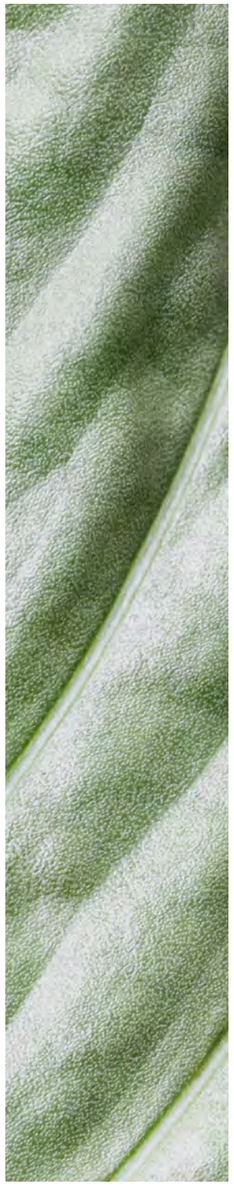
ZIRBEL STRASSE 53

Ein **Zuhause** ist die beste **Kapitalanlage**

Mikro-Appartements
in Augsburg

WWW.ZIRBELSTRASSE53.DE

Vorwort



Beste Voraussetzungen für Kapitalanleger.

Lieber Interessent*In,

Der Augsburger Immobilienmarkt boomt und die Einwohnerzahlen gehen stetig nach oben. Keine Frage, Augsburg ist als Wohnstandort sehr beliebt. Dieses Wachstum resultiert in einer vermehrten Nachfrage nach attraktivem Wohnraum. Die Folge: steigende Mietpreise. Herausragende Voraussetzungen also für Kapitalanleger, denen sich hier noch zum besten Preis Top Immobilien als Investment mit guten Renditemöglichkeiten bieten.

Aktuell entstehen in Augsburg im Stadtteil Oberhausen 169 Mikro-Appartements und 25 2-Zimmer-Wohnungen in der Nähe des neu ausgebauten Uniklinikums. Beim Projekt Zirbelstraße 53 in Augsburg investieren Sie in einen innovativen Neubau mit schlüssigem Konzept, sehr guter Vermietbarkeit und angenehmer Klientel. Kompakt, möbliert, lichterfüllt treffen die modernen Appartements und Wohnungen exakt den Nerv des aktuellen Immobilienmarktes.

Die Firma „infrabau GmbH“ steht seit 25 Jahren für Sicherheit und Qualität bei der Entwicklung von Immobilien. Sie ist im Auftrag, für die Planung und Bauleitung des „Projekt Zirbelstraße 53“ tätig. Wir reduzieren ein komplexes Thema auf das Wesentliche und schaffen dabei die Werte wie Lebensqualität und Sicherheit für unsere Kunden und Investoren. So entstehen besondere Gebäude zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen.

Auf den folgenden Seiten lernen Sie unser Wohnbauprojekt Zirbelstraße 53 in Augsburg – Oberhausen und seine Lage im Detail kennen. Lassen Sie uns darüber ins Gespräch kommen!

Wolfgang Wagner
Gesellschafter & Geschäftsführer infrabau GmbH
Gesellschafter & Geschäftsführer Z53 GmbH

Inhalt

Standort Augsburg

8-9 Makrolage – Eine Stadt auf Wachstumskurs
10-11 Makrolage – Wohnen und leben
12-13 Augsburgs Wirtschaft
14-15 Mikrolage – Bestens ein- und angebunden

Konzept

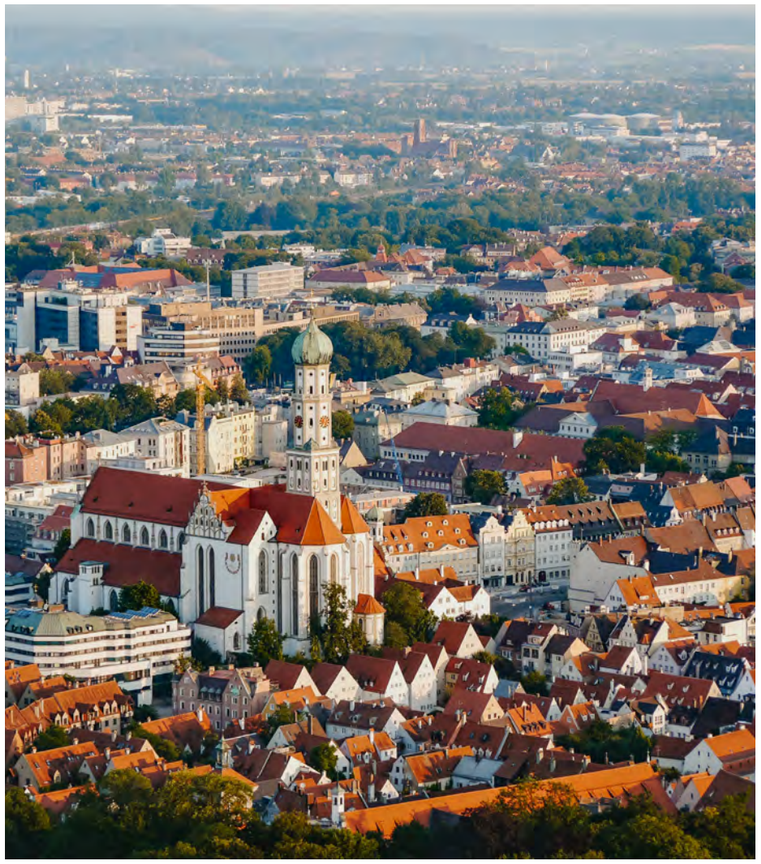
16-17 Das Konzept "Mikro-Appartement"

Objektbeschreibung

18-19 Z 53 – Auf einen Blick
20-25 Grundrisse & Appartement-Typen
26-27 Mobiliar & Ausstattung
30-39 Preisliste

Weitere Informationen

42-43 Hausverwaltung
44-45 Zeitachse & Zahlungsplanung
46-55 Chancen & Risiken
56-63 Rechtliche Hinweise
64-69 Steuerliche Auswirkungen
70 Fragen & Antworten
71 Schlussbemerkung
72-79 Objektbeschreibung



Augsburg

Eine Stadt auf Wachstumskurs.

Knapp 300.000 Einwohner, 26.000 Studierende und seit 2020 eine Stadt mit Uniklinik: Augsburg ist im Aufwind und der Wohnungsmarkt boomt. Auch der Bedarf an kleinem Wohnraum – vor allem für Pendler, Singles und Studenten – steigt stetig.

Das Bauprojekt Z53 ist die Antwort auf diese Nachfrage und entsteht in Augsburgs kulturell vielfältigem Stadtteil Oberhausen. Hier lebt es sich zentral und erschwinglich. Ein idealer Ort, um mit Ihrem Investment, den Grundstein für eine eigene, wachstumsstarke Kapitalanlage zu legen.

Wohnen und leben

Reich an Kultur, Erholung und Freizeitangeboten.

