den Plänen und eventuell ausgehändigten Prospekten sowie sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Ausstattungs- und /oder Einrichtungsgegenstände und zeichnerischen Darstellungen (wie ggf. Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungen) sind nur exemplarisch bzw. unverbindliche Gestaltungsvorschläge und nicht Gegenstand der Bauausführung. Diese sind nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich sodann nach den örtlichen Gegebenheiten nach Wahl des Verkäufers.

##### **5. Hinweise und Änderungen**

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Im Übrigen ist eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung ohne Zustimmung des Käufers auch dann zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die

schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein. Preisangaben in dieser Baubeschreibung beinhalten die z. Zt. geltende Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %. Die Fliesen-Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

Chemnitz, im Mai 2019

Stenderprojekt  
Immobilien und Bauträger GmbH und  
S u. W Wohn-Holz GmbH GbR





## Rechtliches Konzept

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Bauträgerkaufvertrag und eine Teilungserklärung nebst vier Anlagen. Im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft tritt jeder Erwerber in einen WEG-Verwaltervertrag ein. Außerdem besteht die Möglichkeit, mit der eingesetzten WEG-Verwaltung einen Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohnungs- / Teileigentum abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die dem Kaufinteressenten von dem Abwicklungsnotar Andreas Birke aus Chemnitz im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden sollen.

### I. BAUTRÄGERKAUFVERTRAG

#### 1. Abschluss

Der Käufer schließt mit der Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH und S u. W. Wohn- Holz GmbH GbR, Chemnitz, – im Folgenden „Verkäuferin“ genannt – vor dem beauftragten Notar entweder bei gleichzeitiger Anwesenheit einen Bauträgerkaufvertrag über eine Wohnungs- / Teileigentumseinheit oder gibt ein notarielles Angebot zum Abschluss des Bauträgerkaufvertrages ab, bspw. bei großer örtlicher Entfernung. An ein solches Angebot ist der Käufer je nach Festlegung im Bauträgerkaufvertragsangebot bis maximal vier Wochen ab Beurkundung unwiderruf-



lich gebunden. Danach erlischt es, wenn es nicht zuvor wirksam angenommen wurde. Die Annahme ist erfolgt, wenn die Annahmeerklärung zu notariellem Protokoll gegeben wurde.

#### 2. Inhalt

##### a) Grundstück und Grundbuchstand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 69/2 der Gemarkung Siegmars, gelegen in der Gaußstraße 1–3 in 9117 Chemnitz, mit einer Größe von 3.887 m<sup>2</sup>, Grundbuch von Chemnitz Siegmars, Blatt 150.

Die vorbereitete Teilungserklärung wird im Mai 2019 beim Notariat Andres Birke, Chemnitz, von der Verkäuferin protokolliert. Nach Vollzug derselben wird das Vertragsobjekt im Grundbuch in Abteilung II und III ausgenommen von Finanzierungsgrundschulden für den Ankauf lastenfrei sein.

Die Verkäuferin erhält vom Käufer im Bauträgerkaufvertrag die unwiderrufliche Vollmacht, in Abteilung II, sofern für die Realisierung der Bauträgermaßnahme zwingend notwendig, vom Käufer zu übernehmende Dienstbarkeiten und Reallasten zu Gunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie zu Gunsten von Nachbargrundstücken zu bestellen und zu übernehmen, Miteigentümergeinschaften zu treffen und im Grundbuch abzusichern sowie diesen Eintragungen Rang vor der Vormerkung des Käufers und Rechten in Abteilung III des Grundbuches zu verschaffen.

In Abteilung III behält sich die Verkäuferin das Recht vor, zur Vorfinanzierung der Baukosten noch Grundpfandrechte in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger eintragen zu lassen, was der Käufer ausdrücklich

gestattet und duldet. Der Käufer erteilt in diesem Zusammenhang der Verkäuferin die Vollmacht, mit der für ihn eingetragenen Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte zurückzutreten und alle Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die erforderlich und zweckdienlich sind. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung aufgrund des Bauträgerkaufvertrages bleibt hiervon unberührt, so dass diese Belastungen mit Eigentumsumschreibung von der Verkäuferin zur Löschung zu bringen sind.

##### b) Teilung, Baugenehmigung, Kaufgegenstand

Gemäß der noch beim Notariat Andres Birke zu protokollierenden Teilungserklärung, welcher auch die Baubeschreibung als Anlage IV beigelegt ist, wird der Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Teilung erfolgt dergestalt, dass das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird, so dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) bzw. an sonstigen Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage der im Sondereigentum und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus den der beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigung zugehörigen Aufteilungsplänen. Diese sind der Teilungserklärung dann als Anlage II beigelegt. Die Anlegung der einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbuchblätter im Grundbuch wird nach Protokollierung der Teilungserklärung und Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Notariat beantragt. Zum Prospekterstellungszeitpunkt ist dies noch nicht erfolgt.





Die Baugenehmigung und Abgeschlossenheitsbescheinigung sind beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz beantragt. Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe des Bauträgerkaufvertrages sowie der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung und den Aufteilungsplänen zu sanieren bzw. herzustellen. Der Bauträgerkaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung ggf. samt Balkon / Loggia nebst dem im Aufteilungsplan bezeichneten Kellerraum zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Bauträgerkaufvertrag exakt bezeichnet. Sondernutzungsrechte an ggf. vorhandenen Terrassen und zu erwerbenden Stellplätzen werden entsprechend zugeordnet.

Der Grundbesitz ist mit einem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude bebaut. Die Umnutzung in ein Mehrfamilien-Wohnhaus ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt, eine grundsätzliche Genehmigung dazu liegt im Rahmen eines gültigen Bauvorbescheides vor. Die Abstimmung zur Genehmigungsfähigkeit mit den zuständigen Denkmalbehörden der Stadt Chemnitz und des Landes Sachsen ist erfolgt. Eine steuerliche Abschreibung wird für den Vertragsgegenstand von der Verkäuferin nicht in Anspruch genommen. Sie steht im vollen Umfang dem Käufer zu. Die Verkäuferin übernimmt jedoch keinerlei Garantie oder Haftung für die vom Käufer mit dem Erwerb verfolgten steuerlichen Ziele.

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

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Die angegebene Wohn- / Nutzfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei Balkone, überdachte Terrassen und Loggien mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt sind. Es besteht eine Haftung der Verkäuferin für Flächenabweichungen nur, wenn und soweit diese nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und soweit eine Verringerung der Wohnfläche um mehr als 3 % der ausgewiesenen Fläche eintritt. Dann ist nur der die 3 % überschießende Wert auszugleichen.

Um eine Einschätzung zu ermöglichen, in welcher Höhe Aufwand nach § 7 i oder § 10 f EStG steuerlich begünstigt sein kann, ist der Kaufpreis aufgeteilt nach dem Entgelt für Grund und Boden, die Altbausubstanz

und die zu erbringenden Sanierungsleistungen. Eine Festlegung, dass die zu erbringenden Sanierungsleistungen ganz oder zum Teil zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich sind, erfolgt damit nicht. Die Finanzbehörden können die Höhe des begünstigten Aufwands bzw. die Kaufpreisaufteilung anders festlegen. Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für die Anerkennung dieser Kaufpreisaufteilung durch die zuständige Behörde oder durch das Finanzamt. Die Aufteilung ist mithin lediglich eine Schätzung. Sofern das Finanzamt eine andere Aufteilung vornimmt, kann dies zu nachteiligen steuerlichen Auswirkungen führen.

Neben den anteiligen Kosten für Grundstück, Gebäude, Sanierungsleistungen und Baunebenkosten sind auch Kostenanteile für Vertrieb, Konzeption, Marketing, Exposé, Gestaltung, Werbemaßnahmen und ein kalkulierter Unternehmergewinn der Verkäuferin im Kaufpreis enthalten. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Notar- und Grundbuchgebühren, die notwendigen Kosten des Vertragsvollzugs, die vom Erwerber ggf. an den Vermittler zu zahlende Außenprovision, die Kosten von Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsrechte des Käufers, Finanzierungskosten des Käufers (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und / oder Zwischenfinanzierungszinsen etc.) und die Grunderwerbsteuer. Im Falle eines Bauträgerkaufvertragsangebots trägt bei Nichtannahme durch die Verkäuferin der Käufer die Kosten dieser Urkunde. Die Verkäuferin trägt grundsätzlich die Kosten der vertragsgemäßen Lastenfreistellung, alle Kosten für Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben nach dem BauGB, die Herstellungsbeiträge, Anschlussgebühren und Kommunalabgaben nach dem KAG sowie sonstige Anschluss- und Herstellungskosten der Hausanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas, soweit sie auf Anlagen oder Maßnahmen entfallen, die bis zur Bezugsfertigkeit hergestellt oder für die bis dahin Vorausleistungen verlangt wurden oder die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen Voraussetzung für die Errichtung bzw. Sanierung der vertragsgegenständlichen Bauwerke und ihre erstmalige vollständige Erschließung sind. Die für eine künftige Erweiterung oder Änderung von Erschließungsanlagen entstehenden Kosten trägt der Käufer.

Der Kaufpreis ist unabhängig vom entsprechenden Baufortschritt erst zu bezahlen, wenn die allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, insbesondere der Notar schriftlich bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, das Negativzeugnis der Stadt zum Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB vorliegt, alle zur Durchführung des Kaufvertrages notwendigen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen und die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes durch ein Freistellungsversprechen der Gläubiger sichergestellt ist.

Abweichend hiervon kann die Verkäuferin eine Bürgschaft gem. § 7 MaBV stellen. Die weiteren Einzelheiten können dem Bauträgerkaufvertrag entnommen werden. Der Ratenzahlungsplan gemäß MaBV ist durch das gesetzliche Erfordernis einer Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel durch die Verkäuferin dergestalt modifiziert, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate 5 % als Sicherheitsleistung einbehält, sofern die Verkäuferin nicht Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Der als Sicherheitsleistung gestellte bzw. einbehaltene Betrag ist mit Besitzübergang, Übergang von Nutzen und Lasten, spätestens jedoch mit vollständiger Fertigstellung des Bauvorhabens ohne wesentliche Mängel, zur Zahlung an die Verkäuferin fällig. Der Kaufpreisanspruch ist ggf. an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten, weshalb zur schuldbefreienden Zahlung im Bauträgerkaufvertrag vereinbart wird, dass der Notar den Käufer zur entsprechenden jeweiligen Zahlung an den von ihm benannten Gläubiger anweist.

#### *d) Kaufpreisfinanzierung und Grundstücksbelastungen*

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



#### e) Sanierungsverpflichtung und Fertigstellung

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

Die Verkäuferin verpflichtet sich, das Vertragsobjekt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei schlüsselfertig zu sanieren bzw. herzustellen, wobei nur maßgeblich die bei Erteilung der erstmaligen Baugenehmigung für die Sanierung geltenden Normen und Standards sind, soweit öffentlich-rechtlich keine andere Ausführung verpflichtend ist.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Ausstattungsgegenständen (soweit überhaupt geschuldet) behält sich die Verkäuferin vor, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Anordnungen oder Auflagen beruhen und nicht wert- und gebrauchsmindernd sowie dem Käufer zumutbar sind. Ebenso kann es zu Abweichungen und Ausnahmen von den Gesetzen und Normen aufgrund möglicher Auflagen des Denkmalschutzes hinsichtlich des Objektes kommen. Auch geringfügige Änderungen der Wohn- / Nutzfläche (bis zu 3 %) und der Raumaufteilung sowie Abweichungen, welche durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind, haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich nach erfolgreichem Vertriebsabschluss für die Wohnungen das Gesamtvorhaben nach derzeitiger Vermarktungseinschätzung bis Ende 2021 bezugsfertig herzustellen und bis zum 30.06.2022 einschließlich der Außenanlagen vollständig fertigzustellen. Die genauen Fertigstellungstermine können bei der Verkäuferin erfragt werden. Verbindlich sind lediglich die

im Bauträgerkaufvertrag angegebenen Termine und Fristen. Behinderungen bei der Herstellung des Kaufgegenstandes aus Gründen, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, Streik, nachträglich angeordnete behördliche Auflagen oder Maßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen des Käufers sowie Verzögerungen durch Umplanungen oder zusätzliche Arbeiten aufgrund derzeit nicht bekannter Eigenschaften des Altbaus verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Ein Zahlungsverzug des Käufers gilt als Behinderung im Sinne dieser Regelung und verlängert die Fertigstellungsfrist um den Zeitraum, der zwischen Fälligkeit und Eingang der Kaufpreisraten bei der Verkäuferin gelegen hat. Ansprüche des Käufers auf Schadenersatz und Fristigkeiten bei schuldhafter Verzögerung der Bezugsfertigkeit durch die Verkäuferin werden im Bauträgerkaufvertrag geregelt.

Sonderwünsche bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Verkäuferin. Ein Anspruch hierauf besteht jedoch nicht. Sofern die Verkäuferin die Zustimmung erteilt, erfolgt die Ausführung nach Wahl der Verkäuferin entweder aufgrund einer schriftlichen





Vereinbarung über sie oder direkt durch die am Bau beschäftigten Unternehmen. Im letzteren Fall stehen dem Käufer keine Rechte wegen der Sonderwünsche gegen die Verkäuferin zu. Entstehende Mehrkosten hat in jedem Fall der Käufer zu tragen.

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

Das Sondereigentum des Vertragsobjektes ist nach bezugsfertiger Herstellung hinsichtlich des dann erreichten Bautenstandes abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach vollständiger Fertigstellung abzunehmen. Der Käufer ist verpflichtet, die Abnahme binnen 14 Tagen nach schriftlicher Mitteilung der Verkäuferin über die Bezugsfertigkeit bzw. vollständige Fertigstellung mit diesem vorzunehmen. Bei der Abnahme erfolgt eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes, über welche ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Abnahmeprotokoll anzufertigen ist. In dieses sind alle vom Käufer gerügten Mängel und ausstehenden Leistungen aufzunehmen. Die Abnahme des Sondereigentums zwischen Verkäuferin und Käufer wird als technische Abnahme durch den für die Gesamt- Baumaßnahme eingesetzten ö.b.u.v. Bausachverständigen begleitet. Der Sachverständige wird in seinem Bautenstandsbericht den Bautenstand, Mängel und Restleistungen der jeweiligen Wohneinheit entsprechend dokumentieren. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt rechtsverbindlich vom eingesetzten Verwalter mit dem Bausachverständigen für die Eigentümergemeinschaft. Von dem Termin werden alle Erwerber 14 Tage im Voraus schriftlich verständigt, um ihnen die Möglichkeit der Teilnahme zu geben. Von dem Abnahmeprotokoll erhält jeder Erwerber eine Abschrift. Weitere Formen der Abnahme sind durch diese Regelung nicht ausgeschlossen, was auch unter gewissen Voraussetzungen zu einer Abnahmefiktion führen kann.

#### *g) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten*

Die Besitzübergabe an den Käufer findet statt, wenn die nach bezugsfertiger Herstellung geschuldete Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle bis dahin fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Ab Besitzübergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlech-

terung sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Der Käufer tritt vom Tage der Besitzübergabe an in sämtliche Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung sowie in den mit dem WEG-Verwalter abzuschließenden Verwaltervertrag ein.

#### *h) Gewährleistung*

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

Hinsichtlich der von der Modernisierung unberührt bleibenden Altbausubstanz wird eine Sachmängelhaftung der Verkäuferin ausgeschlossen, jedoch haftet die Verkäuferin, wenn wegen solcher Mängel die geschuldeten Bauleistungen nicht durchgeführt werden können oder das Bauwerk nicht bestimmungsgemäß nutzbar ist sowie bei Verletzung der Untersuchungspflichten der Verkäuferin. Bei Mängeln am Bauwerk haftet die Verkäuferin nach den gesetzlichen Vorschriften fünf Jahre.

Aufgrund der erhaltenswerten Altbausubstanz bzw. aus Gründen des Denkmalschutzes oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Belange können nicht alle derzeit gültigen Baunormen erreicht werden. Der Käufer akzeptiert, dass durch die Erhaltung und Aufarbeitung ergänzender Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere hinsichtlich der Anforderungen an Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz sowie Ebenheitstoleranzen und Steigungen von Treppen aus rechtlichen, technischen oder wirtschaftlichen Gründen sowie Einhaltung der DIN-Vorschriften, erreicht werden. Dies gilt ebenso für die gesetzlichen Regelungen zur Energieeinsparung und Verwendung regenerativer Energien bei einer Sanierung. Des Weiteren können die Kellerräume auch nach der Sanierung eine hohe Feuchtigkeit aufweisen und sind daher nicht zur Aufbewahrung von feuchtigkeits- oder nässeempfindlichen Gegenständen geeignet. Der Haftungsausschluss gilt nicht in den Fällen des § 309 Nr. 7 BGB, d. h. bei grobem Verschulden und Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit.

Sicherungs halber erhält der Käufer die Gewährleistungsansprüche gegen am Bau

beteiligte Firmen und Personen abgetreten. Die Abtretungen werden wirksam, wenn von der Verkäuferin diesbezüglich kein Ersatz zu erlangen ist.

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

#### *i) Vollmachten*

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

#### *j) Rücktritt*

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

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





### k) Voraussetzungen und Folgen der Eigentumsübertragung

Im Bauträgerkaufvertrag ist bereits die Auflassung enthalten, allerdings noch nicht die für die Eigentumsumschreibung erforderliche Eintragungsbewilligung und ebenso nicht die Einwilligung zu Weiterverfügungen durch den Erwerber vor Eigentumsumschreibung. Jedoch erteilt die Verkäuferin dem Notar im Bauträgerkaufvertrag die unwiderrufliche Vollmacht, die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch nach schriftlicher Zustimmung ihrerseits zu bewilligen. Die Verkäuferin ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn der geschuldete Kaufpreis sowie die Grunderwerbsteuer bezahlt sind und der Käufer die von der Verkäuferin etwa gestellten Sicherheiten nach den gesetzlichen Bestimmungen zurückgegeben hat. Der Käufer kann die Zustimmung der Verkäuferin zum Vollzug der Auflassung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand nur verlangen, wenn das Unvermögen der Verkäuferin zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Teils des Kaufpreises. Das Eigentum erwirbt der Käufer erst mit Eintragung im Grundbuch u. a. nach Vorliegen der weiteren Voraussetzungen, namentlich Vollzug des Eigentumserwerbs durch die Verkäuferin sowie Anlegung der Wohnungs- / Teileigentumsgrundbuchblätter. Zur Sicherung des Anspruches auf Eigen-

tumserwerb wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit Eintragung als Eigentümer gelöscht wird.

### II. VERWALTERVERTRAG FÜR DAS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Entsprechend der Planung und gem. Teilungserklärung wird zum ersten Verwalter nach dem WEG die Firma PORZIG Management GmbH, Silberstraße 18, 08451 Crimmitschau bestellt. Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und die Jahresabrechnungen. Er beruft die Eigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Die konkreten vom Verwalter zu übernehmenden Aufgaben ergeben sich aus dem im WEG-Verwaltervertrag enthaltenen Leistungskatalog. Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt, Mängelansprüche und sonstige Ansprüche der Gemeinschaft geltend zu machen. Dem Verwalter sind die hierfür erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Der Verwalter erhält für seine Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € 21,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 24,99 je Wohnung. Besondere Leistungen sind entsprechend der Regelung des beigefügten WEG-Verwaltervertragsentwurfs nebst Leistungskatalog gesondert zu vergüten. Diese Kosten trägt von Anfang an der Erwerber, sie sind von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Der Verwalter kann während der Laufzeit seiner Bestellung – zunächst für drei

Jahre ab Entstehung der werdenden Eigentümergemeinschaft (deren Entstehung setzt die Eintragung der Auflassungsvormerkung des ersten Käufers sowie Abnahme und Übergabe an den ersten Wohnungs- / Teileigentümer voraus) – nur aus wichtigem Grund abberufen bzw. gekündigt werden.

### III. VERWALTERVERTRAG FÜR DAS SONDEREIGENTUM (OPTIONAL)

Grundsätzlich kann der Käufer frei entscheiden, ob er seine Sondereigentumseinheit selbst nutzt oder vermietet und dazu selbst verwaltet oder hiermit einen Verwalter beauftragt. Sämtlichen Käufern wird zur Vermietung und Verwaltung ihrer Einheit ein Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohnungs- und Teileigentum mit der PORZIG Management GmbH, Crimmitschau, angeboten. Demnach kann der Käufer der geplanten WEG-Verwalterin auch die Verwaltung seiner Sondereigentumseinheit für einen festen Zeitraum von zwei Jahren übertragen. Die dem Vertragsmuster zu entnehmende Grundvergütung für die Sondereigentumsverwaltung beträgt je Einheit € 200,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 238,00 brutto pro Jahr. Gesondert zu vergütende Leistungen sind dem Sondereigentumsverwaltungsvertragsentwurf zu entnehmen. Da der Vertrag nur auf Wunsch abgeschlossen wird, ist dieser im Übrigen frei verhandelbar.