Rund 50 Autominuten von München entfernt liegt die schwäbische Universitätsstadt Augsburg. Als drittgrößte Stadt Bayerns und eine der ältesten Städte Deutschlands hat Augsburg einiges zu bieten: attraktive Kulturangebote von Museen bis zur Augsburger Puppenkiste sowie Shoppingerlebnisse in der historischen Altstadt oder in zahlreichen Einkaufszentren.

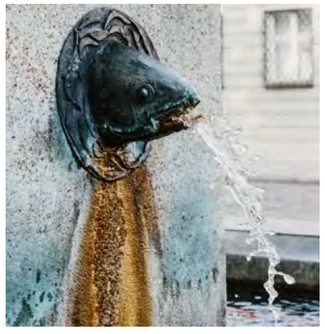
Für stadtnahe Erholung sorgen viele Parks und Grünflächen, der Botanische Garten oder der Siebentischwald, die Westlichen Wälder sowie lange Spaziergänge an Wertach oder Lech. Augsburg ist eine Wohlfühlstadt mit hohem Freizeitwert und großer Immobilien- und Wohnraum-Nachfrage.

Wasserkraftwerk im Landschaftsschutzgebiet Wolfzahnau.

Ruhe finden in den zahlreichen Wäldern und Grünanlagen entlang von Wertach und Lech.

Der Autobahnsee im Augsburger Osten.

Die Renaissancestadt Augsburg ist eine bayerische Großstadt mit reichem Kulturangebot.



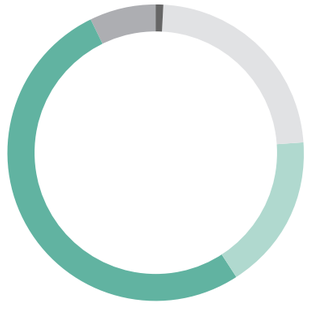
Im Juli 2019 wurde das weltweit einzigartige Wassermanagement-System von Augsburg zum UNESCO-Welterbe ernannt.

Augsburgs Wirtschaft

Wirtschaftsstruktur und Unternehmen.

- optimale Lage zwischen München und Stuttgart
- Regierungssitz von Schwaben
- Schwerpunktstandort für Industrie mit über 30 % aller Beschäftigten und Dienstleistungen vor allem in der IT-, Handels- und Marketing-Branche
- Innovationsausrichtung durch ansässige Forschungs- und Entwicklungsabteilungen internationaler Marktführer im Flugzeugbau, der Papierherstellung sowie durch die Universität

Beschäftigungsstruktur



- 1 % Land- & Forstwirtschaft
- 23 % Produzierendes Gewerbe
- 17 % Handel, Verkehr und Gastgewerbe
- 52 % Dienstleistungssektor
- 7 % Sonstiges

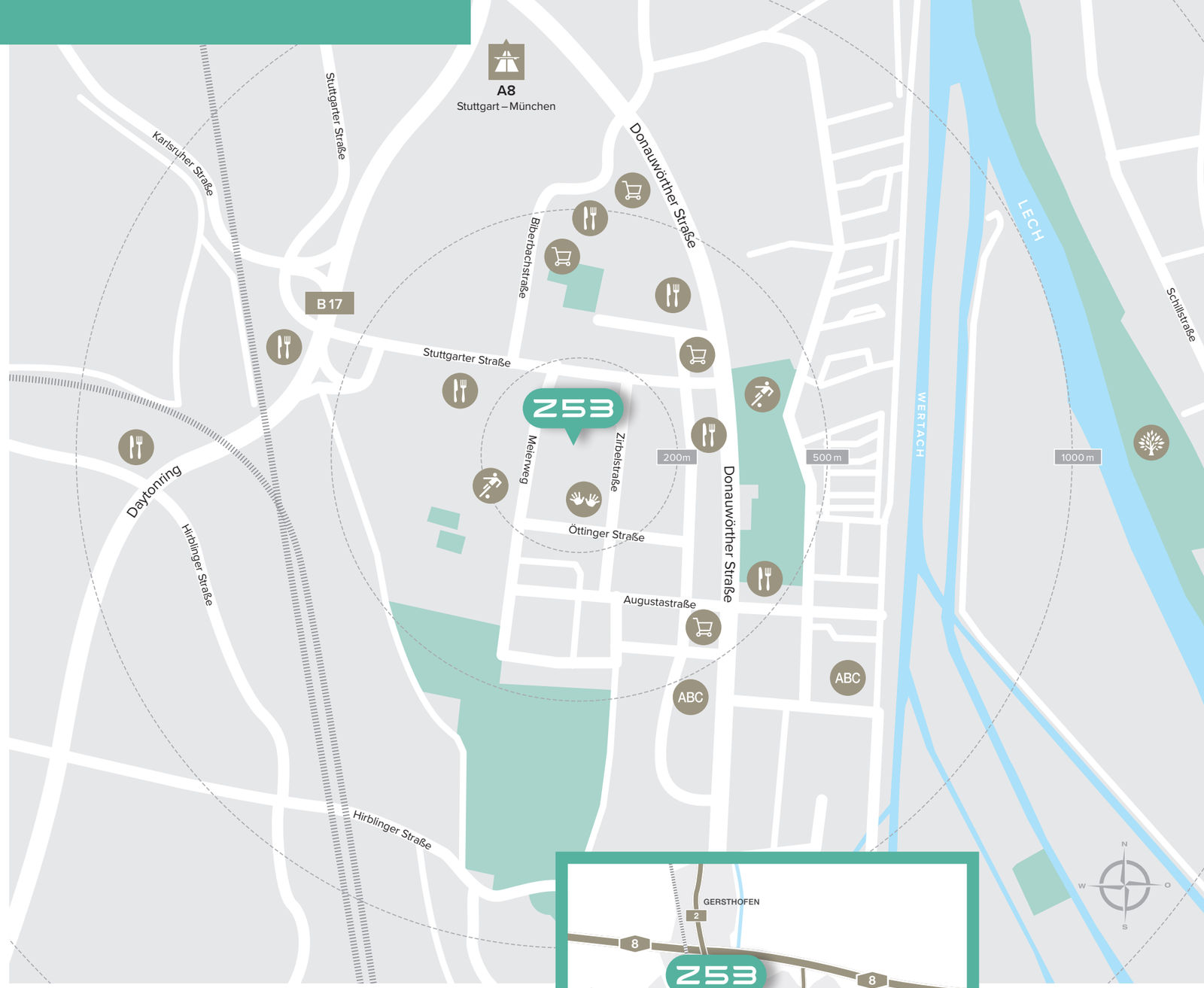
Die größten Unternehmen in Augsburg:	
Universitätsklinikum Augsburg	(Städtische Einrichtung / 6.500 MA)
Universität Augsburg	(Städtische Einrichtung / 4.000 MA)
MAN Energy Solutions	(Industrie / 4.000 MA)
KUKA	(Industrie / 4.000 MA)
Lechwerke Augsburg	(Energieversorger / 1.900 MA)
Stadtwerke Augsburg	(Energieversorger / 1.800 MA)
Faurecia	(Industrie / 1.400 MA)
RENK	(Industrie / 1.100 MA)

Bestens ein- und angebunden

Die Lage von Z53 bietet in unmittelbarer Nähe alles für den alltäglichen Bedarf: Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Kindergärten und Schulen. Erholung bietet der Stadtteil Oberhausen in den Grünbereichen entlang des Hettenbachs und ganz in der Nähe des Bauprojekts Z53, im Landschaftsschutzgebiet Wolfzahnau wo Lech und Wertach zusammenfließen.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahn und Bus sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Für Pendler mit Auto ist der Standort des Objektes besonders attraktiv: Nur einen Kilometer entfernt liegt die B17, die nach Landsberg/Donauwörth führt und in nur wenigen Fahrtminuten mit der Autobahn A8 Richtung München/Stuttgart verbindet.