## Chancen & Risiken

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

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät, indem er bspw. bei hoher Fremdfinanzierung, die dazu führt, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken, nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und / oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

### 1. VERTRAGSPARTNER

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

Die Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH und S u. W. Wohn-Holz GmbH GbR (nachfolgend nur Verkäuferin genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind.

Umgekehrt offenbart die Verkäuferin ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit mit Kooperationspartnern und / oder beteiligten Unternehmen realisierten Referenzprojekte und Referenzleistungen, die zum Teil auch im separaten Exposé abgedruckt sind. Für die Verwal-

tung des Objektes ist die PORZIG Management GmbH, Silberstraße 18 in 08451 Crimmitschau als langjährig bewährter Vertragspartner der Verkäuferin vorgesehen. Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des jeweiligen Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Erwerber muss möglicherweise in Absprache mit den übrigen Investoren die Modernisierung bzw. den Ausbau teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- und Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren / Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgerkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z. B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage

oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgerkaufvertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

## 2. VERTRAGSGESTALTUNG

Der vorliegende Prospekt besteht aus einem Exposé und seinem zugehörigen Vertragsteil, in dem u.a. die vertraglichen und rechtlichen Voraussetzungen und auch die Baubeschreibung enthalten sind. Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Teil- und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Gleichzeitig wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Daneben kann der Erwerber erklären, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) zu schließen.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu sanierenden Eigentumswohnung erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Demnach erhält der Erwerber eine schlüsselfertig modernisierte bzw. hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Zahlungen an die Verkäuferin erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch die Verkäuferin erbracht wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Die Verkäuferin steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehaltes von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung, sofern nicht eine entsprechende Sicherheit gestellt wird. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß § 632 a BGB schließt nicht aus, dass



Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an die Verkäuferin leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet die Verkäuferin dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf ihre Bauleistungen am Gebäude.

Demgegenüber steht das Risiko, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig wird, dass Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen sie durchgesetzt werden können. Bei der Sicherung der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß § 632 a BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten durch die Verkäuferin realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z. B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, Miet- / Nutzungsausfall, entgangener Steuervorteile oder wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme) trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin. Bei der Überzahlungssicherung der MaBV durch Bürgschaft ist zu berücksichtigen, dass neben dem gesicherten Anspruch auf vertragsgemäße

Herstellung und Übereignung der Eigentumswohnung / Gewerbeeinheit im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb weitergehende Forderungen gegenüber der Verkäuferin entstehen können, für deren Erfüllung die Sicherheit nicht ausreicht. Denkbar sind z. B. Schadenersatzansprüche, die auf Erstattung der Vertragskosten oder den Ersatz von Verzögerungsschäden oder Schäden gerichtet sind, die aus steuerlichen Nachteilen resultieren. Gleiches gilt für etwaige Schadenersatzleistungen für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung aus von der Verkäuferin nicht zu vertretenden Umständen verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Bauträgers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche, nicht bekannter Eigenschaften des Altbaus etc. Dabei verschieben sich die Termine um die Dauer der jeweiligen Verzögerungen. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn die Verkäuferin während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Insoweit hat der Erwerber die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu



machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruches hängt vom Einzelfall ab. Wenn die Verkäuferin insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Bauträgers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Erwerber geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Erwerber aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin. Die Aufteilung der Gebäude sowie die Lage der im Sondereigentum stehenden Wohneinheiten und im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus den der beantragten Abgeschlossenheitsbescheinigung zugehörigen Aufteilungsplänen, welche der noch zu protokollierenden Teilungserklärung als Anlage II beigelegt sind. Der Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch und damit verbunden die Anlegung der einzelnen Wohnungs bzw. Teileigentums- Grundbuchblätter wird nach notarieller Protokollierung der Teilungserklärung und Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Notariat vorgelegt. Die Baugenehmigung für die beabsichtigten Maßnahmen ist beim Baugenehmigungsamt der Stadt Chemnitz beantragt. Die endgültigen denkmalrechtlichen Abstimmungen und damit verbunden das Einholen der Genehmigung zur vorliegenden Planung sind am 20.12.2018 mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Chemnitz und der Oberen Denkmalbehörde des Landes Sachsen erfolgt. Beide Behörden sind die maßgeblichen Entscheider im Bauantragsverfahren.

Der vertragsgegenständliche Grundbesitz ist mit einem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1925, das in ein Mehrfamilienhaus umgenutzt wird, bebaut. Die vorhandenen Anbauten aus den 1950-er Jahren werden abgerissen. Die Verkäuferin führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihr nicht in Anspruch genommen. Die Verkäuferin haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Ziele.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfassenden Ausführungen in diesem Vertragsteil zum Prospekt unter „Rechtliches Konzept“ sowie die angefügten Musterverträge verwiesen.

### 3. STANDORT

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

Bemerkenswert an der vorliegenden Immobilie ist die Denkmaleigenschaft des 1925/26 errichteten Gebäudes. Es ist ein Kulturdenkmal, damit liegen die steuerlich interessanten Voraussetzungen für eine Anwendung des § 7 i EStG vor. (siehe hierzu insbesondere „Die steuerlichen Auswirkungen“). Demgegenüber stehen die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den Bestimmungen des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes, an die sich die Verkäuferin und in der Folgezeit auch der Käufer zu halten haben. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das diesbezügliche Risiko vorrangig die Verkäuferin. Unter anderem sind die Auflagen des Denkmalschutzes im Zusammenhang mit der Sanierung und Modernisierung der Gebäude zu beachten.

Gem. Schreiben der Stadt Chemnitz, Umweltamt und Baugenehmigungsamt, jeweils vom 11.06.2018 bzw. 07.09.2018, sind auf dem Grundstück keine Altlasten vorhanden bzw. Baulasten eingetragen.

Das Umfeld des Gebäudes, in dem sich die zu erwerbende Wohneinheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, können sich – in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder auch allgemeine konjunkturelle Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil für eine Investition auswirken, was erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Die Lage des Objektes sowie die Verkehrsanbindung und Infrastruktur sind im Prospekt eingehend beschrieben.

### 4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und auf moderne Wohnverhältnisse angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Darüber hinaus ist selbstverständlich die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Gerade bei Altbauten, insbesondere bei solchen mit großem Instandhaltungsrückstand, sind nicht selten erhebliche Schäden an der Bausubstanz aufgrund tierischen oder pflanzlichen Befalls, durch Hausschwamm, Feuchtigkeitsschäden, statische Probleme etc. und ggf. Altlasten zu verzeichnen. Zur fachgerechten Sanierung sind daher eingehende Untersuchungen sowie grundlegend konzeptionelle, ggf. auch gutachterlich begleitete Maßnahmen erforderlich. Konkret ist bei dem vorhandenen Altbau geplant, Bestandsuntersuchungen durchzuführen. Hierbei werden in den Verdachtsbereichen möglicher Bauschäden genauere Untersuchungen durchgeführt und deren Ergebnisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt, wobei jedoch keine Neubauwerte erzielt werden können. Die Verkäuferin wird nach Vorgaben des Statikers bzw. des Holzschutzgutachters die entsprechend notwendigen Bauleistungen vornehmen. Über ggf. vorhandene Vorschäden, welche oftmals auch erst während der Bauausführung entdeckt werden, sowie die hierzu vorgesehenen Beseitigungsmaßnahmen kann sich der Erwerber jederzeit bei der Prospektherausgeberin informieren.

Weiterhin wird die Bauqualität und die vertragsgemäße Umsetzung der im Prospekt mit der Baubeschreibung enthaltene und zugesagte Bauausführung sowie Ausstattung u. a. durch einen vereidigten, öffentlich anerkannten und unabhängigen Gutachter überwacht. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Bei der beabsichtigten Altbaumodernisierung ist nicht auszuschließen, dass konstruktionsbedingt negative Abweichungen von DIN-Normen für Neubauten zur tatsächlichen Ausführung auftreten, bspw. Beim Schall, Wärme und Feuchtigkeitsschutz, bei Ebenheitstoleranzen, Steigungen von Treppen etc.), aber auch Abweichungen von den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV). Zur



Bauausführung wird die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie der DIN-Vorschriften vereinbart, sofern die Baubeschreibung und/oder der Bau-trägerkaufvertrag nichts Abweichendes regeln. Sofern quantitative Änderungen der Wohn / Nutzfläche (bis zu 3 % der m<sup>2</sup>) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt.

Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der WohnFIVO, wobei Balkone und Loggien mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Die Verkäuferin weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber für Rechtsgeschäfte ab dem 01. Januar 2004 durch eine Neuregelung im Rahmen der „WohnFIVO“ eine veränderte Flächenberechnung (Ansatz der Balkone etc. mit grundsätzlich 25 % ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten zur Berechnung von Balkon, Terrassen und Loggienflächen ist in den Kaufverträgen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Flächenermittlung zu 50 % anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WohnFIVO möglicherweise bindend sein kann. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber der Verkäuferin, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WohnFIVO ergeben können. Dem nicht eigennutzenden Erwerber wird daher die Aufnahme einer diesbezüglichen Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, zu den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der baubegleitenden Qualitätskontrolle durch den Sachverständigen wird auf die Ausführungen im Prospekt und diesem Vertragsteil verwiesen.

## 5. NUTZUNGSKONZEPT

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich allesamt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber der sogenannten Selbstnutzer Eigentumswohnung im Weiterverkaufsfall den Nachteil, dass sie – wenn sie nicht leer stehen – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen können. Deshalb sind vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie bei der Weiterveräußerung für Kapitalanleger interessant. Im Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen kann dies, bei nicht ausreichend langer Haltedauer, zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der ursprünglichen Investitionssumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen.

### 5.1 Selbstnutzung

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

### 5.2 Vermietung und Sondermietverwaltung

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

Der Investor als Vermieter trägt jedoch das Risiko, dass seine Einheit ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen

Belastungen des Vermieters (z. B. Kosten etwaiger Rechtsstreite) kommen kann. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z. B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können. Der Käufer kann im Rahmen des Gesamtkonzeptes der PORZIG Management GmbH als Verwalter einen Auftrag zur Sondereigentumsverwaltung erteilen. Der Auftrag umfasst die Erbringung aller notwendigen Leistungen zur Vermietung, wobei für die Neuvermietung unter Einschaltung externer Makler deren marktübliche Vergütung zu zahlen ist. Des Weiteren umfasst der Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums das Mietkassio, die Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung etc. Soweit im Vertragsteil des Prospektes von Mieteinnahmen gesprochen wird, handelt es sich ausdrücklich nur um unverbindliche Prognosen, welche auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte und/oder Statistiken (z. B. Mietspiegel o. Ä.) abgegeben wurden. Diese Angaben können Veränderungen unterliegen. Bezüglich etwaiger formulierter Mieterwartung kann mithin keine Garantie übernommen werden. In jedem Fall ist auch ein gewisses Leerstandsrisiko mit einzukalkulieren.