Entfernungen (PKW):	
Z53 – B17	1,0 km / 2 min.
Z53 – Augsburg / Zentrum	4,5 km / 15 min.
Z53 – Augsburg / Hbf	4,5 km / 15 min.
Z53 – A8	3 km / 5 min.
Z53 – Donauwörth	30 km / 42 min.
Z53 – Landsberg / Lech	40 km / 50 min.
Z53 – Füssen	115 km / 90 min.
Z53 – Lindau	165 km / 180 min.
Z53 – München	60 km / 60 min.
Z53 – München / Flughafen	55 km / 90 min.
Z53 – Nürnberg	150 km / 180 min.
Z53 – Ulm	82 km / 50 min.
Z53 – Stuttgart	160 km / 110 min.



- Kinderbetreuung
- Naherholung
- Sportclub
- Essen / Trinken
- Einkaufen
- Schule

Das Konzept „Mikro-Appartement“

Kleine Wohnungen groß im Trend.

Der Zeitpunkt ist günstig, den Traum von der eigenen Immobilie zu finanzieren, denn die Hypothekenzinsen sind noch immer historisch niedrig. Doch niemand weiß, wie lange das noch so bleibt. Um Zinsschwankungen standzuhalten, raten Experten, das Eigenkapital unter anderem durch Immobilienerwerb zu sichern bzw. zu erhöhen.

Immobilien gehören nach wie vor aufgrund ihrer Wertstabilität zu den sichersten Kapitalanlagen. Nicht einmal die Pandemie hat dem etwas anhaben können. Und auch vor der Inflation gelten Immobilien als weitgehend geschützt, da sie unabhängig von Börsen- und Wirtschaftsdaten sind. Neugebaute Mikro-Appartements gelten nicht nur als der Immobilientrend in Zeiten von Baugrundmangel und Single-Haushalten. Sie sind auch der optimale Einstieg für Kapitalanleger, da sie bereits mit vergleichsweise geringer Investition erworben werden können.

57 % der Augsburger wohnen in Singlehaushalten. Die Zahl an Einpersonenhaushalten steigt, und gleichzeitig wird der Wohnraum in Großstädten wie Augsburg zunehmend knapp. Die Folge ist eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Die Mikro-Appartements des Bauprojekts Z53 sind die Antwort auf die steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Möbelierte Mikro-Appartements sind daher attraktive Investments mit hohen Rendite-Chancen und vergleichsweise hohen Monatsmieten.

Mikro-Appartements versprechen eine besonders kurze durchschnittliche Mietdauer, daher können die Mietpreise oft angepasst werden. Die Kopp Hausverwaltung nimmt Ihnen die aufkommende Mietverwaltung gerne ab, sodass Ihr Aufwand möglichst gering ist.

ZIRBEL STRASSE 53

Auf einen Blick

Neuer, wertvoller Lebensraum auf 9.300m².

Die moderne und hochwertige Wohnanlage besteht aus 169 Mikro-Appartements und 25 Zwei-Zimmer-Wohnungen. Die Wohneinheiten sind auf fünf Etagen verteilt und KfW 55 EE förderfähig. Schwellenfreie Zugänge sowie ein Aufzug in jedes Stockwerk sind vorhanden. Die begrünten und gepflegten Außenanlagen im Süden und im Norden des Objekts bieten Ihren Mietern eine einladende Gemeinschaftsfläche.

BAUFELD 1-1:
– 169 Mikroappartements
– 25 2-Zimmer-Appartements
– 90 Tiefgaragen-Stellplätze
– 24 oberirdische Stellplätze
– 212 Fahrradstellplätze

BAUFELD 1-2:
– 65 Studentenappartements
– 19 Tiefgaragen-Stellplätze
– 4 oberirdische Stellplätze
– 68 Fahrradstellplätze

BAUFELD 3-1 (ALTE KÄSEREI):
Die „Alte Käserei“ ist ein Bestandsgebäude mit einer historischen Klinkerfassade und dient als reines Funktionsgebäude für die Bewohner der beiden Baufelder 1-1 und 1-2.

Folgende Nutzungen sind geplant:
– Kellerersatzräume für das Baufeld 1-1 in Teilbereichen des EG und im kompletten OG
– Fahrradabstellräume im EG und KG
– Wertstoffentsorgungsräume im EG
– Gemeinschaftsraum mit WC-Anlagen für das Baufeld 1-2 im EG
– Tiefgaragen-Zufahrt und Tiefgaragen-Stellplätze im KG
– Technikräume KG
– Lagerflächen für Hausmeisterdienste im EG

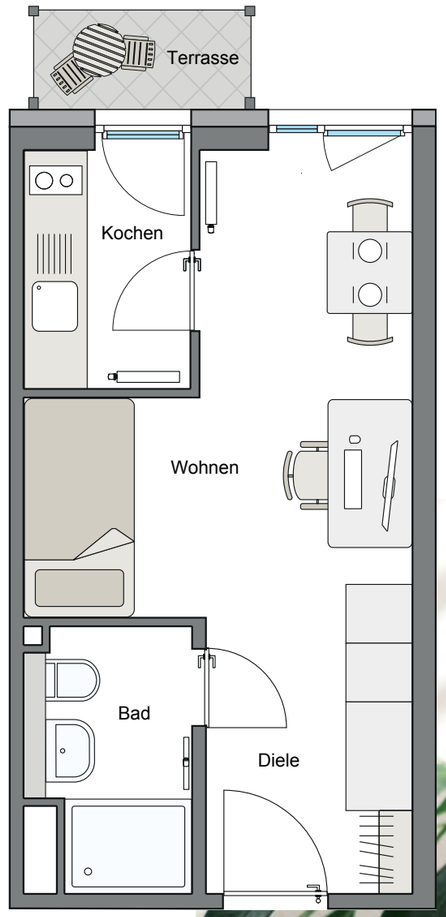
Fertigstellung voraussichtlich Mitte 2023

Für jeden Typ das perfekte Maß an Wohnraum

Wählen Sie zwischen smart möblierten Ein- bis Zweizimmer-Appartements mit Terrasse oder Balkon und integrierter Küche.