Der Erwerber muss außerdem damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Diese Beschränkung hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Durch das zum 01.06.2015 in Kraft getretene neue Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Neuregelung in § 556 f Satz 2 BGB wird die Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Wiedervermietung umfassend modernisierter Wohnungen angewendet. Nach der vorliegenden Baubeschreibung ist die Annahme einer umfassenden Modernisierung möglich, so dass voraussichtlich die verkündeten Neuregelungen für das vorliegende Objekt nicht greifen. Auch wenn es sich hierbei um einen







unbestimmten Rechtsbegriff handelt, der sehr streitanfällig ist, müssen einerseits nach der Gesetzesbegründung die Modernisierungsmaßnahmen einen Umfang annehmen, der einem Neubau gleichkommt. Andererseits kann eine umfassende modernisierte Wohnung bereits dann vorliegen, wenn die Investitionen etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Sanierungsaufwands erreicht. Auch die Anzahl der modernisierten Gewerke (Heizung, Sanitär, Fenster, Böden, Elektro etc.) soll bei der Beurteilung einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt werden. Außerdem gibt es zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe keine Anhaltspunkte, dass die Sächsische Landesregierung gemäß § 556 d Absatz 2 BGB von ihrer Ermächtigung Gebrauch macht, das vertragsgegenständliche Gebiet zu einem „angespannten Wohnungsmarkt“ zu bestimmen. Da derzeit vor allem diese Voraussetzung nicht erfüllt ist, geht die Verkäuferin davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die vorliegenden Wohnungen ggf. inhaltlich, insbesondere aber auch örtlich, nicht anwendbar sind. Verbindlich kann dies allerdings nicht vorausgesagt werden. Sollte das MietNovG dennoch anwendbar sein, dürfte die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dabei wäre auch der am 12.04.2016 vorgelegte Entwurf zum „Gesetz zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften“ (sog. 2. MietNovG) zu berücksichtigen, in dem fest-

gelegt wird, dass die Mietspiegel zukünftig auf Basis der Mieten der vergangenen acht Jahre (statt bisher vier Jahre) ermittelt werden sollen. Da damit die Mietsteigerungen der vergangenen Jahre nivelliert werden würden, hätte auch dies Einfluss auf die potentiell zu erzielende Miete. Für diesen Fall muss mit einer Begrenzung von Mieterhöhungsverlangen bzw. mit einer geringeren am Markt zu erzielenden Nettokaltmiete gerechnet werden, was der Erwerber bei seiner Rentabilitätsberechnung berücksichtigen sollte.

Die Bonität der Mieter wird i. d. R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern kann. Da der Eigentümer den Auftrag zur Vermietung mit Abschluss des Verwaltervertrages für das Sondereigentum erteilt, muss er nicht selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen oder andere Dritte beauftragen, um einen Leerstand zu vermeiden. Bei Neuvermietungen gilt das sog. Bestellerprinzip, das auch durch das neue Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz seit 01.06.2015 in Kraft getreten ist und festlegt, dass künftig derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz vorliegender Bezugsfertigkeit und Erteilung eines Vermittlungsauftrages die erste Vermietung bis zu mehrere Monate in Anspruch nehmen kann. Während dieser Zeit erhält der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Der Eigentümer muss dann ebenso nicht selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung und Betreuung des Mieters ergeben, wie z. B. Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung sowie Durchführung der Anschlussvermietungen.

Zur Betreuung bei der Mieterakquisition und Mieterverwaltung wird auch auf die Ausführungen zur Verwaltung sowie die Sondereigentumsverwaltung, im „rechtlichen Konzept“ unter III. erläutert, verwiesen.

Bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss

gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Des Weiteren ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen grundsätzlich dem potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse, genannt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Denkmal handelt, greifen die Ausnahmeregelungen der EnEV 2014 zu den vorgenannten Grundsätzen. Ob im Rahmen der Sanierung eine Ermittlung des Energiebedarfs des gesamten Gebäudes durchgeführt wird und ein Energieausweis ausgestellt und in Kopie nach Fertigstellung des Gebäudes an den Erwerber ausgehändigt wird, kann der Erwerber bei der Prospektherausgeberin erfragen.

Eigentliche Aufgaben des Investors sind von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungs- / Teileigentümern in der Eigentümergemeinschaft sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Investor fachlich oder zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zur honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten.

Zur Abschwächung der Risiken bei der Erstvermietung wird dem Investor von der Verkäuferin im notariellen Kaufvertrag eine Erstvermietungsgarantie beginnend ab dem dritten Monat nach garantierter Fertigstellung zu kalkulierten, ortsüblichen Konditionen je m<sup>2</sup> gewährt. Die übliche Maklergebühr für die tatsächliche Erst-

vermietung der Wohnung ist damit verbunden vom Investor zu übernehmen. Diese Kosten der Erstvermietung sollte der Erwerber bei seiner Liquiditätsbetrachtung und Rentabilitätsberechnung berücksichtigen.

## 6. VERWALTUNG

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

Zu den Aufgaben und Pflichten des WEG-Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für das Sondereigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters können sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität / soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Der Erwerber von Wohnungs- / Teileigentum ist 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 interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

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

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter WEG-Verwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen, z. B. bei zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumige Miteigentümer. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass der als Muster beigefügte Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung von Wohnungs- / Teileigentum mit der PORZIG Management GmbH abgeschlossen werden kann. Da der Abschluss des Sondereigentumsverwaltungsvertrages fakultativ ist, können die Erwerber ebenso ihr Sondereigentum selbst verwalten. Neben der Sondereigentumsverwaltung benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Im vorliegenden Objekt wird in der Teilungserklärung zum ersten Verwalter die PORZIG Management GmbH, Crimmitschau, bestellt.

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

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

## 7. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge



für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

Grundsätzlich sollte die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen werden. Hierüber und über die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Gemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung entschieden. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Instandhaltungsrücklage für das Gebäude mit pauschal 0,40 € je m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungs- / Teileigentümer zu decken (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Gebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn- / Nutzungsbedürfnisse. Auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung sowie einem durchdachten Ausbau können während der Restnutzungsdauer der Einheiten sowohl bei Altbauten als auch bei Neubauten weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen

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

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

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

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei Immobilien mit potenzieller Steuerabschreibung wird der Marktwert durch die steuerliche Gestaltungsmöglichkeit wesentlich mitbestimmt. Eine Möglichkeit zur Steuerabschreibung besteht jedoch unter anderem nur dann, wenn der Bauträgerkaufvertrag vor der Durchführung der steuerbegünstigten Sanierungsleistungen abgeschlossen wurde. Beim Zweiterwerb besteht diese Möglichkeit nicht mehr, weshalb der Markt- bzw. Verkehrswert der Immobilie nach der Sanierung zwangsläufig erst einmal niedriger ist. Jedem Erwerber einer Immobilie mit potenziell erhöhter Steuerabschreibung (aufgrund Denkmaleigenschaft oder aber

Lage im Sanierungsgebiet) ist daher zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss nämlich damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das am 21.03.2016 in Kraft getretene „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie“ gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt u. a. fest, dass bereits zur Erstellung der vorvertraglichen Informationen die Kreditwürdigkeit des Darlehensinteressenten zu prüfen ist. Diese Prüfpflicht ist zudem nicht nur aufsichtsrechtlich, sondern auch zivilrechtlich mit entsprechenden Sanktionsmöglichkeiten ausgestaltet. Ist die Kreditwürdigkeit eines Interessenten nicht gegeben, ist es nunmehr verboten, einen Darlehensvertrag abzuschließen. Der Bundesverband für Immobilienwirtschaft weist zu den Auswirkungen der Wohnimmobilienkreditrichtlinie darauf hin, dass Schwellenhaushalte und Teile der Mittelschicht, die noch vor Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen Kredit erhalten haben, nun teilweise ausgeschlossen sind. Problematisiert wird die Richtlinie deshalb, weil demnach Banken im Kreditvergabeprozess vorrangig die aktuelle, persönliche Lebenslage des Kreditnehmers betrachten müssen (Haushaltseinkommen, Alter). Die Immobilie ist, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden. Dabei spielt der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerungen in der Zukunft nur noch eine geringe Rolle. Viel wichtiger ist es nun, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, seine Kreditraten aus dem zu erwartenden Einkommen zu bezahlen.

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 Darlehens-



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

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs- / Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass von der Verkäuferin hierfür keine Haftung übernommen wird und Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist im Übrigen ausschließlich Sache des Käufers.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objekt-spezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene

Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet.

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

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

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

## 9. STEUERLICHE ASPEKTE

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

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird i. d. R. frühestens im Jahr der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese können jedoch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Behörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt, bis zu zwei Jahre nach Besitzübergang dauern.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Z. B. lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der in den Bauträger-



verträgen angegebene Herstellungs- / Sanierungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt betrachtet wird. Die Höhe des wegen der Sanierung begünstigten Aufwands wird durch die zuständige Behörde festgelegt. Zusätzlich steht dem zuständigen Finanzamt ein Prüfungsrecht zu. Die im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen daher nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzung der Behörden bestätigt werden müssen. Die Verkäuferin kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Finanzbehörden orientieren. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises auswirken kann. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführung zu den steuerlichen Auswirkungen in diesem Prospekt verwiesen.





Die in diesem Vertragsteil zum Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der derzeitigen Rechtslage wieder. Abweichende Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung.

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

#### **10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN**

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

Die vorstehende Darstellung der Chancen und 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 Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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







## Steuerliche Auswirkungen

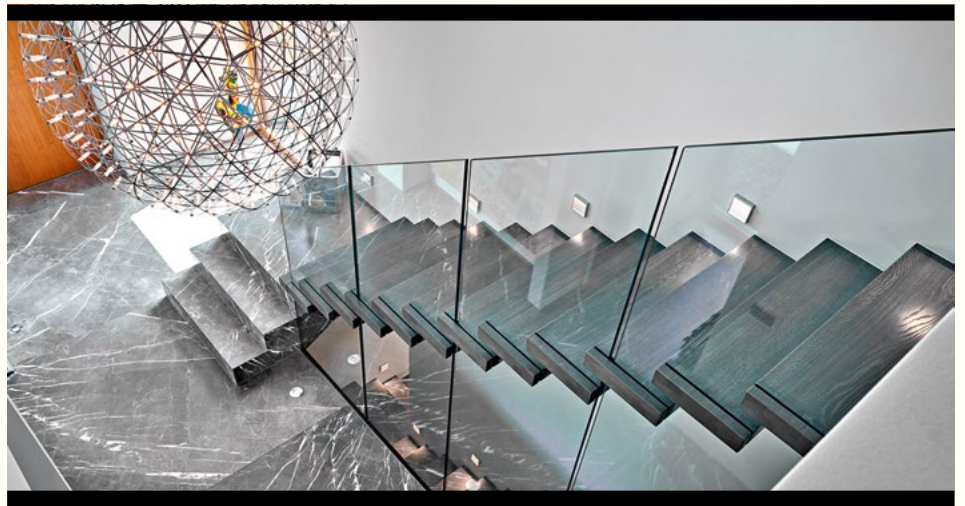
Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der derzeit aktuellen Gesetzeslage dargestellt.

### A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

#### 1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

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

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



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

Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15 b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beiträgt oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieser Gesetzesänderung ist eine Regelung, nach der Verluste aus sog.

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

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





dem Verkäufer nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15 b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15 b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15 b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15 b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15 b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15 b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer

jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15 b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letzte nicht zur Anwendung des § 15 b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

## **2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb**

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

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

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung / Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung

überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

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

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

## **3. Überschussermittlung**

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

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-) Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen

Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

#### 4. Verlustverrechnung

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

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10 d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgezogen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

#### 5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

##### 5.1 Allgemeines

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abzugsfähige Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 %

der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Artverschiedenes eingebaut.

##### 5.2 Disagio und Damnum

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

##### 5.3 Normale Abschreibungen

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

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

##### 5.4 Erhöhte Abschreibungen nach § 7 i Einkommensteuergesetz

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können alternativ erhöhte Abschreibungen nach § 7 i EStG vorgenommen werden. Beim

Erwerb von Eigentumswohnungen betragen diese erhöhten Abschreibungen für den Teil der Anschaffungskosten, der auf die Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang der Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % alternativ zur linearen Abschreibung von 2 % bzw. 2,5 % (§ 7 i Einkommensteuergesetz, sog. Denkmal-AfA).

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

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



Normal-AfA unterliegen, Abweichungen ergeben.

Die Betriebsprüfung vom Finanzamt zu den Steuerbegünstigungen des Erwerbers nach den §§ 7 i bzw. 7 h EStG (für Vermieter) bzw. § 10 f EStG (für Eigennutzer) erfolgt beim Bauträger. Vorgelagert ist die Prüfung des Objektes und der damit verbundenen steuerbegünstigten Aufwendungen / Herstellungskosten durch die zuständige Denkmalbehörde vor Ort. Der Bauträger stellt dazu beim Denkmalamt mit den Originalbelegen der Herstellungskosten und den Zahlungsnachweisen den entsprechenden Antrag für das Gesamtobjekt und in Vollmacht für jeden Erwerber einzeln. Daraus erhält der Erwerber die geforderte Bescheinigung nach §§ 7 i, 7 h EStG bzw. § 10 f EStG zur Vorlage bei seinem Wohnstätten- Finanzamt. Nach Eingangsbescheinigung der Denkmalbehörde mit Vollständigkeitsvermerk für die Anträge des Bauträgers erfolgt in der Praxis in Chemnitz die Bearbeitung bis zum Ausstellen der Bescheinigung in der Regel innerhalb eines Jahres. Die sich daraus ergebenden Steuerbescheide bei den Erwerbern sind vorläufig. Die Prüfung des Finanzamtes zu den ergangenen Bescheinigungen der Denkmalbehörde erfolgt im Rahmen einer Betriebsprüfung beim Bauträger. Die dann ergehenden Bescheide des betriebsprüfenden Finanzamtes sind bindend für die Wohnstättenfinanzämter der Erwerber, die Steuerbescheide zu den Steuerbegünstigungen werden dann endgültig.

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

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

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck



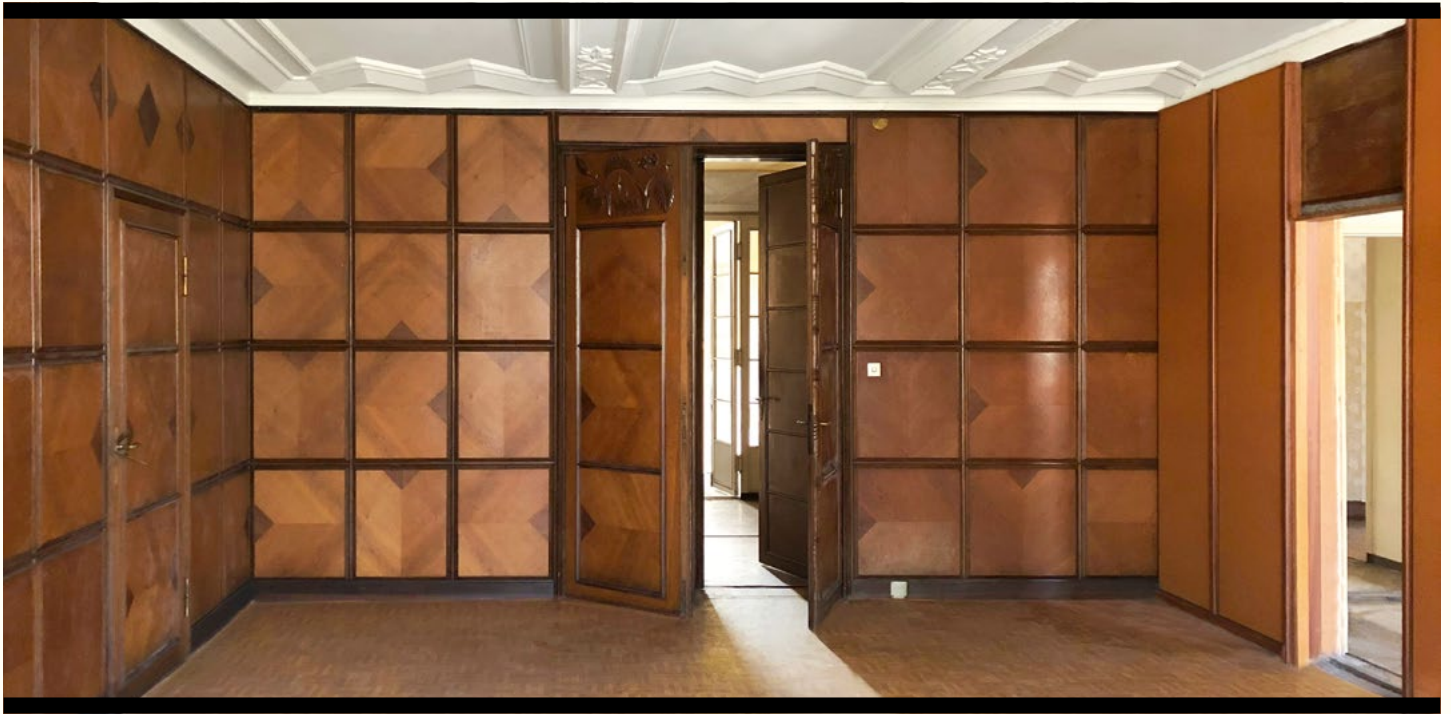
zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39 a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer bisher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Eintragung der steuerlichen Auswirkungen auf der Lohnsteuerkarte ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu

erhalten. Aufgrund aktueller Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.







## B. IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

### 1. Sonderausgaben

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

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

begünstigtes Objekt gewährt werden. Bei Ehegatten können diese Abzugsbeträge insgesamt für zwei Objekte in Anspruch genommen werden.

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

### 2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

## C. SONSTIGE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

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

## D. BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES INVESTORS

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





## HAUSVERWALTUNGSVERTRAG (FÜR WOHNUNGSEIGENTUMSANLAGEN)

**Re.-Nr.:**

**Wohnungseigentümergeinschaft:**

WEG Gaußstr. 1–3, 09117 Chemnitz

**vertreten durch:**

**die Vertretungsbefugnis beruht auf:**

**Hausverwalter:**

PORZIG Management GmbH

Vertreten durch den Geschäftsführer

Herrn Dirk Porzig

Silberstraße 18

08451 Crimmitschau

USt.-Nr.: 227/116/01256

**Verwaltungsobjekt:**

Gaußstr. 1–3

09117 Chemnitz

18 Wohneinheiten

**Die Verwalterbestellung erfolgte:**

durch die Teilungserklärung vom

durch Versammlungsbeschluss vom

**Laufzeit:**

Die Laufzeit beträgt 3 Jahre ab Entstehung der Eigentumsanlage.

### WICHTIGE VORBEMERKUNG:

Gemäß § 10 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband Inhaberin derjenigen Rechte und Pflichten, die ihr gesetzlich zustehen oder die rechtsgeschäftlich von ihr erworben wurden. Sie übt u.a. die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt deren gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Ihr gehört das Verwaltungsvermögen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist selbst nicht handlungsfähig. Sie benötigt daher z.B. zum Abschluss von Verträgen mit Handwerkern / Lieferanten etc. einen Vertreter. Daneben stehen auch den Wohnungseigentümern als Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft Rechte und Pflichten zu.

Die Erfüllung dieser Aufgaben und Pflichten ist ohne Verwalter kaum vorstellbar. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden.





Dem Verwalter kommt daher seit der WEG-Reform zum 01.07.2007 eine Doppelstellung zu. Er handelt einerseits organisch für die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft und vertritt andererseits die Wohnungseigentümer als Bruchteilseigentümer am gemeinschaftlichen Grundstück.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt jedoch nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentümer selbst. Will er dieses ebenfalls verwalten lassen, ist ein gesonderter Vertrag notwendig.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters wie auch der Wohnungseigentümergeinschaft / der Wohnungseigentümer ergeben sich aus dem WEG, aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus sonstigen Vereinbarungen bzw. Beschlüssen, aus etwaigen einschlägigen Gerichtsentscheidungen, aus dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 BGB ff.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in kaufmännischer, technischer und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Er handelt mit der Sorgfalt eines fachkundigen Verwalters. Dieselben Sorgfaltspflichten treffen den Verwalter, soweit er für bzw. im Namen aller Wohnungseigentümer handelt. Er hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Der Verwalter ist berechtigt in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll er aber die Verwaltungsaufgaben selbst erfüllen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 2), die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters gem. den §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwalterleistungen gem. § 3 dieses Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.