Typ 1

Wohnfläche ca. 26,5 m²
(separate Küche)

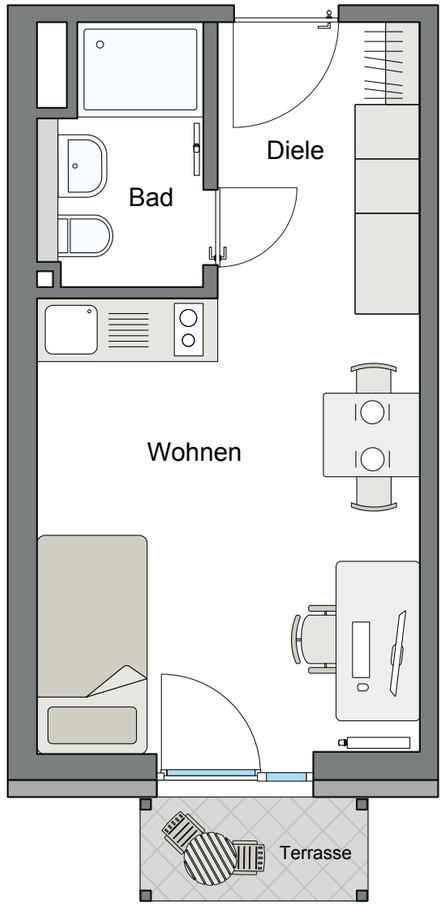


TYP 1:
1 Zimmer, Terrasse / Balkon

Wohnfläche	25,50 m²
Terrasse / Balkon 1/2	1,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 26,50 m²**

Typ 2

Wohnfläche ca. 26,5 m²
(offene Küche)

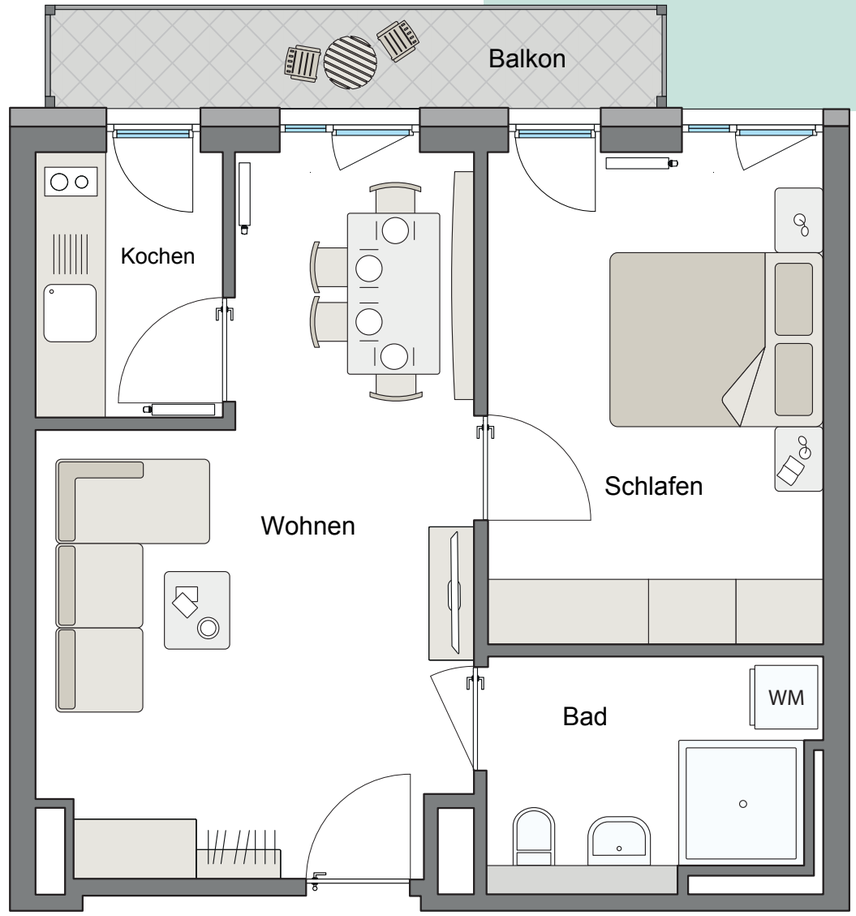


TYP 2:
1 Zimmer, Terrasse / Balkon

Wohnfläche	25,50 m²
Terrasse / Balkon 1/2	1,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 26,50 m²**

Typ 3

Wohnfläche ca. 54 m²
(separate Küche)

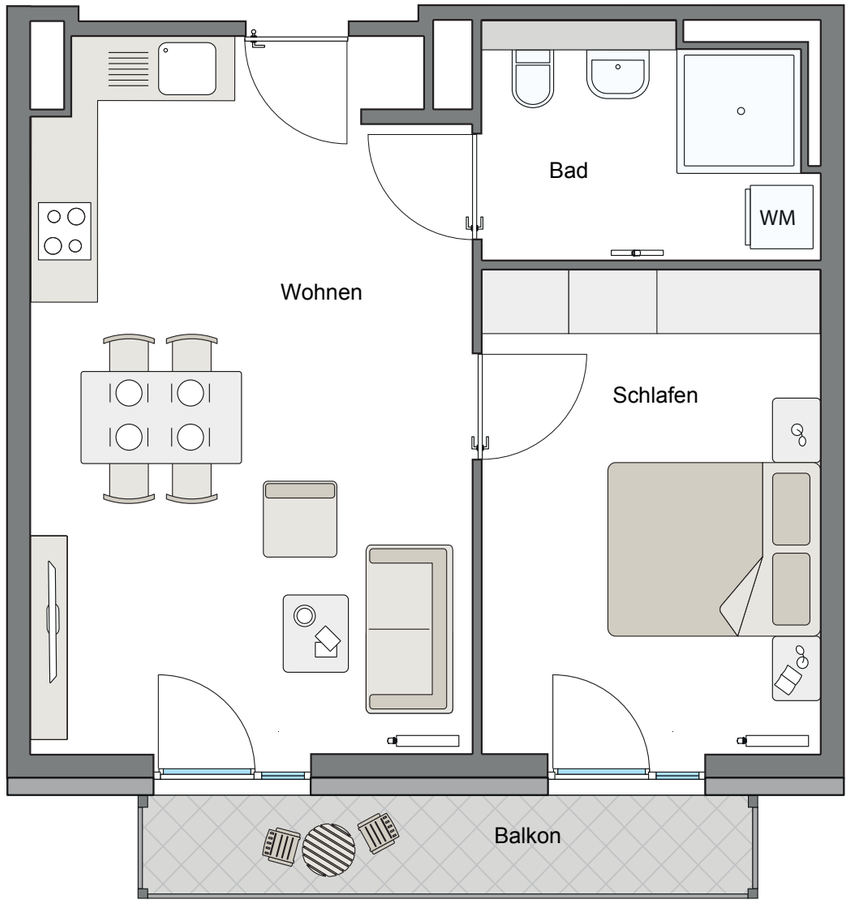


TYP 3:
2 Zimmer, Balkon

Wohnfläche	51,00 m²
Balkon 1/2	3,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 54,00 m²**