### **§ 1 Laufzeit und Beendigung des Vertrages / Abberufung und Amtsniederlegung**

Der Vertrag gilt für die Dauer des vorgenannten Bestellungszeitraums. Im Falle der Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag automatisch für den Zeitraum der jeweiligen Wiederbestellung, es sei denn die Parteien vereinbaren den Abschluss eines neuen Vertrages. Soweit eine Wiederbestellung erfolgt und lediglich eine Anpassung der Verwaltervergütung beschlossen wird, gilt im Zweifel dieser Vertrag mit den sich aus dem Beschluss ergebenden Änderungen fort.

Die Kündigung des Vertrages nach § 627 BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen ist eine Abberufung des Verwalters / Kündigung des Vertrages durch die Eigentümergeinschaft nur aus wichtigem Grund möglich. Der Verwalter kann sein Amt ebenfalls nur aus wichtigem Grund niederlegen bzw. diesen Vertrag kündigen.

Die Erklärung der Amtsniederlegung bzw. Vertragskündigung durch den Verwalter ist – sofern sie nicht in einer Eigentümerversammlung erfolgt – an den Ersatzzustellungsbevollmächtigten bzw. dessen Vertreter zu übersenden. Ist ein Ersatzzustellungsvertreter nicht bestellt, gilt mangels anderweitiger Beschlussfassung jeder Verwaltungsbeirat als empfangsbevollmächtigt.

### **§ 2 Reguläre Verwaltungstätigkeit**

Im Rahmen seiner regulären Tätigkeit hat der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft sowie gegenüber den Wohnungseigentümern unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:

1. Einberufung von Eigentümerversammlungen / Leitung der Versammlungen sowie Fertigung der Niederschriften. gem. § 24 WEG.







2. Vorlage der Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und des Wirtschaftsplans für das laufende oder folgende Wirtschaftsjahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Gewährung der Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z. B. schriftlich / elektronisch) bestimmt der Verwalter.
4. Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen ist / wird. Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.
5. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- bzw. Hausordnung.
6. Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen: Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist der Verwalter berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.
7. Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen mit Hausmeister, Reinigungs- oder sonstigen Dienstkräften. Der Verwalter ist berechtigt, Abmahnungen auszusprechen, sofern ein sachlicher Grund hierfür vorliegt (z. B. andauernde Schlechtleistung). Darüber hinaus ist er ausdrücklich bevollmächtigt Kündigungen, Änderungen oder Neuabschlüsse derartiger Verträge vorzunehmen.
8. Herbeiführung und Abschluss aller sonstigen Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage notwendig sind (Wartungs-, Kontroll- und Prüfungsverträge, Ver- und Entsorgungsverträge, Versicherungsverträge, Verträge zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bzw. Verkehrssicherungspflichten, sonstige Lieferungs- und Dienstleistungsverträge, Verträge zur Herstellung von Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten, Gestattungsverträge für Telefon- und Internetanschlüsse etc.). Für die Kündigung, Änderung oder den Neuabschluss solcher Verträge gelten die Bestimmungen unter § 2 Ziffer 7.
9. Regelmäßige Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Feststellung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs. Die Begehung findet grundsätzlich einmal jährlich statt, sofern nicht Veranlassung zu einer außerplanmäßigen Begehung besteht. Einleitung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen. Vorbereitung einer Beschlussfassung bei größeren Instandhaltungsnotwendigkeiten. Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung sowie Veranlassung entsprechender Beschlussfassung bei Bedarf.
10. Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zu folgenden Aufgaben ohne vorherige Beschlussfassung berechtigt:
  - a. Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z. B. Reinigungsmittel / Glühbirnen / Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.
  - b. Ersatzbeschaffungen für Geräte (z. B. Rasenmäher / Gemeinschaftswaschmaschinen etc.)
  - c. Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen
  - d. Einschaltung von Sonderfachleuten (Architekten / Ingenieure / Juristen) bei Notwendigkeit und Dringlichkeit
11. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die kontoführende Bank legt der Verwalter fest. Die Instandhaltungsrücklage ist gesondert als Tages- bzw. Festgeld anzulegen, soweit wirksam nichts anderes beschlossen wird.





12. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen alle Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft. Unverzügliche Unterrichtung aller Wohnungseigentümer über die Rechtshängigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn der Verwalter randschriftlich unter Angabe des Gerichts, des gerichtlichen Aktenzeichens, der Parteien und der gestellten Anträge informiert und ansonsten auf Akteneinsicht verweist. Einleitung von Maßnahmen bzw. Führung von Aktivprozessen für alle Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 und § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG, soweit dies zur Wahrung einer Frist bzw. zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist.

Mit Ausnahme von Inkassoverfahren bedarf die Einleitung von Aktivprozessen darüber hinaus vorheriger Beschlussfassung.

Zur Einleitung von Hausgeldinkassoprozessen (wegen rückständigem Wohngeld / Abrechnungsnachzahlungen / Sonderumlagen) ist der Verwalter jederzeit bevollmächtigt.

Soweit der Verwalter nach dieser Bestimmung zur Einleitung von gerichtlichen Maßnahmen bzw. zur Prozessführung bevollmächtigt ist, ist er berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Auswahl des Anwalts obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Prozesse selbst in Vertretung aller Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen oder als Prozessstandschafter zu handeln.

Insbesondere kann der Verwalter mit dem Rechtsanwalt eine Vergütung gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG vereinbaren.

13. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten auf Kosten der ETG, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse.
14. Soweit vorstehend die Zustimmung des Verwaltungsbeirats zu Maßnahmen bzw. Ausgaben des Verwalters vorausgesetzt wird, genügt im Zweifelsfall die Zustimmung der Mehrheit der Beiratsmitglieder gegenüber dem Verwalter. Der Verwalter ist jederzeit berechtigt, einen Beschluss über den Umfang seiner Vollmachten gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 zu verlangen. Soweit die beschlossene Vollmacht über die Vereinbarungen dieses Vertrages hinausgeht, geht die Vollmacht nach Maßgabe des Beschlusses diesem Vertrag vor. Gegenüber Dritten handelt der Verwalter grundsätzlich nicht in eigenem Namen, sondern in Vollmacht und für Rechnung der Eigentümergeinschaft.
15. Für die reguläre Tätigkeit des Verwalters gelten monatlich folgende Vergütungssätze:

#### **Wohnungseigentum / Teileigentum**

€ 21,00 x 18 Einheiten: € 378,00

**monatlich insgesamt netto: € 378,00**

zzgl. 19% Mehrwertsteuer: € 71,82

**monatlich insgesamt brutto: € 449,82**

Die oben ausgewiesene Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA - Lastschriftmandats durch alle Eigentümer für das Wohngeld, Nachzahlungen aus der Jahresrechnung und Sonderumlagen.

Im Falle der Nichtteilnahme erhöht sich die Verwaltergebühr um 0,00 €/Monat (zzgl. MwSt.) je nicht teilnehmender Einheit auf Grund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes.





Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen bzw. Kontoführungsgebühren sind von der ETG zu tragen.

Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat vom Gemeinschaftskonto zu entnehmen.

Die Umlage der Vergütung richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit gem. § 16 Abs. 3 WEG nichts anderes beschlossen wird.

### **§ 3 Besondere Verwalterleistungen und ihre Honorierung**

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 2 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwendungsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat.  
Hierfür erhält der Verwalter eine Aufwandspauschale von jeweils 300,00 € (zzgl. MwSt.). Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.
2. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung, sofern die Teilungserklärung eine Zustimmung durch den Verwalter vorsieht.  
Die Aufwandspauschale beträgt 150,00 € (zzgl. MwSt.). Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der WEG.
3. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als 8 Arbeitsstunden erfordern:  
Die Abrechnung erfolgt auf Nachweis und Aufwand.
4. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht ein Steuerberater auf Kosten der Eigentümergemeinschaft beauftragt werden soll. Eine Haftung des Verwalters für einen bestimmten steuerlichen Vorteil des einzelnen Eigentümers wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Aufwandspauschale beträgt 10,00 € je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis / Jahr (zzgl. MwSt.).

5. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen, auf Grund eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses.
6. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.
7. Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauten und Umbauten, die größeren Umfang aufweisen oder bautechnische Fachkenntnisse erfordern.

Ein größerer Umfang liegt vor, wenn die Bausumme 2.000,00 € (inkl. MwSt.) übersteigt.







8. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer und Teilnahme des Verwalters an Gerichtsverhandlungen. Kopie- und Portokosten, die dem Verwalter als Vertreter bzw. als Zustellungsbevollmächtigter der Eigentümer im Rahmen seiner Informationspflicht entstehen, sind ihm zu ersetzen.
9. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.
10. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte, Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.
11. Sonstige besondere – über die Pflichten nach den §§ 21–28 WEG hinausgehende – Verwalterleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind.

Zu der / den Ziffer(n) 5 bis 10, sowie für alle nicht genannten Sonderleistungen, wird ein Zeithonorar vereinbart von:

**45,00 €/Std. (zzgl. MwSt.)** für eine Fachkraft

Dem Verwalter sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten. Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 € erheben.

Für angeforderte Kopien von Verwaltungsunterlagen / der Beschluss-Sammlung / Versammlungsprotokolle (soweit gem. § 2 Ziff. 4 gesondert zu vergüten) erhält der Verwalter je Kopie 0,50 € (zzgl. MwSt.) inkl. Arbeitsaufwand, zzgl. Porto.

#### **§ 4 Sonstiges**

Der Verwalter unterliegt bei der Erfüllung seiner o.g. Aufgaben grundsätzlich keiner Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer.

Der Verwalter verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen des BDSG sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümerversammlung darüber Beschluss zu fassen, ob dem Verwalter für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt wird. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z. B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen. Der Verwaltungsbeirat ist beauftragt, ggf. eine solche Vollmacht zu unterzeichnen.

Der Verwalter hat eine angemessene Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird in der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt € 5.000.000 für Sach- und Personenschäden.





Die Haftung des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die o.g. Deckungssumme begrenzt. Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bzw. Verletzung einer Kardinalpflicht verursacht wurde oder ein Schaden an Leben, Körper oder Gesundheit entstanden ist.

Soweit die Aufgabenstellung des Verwalters nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltervertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die der Verwalter diesbezüglich eingeht, sind von der WEG zu übernehmen.

Der Verwalter ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z. B. Sondereigentumsverwaltung / Maklertätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages in sonstiger Weise als ungültig erweisen, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen / unwirksamen Klausel bzw. des ungültigen / unwirksamen Klauselteils tritt die gesetzliche Bestimmung.

## § 5 Weitere Vereinbarungen

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....

.....

.....

Wohnungseigentümergeinschaft

.....