Typ 4

Wohnfläche ca. 54m²
(offene Küche)

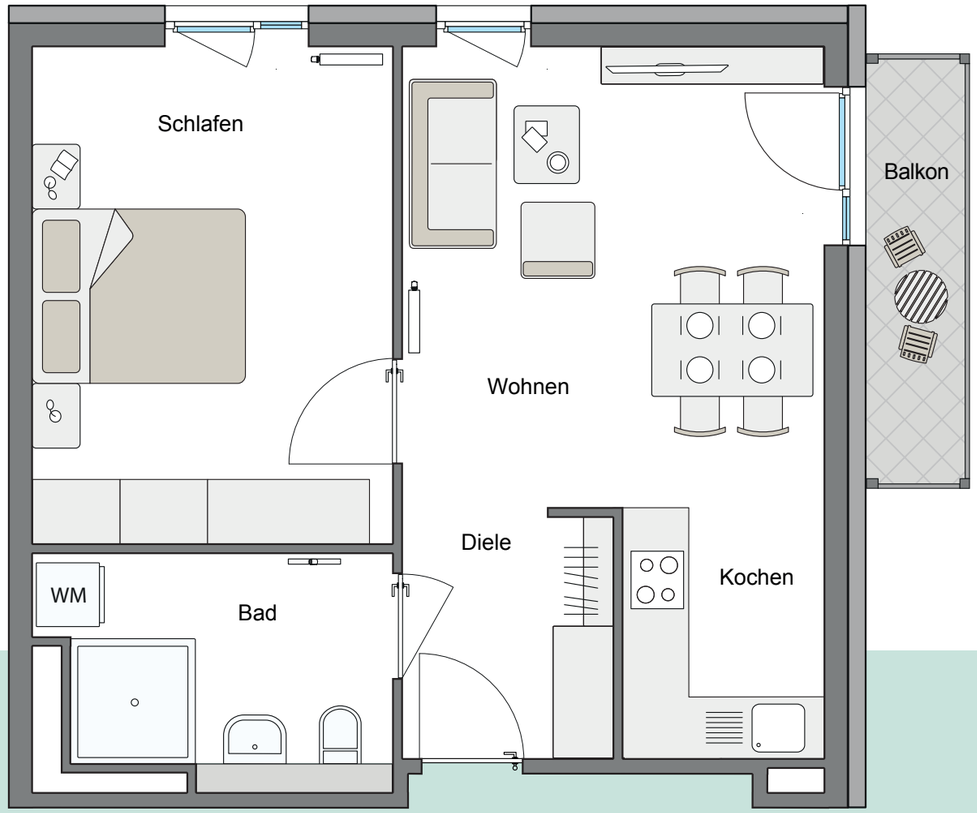


TYP 4:
2 Zimmer, Balkon

Wohnfläche	51,00 m²
Balkon 1/2	3,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 54,00 m²**

Typ 5

Wohnfläche ca. 54m²
(Kochnische)



TYP 5:
2 Zimmer, Balkon

Wohnfläche	51,00 m²
Balkon 1/2	3,00 m²
Gesamtfläche	**ca. 54,00 m²**

Mobiliar & Ausstattung

Modernes Interieur und intelligente Raumnutzung.

Die Mikro-Appartements sowie die Zwei-Zimmer-Wohnungen im Baufeld 1-1 erwerben Sie möbliert vom Bauträger. Die Lieferung und der Einbau der Möbel erfolgt durch namhafte Firmen wie Hülsta oder durch eine ortsansässige Schreinerfirma.

Die moderne Möblierung umfasst Bett, Kleiderschrank und Tisch. Eine stilvolle Einbauküche mit Ceran-kochfeld und Kühlschrank inklusive Gefrierfach gehören ebenfalls zur Ausstattung. Um die maximale Funktionalität auf kleinem Raum zu gewährleisten, wird die Möblierung durchdacht und platzsparend in den Raum integriert.

Die Wohlfühlatmosphäre kommt dabei aber in keiner Weise zu kurz. Durch das luftig-leichte Design der Möbel und die hochwertigen Materialien der verbauten Ausstattung wirken alle Appartements liebevoll eingerichtet und sehr einladend.

Eine Investition in die Zukunft

Bezeichnung WE gemäß AB	Lage	WE-Nr.	Terrasse/ Balkon	Küchentyp	WE-Typ	Zimmer	Gesamtfläche Wohnung in m²	davon Wohnung in m²	davon Terrasse/Balkon (50%-Ansatz) in m²	MEA in 10.000	Kaufpreis pro m²	Kaufpreis Wohnung	Anteil Möblierung	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Mieterwartung pro m²	Tiefgarage/ Stellplatz	Tiefgarage/ Stellplatz Nr.	MEA in 10.000	Kaufpreis Tiegarage/ Stellplatz	max. mögliches KfW Darlehen	Gesamtkaufpreis	Rendite ohne KfW
001	EG	0.01	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	195	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
002	EG	0.02	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	285	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
003	EG	0.03	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
004	EG	0.04	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	196	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
005	EG	0.05	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
006	EG	0.06	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	197	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
007	EG	0.07	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
008	EG	0.08	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	198	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
009	EG	0.09	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
010	EG	0.10	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	286	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
011	EG	0.11	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	199	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
012	EG	0.12	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
013	EG	0.13	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	287	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
014	EG	0.14	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	200	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
015	EG	0.15	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
016	EG	0.16	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
017	EG	0.17	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	201	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
018	EG	0.18	Terrasse	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	288	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
019	EG	0.19	x	offen	5	2	51,00	51,00	x	83,29	6.725 €	342.975 €	10.550 €	78.999 €	257.826 €	17,00 €	TG-Stellpl.	233	5,00	27.500 €	26.250 €	370.475 €	3,03%
020	EG	0.20	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
021	EG	0.21	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
022	EG	0.22	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	202	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
023	EG	0.23	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
024	EG	0.24	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	203	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
025	EG	0.25	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
026	EG	0.26	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
027	EG	0.27	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	204	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
028	EG	0.28	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
029	EG	0.29	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	289	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
030	EG	0.30	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	206	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
031	EG	0.31	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
032	EG	0.32	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	207	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
033	EG	0.33	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
034	EG	0.34	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
035	EG	0.35	Terrasse	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	208	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
036	EG	0.36	Terrasse	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	Stellplatz	290	2,00	8.000 €	26.250 €	202.535 €	3,03%
037	EG	0.37	Terrasse	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	TG-Stellpl.	209	5,00	27.500 €	26.250 €	222.035 €	3,03%