Unterschrift Hausverwalter





## VERWALTERVERTRAG FÜR SONDEREIGENTUM

Objekt: Gaußstraße 1–3, 09117 Chemnitz

**Zwischen:** PORZIG Management GmbH, Rg.-Nr. PM  
Silberstraße 18, 08451 Crimmitschau St.-Nr. 227/116/01256

nachstehend **Verwalter** genannt

**und:** .....  
.....

nachstehend **Eigentümer** genannt

wird bezüglich der Eigentumseinheit

Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung

nachfolgender **VERTRAG** vereinbart.

### § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Verwaltung des vorstehend aufgeführten Sonder-/Teileigentums des Eigentümers sowie die Betreuung des Eigentümers bei der Vermietung seiner Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit(en) und die Abrechnung der dortigen Betriebskosten.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Interessen des Eigentümers im Rahmen der vereinbarten Leistungen mit der Sorgfalt eines fachkundigen Verwalters wahrzunehmen.

### § 2 Laufzeit des Vertrages und Kündigung

1. Das Vertragsverhältnis beginnt am ..... und läuft zunächst 24 Monate, endet somit mit Ablauf des .....
2. Er verlängert sich danach stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten vor Ablauf des laufenden Vertragsjahres gekündigt wird.
3. Eine Kündigung des Vertrages vor Ablauf der in Ziffer 1 genannten Frist ist für beide Seiten nur aus wichtigem Grund möglich.
4. Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und muß spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Frist der anderen Vertragspartei zugegangen sein.
5. Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses endet auch die Pflicht des Verwalters zur Verwaltung noch nicht erfaßter oder nicht abgerechneter Betriebskosten, auch wenn diese in einem Zeitraum entstanden sind, in dem das Verwaltungsverhältnis noch bestand.
6. Im Falle der Veräußerung des Objektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats nach Kündigungserklärung zu. In diesem Fall erhält der Verwalter für die außerordentliche Abrechnung zum Vertragsende sowie für die Kautionsabrechnung, die dem Eigentümer gegenüber bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu erstellen ist, eine einmalige Vergütung von € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.







### § 3 Aufgaben des Verwalters

1. Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung hat der Verwalter alle Aufgaben, die der ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungs- / Teileigentumseinheit(en) zuzuordnen sind, für den Eigentümer zu erbringen.
2. Zu den Aufgaben des Verwalters gehören insbesondere:
  - a) Übernahme der Eigentumseinheit zum Vertragsbeginn,
  - b) Prüfung des bestehenden Mietverhältnisses beim Eigentümer, u. a. Überprüfung und Entgegennahme eventuell vom Mieter geleisteter Kautionen und Sicherheiten und deren ordnungsgemäße Aufbewahrung,
  - c) Korrespondenzführung mit den Mietern, auch Ausspruch von Abmahnungen z. B. bei Verstößen gegen mietvertragliche Verpflichtungen oder die Hausordnung,
  - d) Erstellung und Geltendmachung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter,
  - e) Entgegennahme und Überwachung der Mietzahlungen und Durchführung eines außergerichtlichen Mahnverfahrens bei Zahlungsverzug,
  - f) fristgemäße Geltendmachung vertraglich vereinbarter Erhöhungen der Miete, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Vertrag ergibt,
  - g) Erklärung von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes, z. B. eines Zahlungsrückstandes des Wohnungsmietzinses für 2 Monate,
  - h) Entgegennahme von Kündigungen durch den Mieter,
  - i) Abnahme der Einheit bei Auszug des bisherigen Mieters, Prüfung der vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen und sonstigen Reparaturen, Fertigen des Abnahmeprotokolls,
  - j) Abwicklung bzw. Abrechnung der Mietkaution und sonstigen Sicherheiten mit einem ausscheidenden Mieter,
  - k) Aktiv- und Passivprozesse, wie vergleichsweise Regelungen zu treffen, geschuldete Beträge zu stunden oder sonstige Rechtshandlungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung vorzunehmen,
  - l) Bearbeitung festgestellter oder vom Mieter angezeigter Mängel, Vergabe von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Mängelbeseitigungen, soweit (ggf. nach einzuholenden Kostenvoranschlägen) ein Aufwand von € 250,00 zzgl. gesetzlicher MwSt. nicht überschritten wird, ggf. Nachkontrolle der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen.
  - m) Aufnahme, Geltendmachung und Verfolgung von Gewährleistungsmängeln gegenüber dem Bauträger,
  - n) Vergabe von Aufträgen für dringende Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen über die unter l) genannte Summe hinaus, die zur Abwendung bzw. Behebung von akuten Schäden, wie z.B. Wasserrohrbrüchen u.dgl., im Rahmen einer Notgeschäftsführung gem. den §§ 677 ff. BGB nötig sind
  - o) Erstellen einer kalenderjährlichen Einnahmen- / Überschussabrechnung für das Verwaltungsobjekt auf Anforderung des Eigentümers. Die Abrechnung ist dem Eigentümer bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres zu übersenden.

Tätigkeiten und Maßnahmen, die über den üblichen Rahmen der vorbezeichneten Aufgaben hinausgehen, hat der Verwalter vorher mit dem Eigentümer abzustimmen, es sei denn, es wäre Gefahr im Verzug.

### § 4 Auslagen

1. In der Vergütung sind die für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Verwalters anfallenden Auslagen wie Porti, Telefongebühren und ähnliches enthalten.
2. Nicht in der Vergütung enthalten und somit gesondert zu berechnen sind Auslagen des Verwalters für Fremdleistungen, insbesondere durch Kreditinstitute, Rechtsanwälte und Notare, Gerichte und dergleichen. Diese sind jeweils auf Nachweis binnen 15 Kalendertagen an den Verwalter zu begleichen.
3. Soweit besondere Arbeiten notwendig sind, ist der Verwalter berechtigt, vom Eigentümer angemessene Vorschüsse zur Erfüllung seiner Aufgaben zu verlangen.





### § 5 Vollmacht

Der Verwalter ist hiermit bevollmächtigt, ..... (Namens des Eigentümers), die in § 3 Ziffer 2 und § 7 genannten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die dort genannten Maßnahmen auszuführen.

### § 6 Vergütung des Verwalters

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von

Wohneinheit / Gewerbeinheit € 200,00 x 1 Einheit =	€ 200,00
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer:	€ 38,00
<b>jährlich insgesamt brutto:</b>	<b>€ 238,00</b>

### § 7 Besondere Verwalterleistungen und Vergütungen

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 6 abgegolten sind die nachfolgenden Leistungen. Diese fallen nicht regelmäßig, sondern nur bei Notwendigkeit bzw. nach Bedarf des Eigentümers an. Die Leistungen bedürfen einer gesonderten Beauftragung durch den Eigentümer.

Die Kosten zu 1. bis 3. entfallen bei Beauftragung der Neuvermietung der Wohnung durch den Verwalter. Bei Neuvermietung durch den Verwalter erhält dieser vom Eigentümer eine Provision in Höhe von 2 Monatsmieten ohne Heiz- und Betriebskosten (zzgl. gesetzlich geltender MwSt.).

#### 1. Wohnungsbesichtigung

Durchführung von Wohnungsbesichtigungen für die Neuvermietung oder aus sonstigen Anlässen, die nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem laufenden Mietverhältnis stehen. Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 50,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. pro Termin.

#### 2. Mietvertrag

Ausfertigung des Mietvertrages nach der jeweils aktuell gültigen Rechtsprechung.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 50,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

#### 3. Übergabe des Verwaltungsobjekts

Übergabe bei Einzug des neuen Mieters; Fertigung des Übergabeprotokolls; Ablesung der Zählerstände für Heizung und sonstige verbrauchsabhängige Kosten; Information des WEG-Verwalters über den Einzug und die Zählerstände; Schlüsselmanagement. Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 65,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

#### 4. Erstmalige Grundlagenermittlung zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten, sofern die Gemeinschaftseigentumsverwaltung nicht durch den Verwalter ausgeführt wird

Erstmalige Prüfung der WEG-Abrechnung und sonstiger einschlägiger Unterlagen bzw. Prüfung vorheriger Mieterabrechnungen des Eigentümers oder Vorverwalters auf die Zulässigkeit der Übernahme der dortigen Salden in die Mieterabrechnung (Heiz- und Betriebskosten); Prüfung der Umlageschlüssel; Prüfung der Kostenpositionen auf Umlagefähigkeit im mietrechtlichen Sinne etc.

Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 75,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

#### 5. Durchführung von Mieterhöhungsverlangen bei Wohnraum gem. § 558 BGB

Prüfung des Mietspiegels (soweit vorhanden) auf Anpassungsmöglichkeiten der Nettomiete; Beratung des Eigentümers zu anderweitigen Begründungsmöglichkeiten für eine Anpassung (Vergleichswohnungen, Mietdatenbank, SV-Gutachten u. ä.); Durchführung des Mieterhöhungsverlangens; Überwachung des fristgemäßen Eingangs der Zustimmungserklärung.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 90,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.





## **6. Mahnwesen**

Für Mahnungen an säumige Mieter kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 € erheben.

## **7. Beauftragung eines Rechtsanwaltes oder Inkassounternehmens**

Beauftragung eines Rechtsanwaltes oder Inkassounternehmens zur Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Mieter; Erteilung der Prozess- und sonstigen Vollmachten im Namen und nach Absprache mit dem Eigentümer; Information des beauftragten Rechtsanwalts oder Inkassounternehmens, Fertigung von Kopien der maßgeblichen Unterlagen sowie Unterstützung des Rechtsanwalts oder Inkassounternehmens bei der Durchführung des Mandats; ggf. Informationserteilung an einen Sachverständigen; Teilnahme am Güte- bzw. am Verhandlungstermin sowie bei Beweisterminen sofern erforderlich; unverzügliche Information des Eigentümers über den Ausgang des Verfahrens. Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

## **8. Durchführung eines gerichtlichen Mahnverfahrens**

Erstellung des Antrages auf Erlass eines gerichtlichen Mahnbescheides. Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 45,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. Der weitere Aufwand des Verwalters bei einer Durchführung eines gerichtlichen Mahnverfahrens wird nach dem tatsächlichen Anfall der Aufwendungen abgerechnet. Zusätzlich trägt der Eigentümer die Gerichtskosten und sonstige Kosten und Gebühren, die durch das gerichtliche Mahnverfahren entstehen.

## **9. Durchführung von umfangreicheren Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen**

Bei Notwendigkeit und in Absprache mit dem Eigentümer, Veranlassung größerer Maßnahmen zur Renovierung, Modernisierung und Instandsetzung des Verwaltungsobjekts. Planung, Einholung von Kostenvoranschlägen (Angeboten), Beauftragung der Fachhandwerker im Namen und für Rechnung des Eigentümers, Bauüberwachung, Kontrolle der Rechnungen, Abnahme der Arbeiten, Gewährleistungsüberwachung.

Eine größere Maßnahme in diesem Sinne liegt vor, wenn die Kosten nach den Kostenvoranschlägen in Summe € 2.000,00 inkl. der gesetzlichen MwSt. übersteigen. Die Vergütung des Verwalters erfolgt nach Aufwand.

## **10. Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen**

Durchführung der Maßnahme nach den Maßgaben der Ziffer 9; bzw. Begleitung der Maßnahme der WEG-Verwaltung, Ankündigung der Maßnahme gegenüber dem Mieter; Berechnung der Mieterhöhungsmöglichkeiten und Geltendmachung gegenüber dem Mieter nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften.

Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 90,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

## **11. Zuarbeiten für Steuerberater**

Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen; Umsatzsteuerbuchhaltung, ggf. unter Hinzuziehung eines Steuerbüros.

Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

## **12. Sonstiges**

Für die Durchführung aller sonstigen besonderen und zusätzlichen Verwaltungsaufgaben werden folgende Stunden- bzw. Kostensätze vereinbart, sofern die Leistungen entsprechend gesondert beauftragt und hierzu keine abweichende Vergütungsvereinbarung getroffen wurde:

45,00 €/Std. (zzgl. MwSt.) für eine Verwalter / Buchhalter







## § 8 Abwicklung des Zahlungsverkehrs

Der Verwalter richtet ein offenes Treuhandkonto für das Verwaltungsobjekt ein, über das der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt wird.

Es wird vereinbart, dass auf diesem Verwaltungskonto zunächst ein Sockelbetrag in Höhe von € 200,00 aufgebaut wird, der dazu dient, die Verpflichtungen aus der Verwaltung des Objektes im vereinbarten Rahmen, auch gegenüber dem Verwalter, zu erfüllen. Insbesondere ist der Verwalter berechtigt, die vertraglich vereinbarte Vergütung und vereinbarte Zusatzvergütungen von diesem Konto zu begleichen.

Darüber hinausgehende Beträge sind:

monatlich

quartalsweise

halbjährlich

jährlich

nach Erstellung der Eigentümerabrechnung an den Eigentümer auszukehren.

Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

## § 9 Mehrere Eigentümer

Besitzen mehrere Personen gemeinsam (z. B. Eheleute) dasselbe Wohnungs- / Teileigentum, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen in Bezug auf dieses Wohnungs- / Teileigentum aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Schuldneranteils vorliegen oder eintreten, für und gegen den Gesamtschuldner wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

## § 10 Veräußerung des Eigentums

Bei einer Veräußerung des Eigentums hat der Eigentümer seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in den mit dem Verwalter abgeschlossenen Vertrag anzubieten sowie dem Verwalter von der Veräußerung unverzüglich Mitteilung zu machen.

## § 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort, an welchem sich der Vertragsgegenstand befindet, ausgenommen sind Verpflichtungen auf Auskunft, Rechnungslegung und dergleichen; diese sind am Sitz des Verwalters zu erfüllen. Der allgemeine Gerichtsstand ist am Geschäftssitz des Verwalters, jeweils soweit gesetzlich zulässig.

## § 12 Vertragsänderungen und -ergänzungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam werden oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

## § 13 Haftung und Verjährung

Der Verwalter haftet nicht für den Ausfall von Mieten durch Nichtbelegung oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Mieters. Eine Mietgarantie wird nicht übernommen. Der Verwalter haftet nur, wenn durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen Schäden entstehen. Die gleiche Haftungsbeschränkung gilt für die vom Verwalter eingeschalteten Erfüllungsgehilfen. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des





Körpers oder der Gesundheit. Bei leichter / einfach fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszweckes ist (sog. Kardinalpflicht) ist die Haftung des Verwalters der Höhe nach auf den Schaden begrenzt, der nach Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

Schadenersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von zwei Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

#### **§ 14 Sonstige Vereinbarungen, Rechte und Pflichten**

1. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig von allen wesentlichen Vorgängen, die das Verwaltungsobjekt betreffen, unverzüglich zu unterrichten. Die Unterrichtung per E-Mail gilt hierbei als ausreichend, sofern in diesem Vertrag keine anderweitigen Vereinbarungen hierzu getroffen sind.
2. Der Eigentümer hat dem Verwalter alle Unterlagen zu übergeben, die zur Erfüllung seiner oben vereinbarten Verwaltungsleistungen erforderlich sind. Der Verwalter ist verpflichtet, diese sorgfältig aufzubewahren sowie binnen eines Monats nach Beendigung seiner Tätigkeit – gleich aus welchem Grund – an den Eigentümer zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht des Verwalters an Originalunterlagen besteht auch dann nicht, wenn noch Honorarforderungen gegen den Eigentümer bestehen.
3. Der Verwalter handelt bei seiner Tätigkeit Dritten gegenüber ausschließlich im Auftrag, in Vollmacht und für Rechnung des Eigentümers.
4. Rechtliche und steuerliche Unterstützung und Beratung des Eigentümers schuldet der Verwalter im Rahmen seiner regulären und besonderen Verwalterleistung nur in dem Maße, wie es nach der Sach- und Fachkunde eines einschlägig ausgebildeten und tätigen Immobilienverwalters erwartet werden kann.
5. Soweit dem Verwalter im Rahmen der Verwalterleistungen der Abschluss von Mietverträgen übertragen worden ist, haftet er dem Eigentümer nicht für eventuelle Vermögensschäden, die deswegen entstehen, dass einzelne Vertragsklauseln des Mietvertrages, die bei Vertragsabschluss rechtlich noch zulässig waren, im Nachhinein von der Rechtsprechung als unwirksam gewertet werden.
6. Soweit Ziffer 4. zu § 7 nicht beauftragt ist, haftet der Verwalter nicht dafür, dass die Mieterabrechnung den gesetzlichen Anforderungen genügt und Nachforderungen gegen den Mieter realisiert werden können. In diesem Fall hat der Eigentümer selbst Sorge dafür zu tragen, dass dem Verwalter die für die Mieterabrechnung einzustellenden Salden korrekt und fristgemäß vorliegen. Informationen und Bescheinigungen gem. § 35a EStG werden gegenüber dem Mieter nur insoweit erteilt, als sich diese unmittelbar aus der WEG-Abrechnung bzw. den Mitteilungen des Eigentümers ergeben.
7. Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmacht zu erteilen, aus der seine Rechte im Außenverhältnis ersichtlich sind. Diese Originalvollmacht hat der Verwalter dem Eigentümer nach Beendigung des Vertrags - gleich aus welchem Grund - unverzüglich zurückzugeben.
8. Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmachten zu erteilen, bzw. auf Kosten des Eigentümers nach vorheriger Absprache Erfüllungsgehilfen einzusetzen. Grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.
9. Rückständige Verwaltungsgebühren sowie Zusatzvergütungen werden gemäß § 288 Abs. 1 BGB mit 5 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz verzinst, ist der Eigentümer jedoch nicht Verbraucher wird eine Verzinsung in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 2 BGB zugrundegelegt.





## § 15 Widerrufsrecht

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss und Erhalt der Widerrufsbelehrung. Dies trifft auf Vertragsabschlüsse zu, die nicht in unseren Geschäftsräumen erfolgt sind.

Sollte dies zutreffend sein, kann der vorgenannte Vertrag ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, senden Sie Ihre eindeutige Erklärung des Widerrufs schriftlich an uns. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Sollte mit der Vertragserfüllung vor Ablauf der Widerrufsfrist begonnen werden, wird hiermit ausdrücklich zugestimmt, dass damit das Widerrufsrecht verloren geht.

.....  
Ort, Datum

.....  
als Eigentümer

.....  
Ort, Datum

.....  
als Verwalter







## Haftungs- und Angabenvorbehalte

Der Prospekt für die angebotene Immobilie besteht aus einem Exposé und seinem zugehörigen Vertragsteil, in dem u. a. die vertraglichen und rechtlichen Voraussetzungen und auch die Baubeschreibung enthalten sind. Mit dem vorliegenden Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Prospektherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. 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. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsäch-

liche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht legitimiert. 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 Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind daher zunächst unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und -Inhalt orientieren sich am IDW-S 4 Standard der Wirtschaftsprüfer (Stand 18.05.2006, unter Berücksichtigung des neuen Entwurfs des Investmentfachausschusses des IDW vom 31.08.2015 = IDW ES 4), ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekt-erstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Prospektherausgeber hat im Prospekt vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Der Prospektherausgeber versichert dazu, dass er nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im April 2019 erstellt und im Mai 2019 herausgegeben.





## Impressum

### INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH  
und S u. W Wohn-Holz GmbH GbR  
Ferdinandstraße 3, 09128 Chemnitz

**Stenderprojekt**  
Immobilien und  
Bauträger GmbH



**S u. W Wohn-Holz GmbH**

#### **Stenderprojekt**

Immobilien und Bauträger GmbH  
Ferdinandstraße 3  
09128 Chemnitz  
Tel. 0371 39898165  
Fax 0371 39898167  
info@stenderprojekt.de  
www.stenderprojekt.de

#### **S u. W Wohn-Holz GmbH**

Gewerbegebiet am Bahnhof 6  
09481 Scheibenberg / Erzgebirge  
Tel. +49 37349 138-0  
Fax +49 37349 138-21  
info@suw-wohnholz.de  
www.traum-holztreppen.de

### QUELLEN | BILDNACHWEIS:

Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH  
und S u. W Wohn-Holz GmbH GbR





**Stenderprojekt**  
Immobilien und  
Bauträger GmbH



**S u. W Wohn-Holz GmbH**

Stenderprojekt  
Immobilien und Bauträger GmbH  
Ferdinandstraße 3  
09128 Chemnitz  
Tel. 0371 39898165  
Fax 0371 39898167  
info@stenderprojekt.de  
www.stenderprojekt.de

S u. W Wohn-Holz GmbH  
Gewerbegebiet am Bahnhof 6  
09481 Scheibenberg / Erzgebirge  
Tel. +49 37349 138-0  
Fax +49 37349 138-21  
info@suw-wohnholz.de  
www.traum-holztreppen.de

Dieser Prospekt stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen zum Zeitpunkt der Drucklegung im April 2019. Änderungen aus technischen Gründen, Zwischenverkauf und Irrtum sind vorbehalten. Bei den gezeigten Musteransichten handelt es sich um Bilder von Referenzobjekten der beiden beteiligten Initiatoren.