Bezeichnung WE gemäß AB	Lage	WE-Nr.	Terrasse/ Balkon	Küchentyp	WE-Typ	Zimmer	Gesamtfläche Wohnung in m²	davon Wohnung in m²	davon Terrasse/Balkon (50%-Ansatz) in m²	MEA in 10.000	Kaufpreis pro m²	Kaufpreis Wohnung	Anteil Möblierung	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Mieterwartung pro m²	Tiefgarage/ Stellplatz	Tiefgarage/ Stellplatz Nr.	MEA in 10.000	Kaufpreis Tiegarage/ Stellplatz	max. mögliches KfW Darlehen	Gesamtkaufpreis	Rendite ohne KfW
038	EG	0.38	Terrasse	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	x				26.250 €	194.535 €	3,03%
039	EG	0.39	Terrasse	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	291	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
040	EG	0.40	Terrasse	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	210	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
041	EG	0.41	Terrasse	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
042	EG	0.42	Terrasse	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	211	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
043	1.OG	1.01	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	212	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
044	1.OG	1.02	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
045	1.OG	1.03	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
046	1.OG	1.04	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	213	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
047	1.OG	1.05	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
048	1.OG	1.06	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	214	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
049	1.OG	1.07	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
050	1.OG	1.08	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
051	1.OG	1.09	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	215	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
052	1.OG	1.10	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
053	1.OG	1.11	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
054	1.OG	1.12	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	216	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
055	1.OG	1.13	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	292	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
056	1.OG	1.14	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	217	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
057	1.OG	1.15	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
058	1.OG	1.16	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
059	1.OG	1.17	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	218	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
060	1.OG	1.18	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
061	1.OG	1.19	x	offen	5	2	51,00	51,00	x	83,29	6.725 €	342.975 €	10.550 €	78.999 €	253.426 €	17,00 €	TG-Stellpl.	243	5,00	27.500 €	26.250 €	370.475 €	3,03%
062	1.OG	1.20	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
063	1.OG	1.21	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	293	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
064	1.OG	1.22	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
065	1.OG	1.23	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	219	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
066	1.OG	1.24	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
067	1.OG	1.25	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
068	1.OG	1.26	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	220	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
069	1.OG	1.27	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	294	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
070	1.OG	1.28	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	221	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
071	1.OG	1.29	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
072	1.OG	1.30	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	222	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
073	1.OG	1.31	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
074	1.OG	1.32	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
075	1.OG	1.33	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	223	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
076	1.OG	1.34	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
077	1.OG	1.35	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	295	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%

Bezeichnung WE gemäß AB	Lage	WE-Nr.	Terrasse/ Balkon	Küchentyp	WE-Typ	Zimmer	Gesamtfläche Wohnung in m²	davon Wohnung in m²	davon Terrasse/Balkon (50%-Ansatz) in m²	MEA in 10.000	Kaufpreis pro m²	Kaufpreis Wohnung	Anteil Möblierung	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Mieterwartung pro m²	Tiefgarage/ Stellplatz	Tiefgarage/ Stellplatz Nr.	MEA in 10.000	Kaufpreis Tiegarage/ Stellplatz	max. mögliches KfW Darlehen	Gesamtkaufpreis	Rendite ohne KfW
078	1.OG	1.36	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	224	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
079	1.OG	1.37	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	x				26.250 €	194.535 €	3,03%
080	1.OG	1.38	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	TG-Stellpl.	225	5,00	27.500 €	26.250 €	222.035 €	3,03%
081	1.OG	1.39	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	x				26.250 €	194.535 €	3,03%
082	1.OG	1.40	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	226	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
083	1.OG	1.41	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
084	1.OG	1.42	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	296	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
085	1.OG	1.43	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	227	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
086	2.OG	2.01	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	228	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
087	2.OG	2.02	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
088	2.OG	2.03	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	229	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
089	2.OG	2.04	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
090	2.OG	2.05	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	230	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
091	2.OG	2.06	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	297	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
092	2.OG	2.07	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
093	2.OG	2.08	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	231	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
094	2.OG	2.09	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
095	2.OG	2.10	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	298	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
096	2.OG	2.11	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	232	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
097	2.OG	2.12	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
098	2.OG	2.13	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	234	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
099	2.OG	2.14	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
100	2.OG	2.15	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
101	2.OG	2.16	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	235	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
102	2.OG	2.17	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
103	2.OG	2.18	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
104	2.OG	2.19	x	offen	5	2	51,00	51,00	x	83,29	6.725 €	342.975 €	10.550 €	78.999 €	253.426 €	17,00 €	TG-Stellpl.	205	5,00	27.500 €	26.250 €	370.475 €	3,03%
105	2.OG	2.20	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
106	2.OG	2.21	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	236	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
107	2.OG	2.22	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
108	2.OG	2.23	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	237	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
109	2.OG	2.24	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	299	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
110	2.OG	2.25	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
111	2.OG	2.26	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	238	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
112	2.OG	2.27	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
113	2.OG	2.28	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
114	2.OG	2.29	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	239	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
115	2.OG	2.30	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
116	2.OG	2.31	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	240	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
117	2.OG	2.32	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%

Bezeichnung WE gemäß AB	Lage	WE-Nr.	Terrasse/ Balkon	Küchentyp	WE-Typ	Zimmer	Gesamtfläche Wohnung in m²	davon Wohnung in m²	davon Terrasse/Balkon (50%-Ansatz) in m²	MEA in 10.000	Kaufpreis pro m²	Kaufpreis Wohnung	Anteil Möblierung	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Mieterwartung pro m²	Tiefgarage/ Stellplatz	Tiefgarage/ Stellplatz Nr.	MEA in 10.000	Kaufpreis Tiegarage/ Stellplatz	max. mögliches KfW Darlehen	Gesamtkaufpreis	Rendite ohne KfW
118	2.OG	2.33	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	300	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
119	2.OG	2.34	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	241	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
120	2.OG	2.35	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
121	2.OG	2.36	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	242	5	27500	26.250 €	224.263 €	3,03%
122	2.OG	2.37	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	x				26.250 €	194.535 €	3,03%
123	2.OG	2.38	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	x				26.250 €	194.535 €	3,03%
124	2.OG	2.39	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	TG-Stellpl.	244	5,00	27.500 €	26.250 €	222.035 €	3,03%
125	2.OG	2.40	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	301	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
126	2.OG	2.41	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
127	2.OG	2.42	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	245	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
128	2.OG	2.43	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
129	3.OG	3.01	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
130	3.OG	3.02	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	246	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
131	3.OG	3.03	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
132	3.OG	3.04	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	302	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
133	3.OG	3.05	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	248	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
134	3.OG	3.06	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
135	3.OG	3.07	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	247	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
136	3.OG	3.08	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
137	3.OG	3.09	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	303	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
138	3.OG	3.10	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	254	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
139	3.OG	3.11	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
140	3.OG	3.12	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
141	3.OG	3.13	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	249	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
142	3.OG	3.14	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
143	3.OG	3.15	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	250	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
144	3.OG	3.16	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
145	3.OG	3.17	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	251	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
146	3.OG	3.18	Balkon	geschl.	1	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
147	3.OG	3.19	Balkon	offen	5	2	54,00	51,00	3,00	83,29	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	252	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
148	3.OG	3.20	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
149	3.OG	3.21	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	253	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
150	3.OG	3.22	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
151	3.OG	3.23	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	304	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
152	3.OG	3.24	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
153	3.OG	3.25	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	255	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
154	3.OG	3.26	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	284	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
155	3.OG	3.27	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
156	3.OG	3.28	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	256	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
157	3.OG	3.29	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%

Bezeichnung WE gemäß AB	Lage	WE-Nr.	Terrasse/Balkon	Küchentyp	WE-Typ	Zimmer	Gesamtfläche Wohnung in m²	davon Wohnung in m²	davon Terrasse/Balkon (50%-Ansatz) in m²	MEA in 10.000	Kaufpreis pro m²	Kaufpreis Wohnung	Anteil Möblierung	Grundstücksanteil	Gebäudeanteil	Mieterwartung pro m²	Tiefgarage/Stellplatz	Tiefgarage/Stellplatz Nr.	MEA in 10.000	Kaufpreis Tiegarage/Stellplatz	max. mögliches KfW Darlehen	Gesamtkaufpreis	Rendite ohne KfW
158	3.OG	3.30	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	257	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
159	3.OG	3.31	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	305	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
160	3.OG	3.32	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	258	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
161	3.OG	3.33	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
162	3.OG	3.34	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	260	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
163	3.OG	3.35	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,36	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
164	3.OG	3.36	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
165	3.OG	3.37	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	TG-Stellpl.	263	5,00	27.500 €	26.250 €	222.035 €	3,03%
166	3.OG	3.38	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	Stellplatz	306	2,00	8.000 €	26.250 €	202.535 €	3,03%
167	3.OG	3.39	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	x				26.250 €	194.535 €	3,03%
168	3.OG	3.40	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	264	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
169	3.OG	3.41	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
170	3.OG	3.42	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	TG-Stellpl.	265	5,00	27.500 €	26.250 €	224.263 €	3,03%
171	3.OG	3.43	Balkon	geschl.	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	x				26.250 €	196.763 €	3,03%
172	4.OG	4.01	Balkon	geschl.	3	2	54,20	52,70	1,50	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	262	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
173	4.OG	4.02	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	272	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
174	4.OG	4.03	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	273	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
175	4.OG	4.04	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	259	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
176	4.OG	4.05	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	281	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
177	4.OG	4.06	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	282	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
178	4.OG	4.07	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	283	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
179	4.OG	4.08	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	266	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
180	4.OG	4.09	Balkon	geschl.	3	2	54,20	51,20	3,00	88,35	7.325 €	397.015 €	10.550 €	83.956 €	302.509 €	18,50 €	TG-Stellpl.	274	5,00	27.500 €	26.250 €	424.515 €	3,03%
181	4.OG	4.10	Balkon	offen	5	2	53,00	51,00	2,00	88,35	7.325 €	388.225 €	10.550 €	82.097 €	295.578 €	18,50 €	TG-Stellpl.	275	5,00	27.500 €	26.250 €	415.725 €	3,03%
182	4.OG	4.11	Balkon	offen	4	2	53,00	50,00	3,00	88,35	7.325 €	388.225 €	10.550 €	82.097 €	295.578 €	18,50 €	TG-Stellpl.	276	5,00	27.500 €	26.250 €	415.725 €	3,03%
183	4.OG	4.12	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	277	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
184	4.OG	4.13	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	261	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
185	4.OG	4.14	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	267	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
186	4.OG	4.15	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	268	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
187	4.OG	4.16	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	269	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
188	4.OG	4.17	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	270	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
189	4.OG	4.18	Balkon	offen	4	2	54,00	51,00	3,00	88,35	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	271	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
190	4.OG	4.19	Balkon	offen	2	1	26,50	25,50	1,00	43,03	7.425 €	196.763 €	6.150 €	41.049 €	149.564 €	18,75 €	Stellplatz	307	2,00	8.000 €	26.250 €	204.763 €	3,03%
191	4.OG	4.20	Balkon	offen	2	1	26,20	25,20	1,00	43,03	7.425 €	194.535 €	6.150 €	40.584 €	147.801 €	18,75 €	Stellplatz	308	2,00	8.000 €	26.250 €	202.535 €	3,03%
192	4.OG	4.21	Balkon	offen	4	2	53,20	50,20	3,00	87,20	7.325 €	389.690 €	10.550 €	82.407 €	296.733 €	18,50 €	TG-Stellpl.	280	5,00	27.500 €	26.250 €	417.190 €	3,03%
193	4.OG	4.22	Balkon	geschl.	3	2	54,00	51,00	3,00	87,19	7.325 €	395.550 €	10.550 €	83.646 €	301.354 €	18,50 €	TG-Stellpl.	278	5,00	27.500 €	26.250 €	423.050 €	3,03%
194	4.OG	4.23	Balkon	geschl.	3	2	53,50	50,50	3,00	87,20	7.325 €	391.888 €	10.550 €	82.872 €	298.466 €	18,50 €	TG-Stellpl.	279	5,00	27.500 €	26.250 €	419.388 €	3,03%

KOPP
Hausverwaltung

Ihr Rundum-sorglos-Paket

Die Verwaltung der Wohnanlage erfolgt über die Kopp Hausverwaltung, mit der wir bereits seit Jahren erfolgreich zusammenarbeiten.

Die Verwaltung der Wohnanlage erfolgt über die Kopp Hausverwaltung und ermöglicht Ihnen Ihr Rundum-sorglos-Paket.

Die Kopp Hausverwaltung übernimmt die Koordination des Hausmeisterservice und die Bewirtschaftung der Allgemeinflächen. Sie erstellt zudem die Wirtschaftspläne und Wohngeldabrechnungen für führt die Eigentümerversammlung durch. Durch unser Netzwerk an kompetenten Handwerksbetrieben können Sie auch bei Notfällen rund um die Uhr Ihren Mietern zur Seite stehen und mögliche Defekte am Eigentum schnellstmöglich beseitigen oder durch frühes Eingreifen abwenden.

MIETVERWALTUNGSSERVICE*
Auf Wunsch können Sie den Hausverwaltungsservice hinzubuchen, der sich um jegliche Details nach dem Kauf Ihrer Immobilie kümmert. Alle Aufgaben und mehr, die typischerweise etwa ein Maklerbüro übernimmt, werden Ihnen abgenommen.

Der Mietverwaltungsservice kümmert sich beispielsweise um Ihren ersten Mieter und sorgt gleich für attraktive Mieteinnahmen.

Dabei werden Verdienstnachweise, Bürgschaften und Bonität geprüft. Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen werden erstellt und Übergaben und Abnahmen geregelt. Bei Bedarf begleiten unsere Mitarbeiter auch nötige Mieterwechsel mit dem Ziel, eine lückenlose Nutzung der Wohnung sicherzustellen, und nehmen Mietanpassungen vor. Nebenkostenabrechnung, Instandhaltung der Wohnung, kurzfristige nötige Reparaturen – dies wird auf Wunsch alles von unserem Team erledigt.

Sofern es im Ausnahmefall, mit einem Mieter einmal nicht optimal laufen sollte, unterstützen wir Sie beim Forderungsmanagement gegenüber Mietern und helfen Ihnen sämtliche Vermieterrechte durchzusetzen.

*kostenpflichtig

ZIRBEL STRAS E 53

Zeitachse & Zahlungsplan

Wir verschaffen Ihnen den Überblick.
Alles über die Staffelung der Raten und den Zahlungsplan beim Kauf Ihrer Z53-Immobilie.

1. Rate (65,6 %)

Beginn der Arbeiten (25 %)
abzüglich (30% - 5%)
Sicherheitseinbehalt

Rohbaufertigstellung einschl.
Zimmererarbeiten (28 %)

Herstellung der Dachflächen
und Dachrinnen (5,6 %)

Fenstereinbau einschl.
Verglasung (7 %)

2. Rate (6,3 %)

Rohinstallation von Heizung,
Sanitär und Elektrik

3. Rate (6,3 %)

Fertigstellung
Fassade
und Innenputz

4. Rate (4,9 %)

Estrich, Fliesen- und
Sanitärarbeiten

5. Rate (13,4 %)

Bezugsfertigkeit
zzgl. 5 % (8,4% + 5%)
Sicherheitseinbehalt

6. Rate (3,5 %)

Fertigstellung
voraussichtlich
Mitte 2023

Chancen & Risiken

Jede Immobilie ist eine Investition in Ihre Zukunft.

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken. Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet. Aktuell in Immobilien zu investieren, ist eine gute Chance zur Wertsteigerung des Investments. Seit geraumer Zeit sind in Schwerpunktregionen jedoch stark anziehende Grundstücks- und Baupreise zu verzeichnen. Das Zinsniveau befindet sich nach wie vor auf einem historischen Tiefstand.

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

Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz durch das Grundgesetz und ist nicht unentgeltlich entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. In jeder Phase der Haltedauer besteht eine gute Chance zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesen Erläuterungen will der Verkäufer die Kaufinteressenten möglichst umfassend über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher acht der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt.

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

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 Erwerber

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für den Veräußerer als auch für die Erwerber. Der Veräußerer, die Projekt Zirbelstraße 53 GmbH, schließt nur mit solchen Erwerbern Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

- **zuverlässige Vertragspartner,**
- **eine rechtssichere Vertragsgestaltung,**
- **ein guter Standort,**
- **moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen,**
- **ein durchdachtes Nutzungskonzept,**
- **eine ordentliche Verwaltung,**
- **eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung,**
- **eine größtmögliche Kostentransparenz sowie**
- **eine solide Finanzierung und**
- **die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.**

1.2 Veräußerer

Die Projekt Zirbelstraße 53 GmbH zeigt gern die bisher realisierten Projekte, damit sich der Kaufinteressent ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit machen kann.

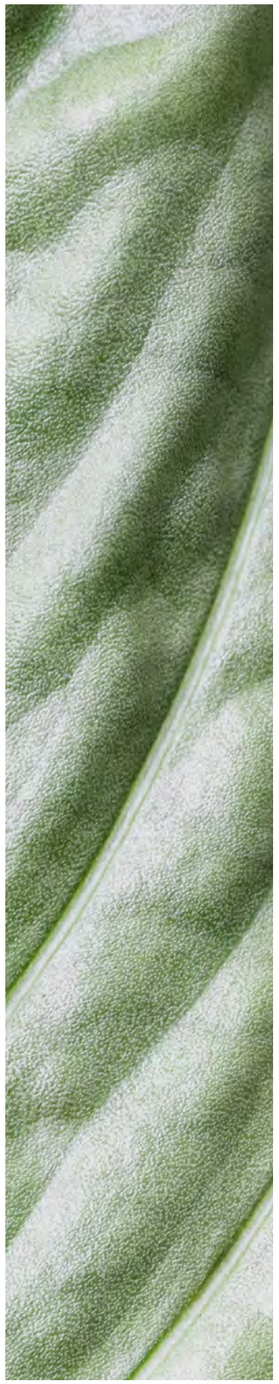
2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vom Veräußerer angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der Wohnungseigentümergemeinschaft bei.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

3. INSOLVENZRISIKO

Bei Abschluss eines Kaufvertrages können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit einer Nichtdurchführbarkeit des Kaufvertrages bei einer Insolvenz des Verkäufers. Bei einer Insolvenz des Verkäufers hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung oder Fertigstellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung



des Kaufpreises an den Verkäufer, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Der Erwerber hat immer ein Rückabwicklungsrisiko. Mögliche Szenarien sind, dass der Verkäufer seine Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder dass der Verkäufer den Erwerber über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Erwerber die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Erwerber das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen. Im Insolvenzfall des Veräußerers kann sich das Risiko verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben haftet. In diesem Fall besteht das Risiko von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Immobilie.

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten des Verkäufers nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u. Ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater wie Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater auf eigene Kosten zu befragen.

6. STANDORT

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

6.1 Standortrisiko

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

6.2 Unser Standort

Das Objekt befindet sich in der Zirbelstraße 53 in 86154 Augsburg und damit in zentraler, Umgebung der Universitätsklinik Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kitas, die Trambahnhaltestelle und Naherholungsgebiete liegen jeweils nur fußläufig entfernt.

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

7. NUTZUNGSKONZEPT

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

7.1 Selbstnutzung

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

7.2 Vermietung

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

7.2.1 Vermietungsrisiko

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die Projekt Zirbelstraße 53 GmbH nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

7.2.2 Mietausfallwagnis

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

7.2.3 Auszug des Mieters

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

7.2.4 Neuvermietung

Steht eine Neuvermietung an, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers u. U. die Zahlung einer handelsüblichen Courtage fällig.

Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und lediglich die Einholung einer Selbstauskunft marktüblich ist. Die finanzielle Situation des Mieters kann sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern.

7.2.5 Leerstandsrisiko

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

7.2.6 Eigenvermietung

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

7.3 Energieeinsparungsverordnung

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

7.4 Mieterhöhung

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Legislative hat im MietNovG klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren).

Der Gesetzgeber plant gerade, die Mietpreisbremse zu verlängern.
Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

8. VERWALTUNG

1. Abschluss eines Vermietungs- und Verwaltungsauftrages für das Gemeinschafts-und das Sondereigentum.
Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Wohnungseigentümergemeinschaft eintritt. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ergeben. Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG-Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen. Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kostenpflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

8.2 Funktion der Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter nach dem WEG schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

8.3 Eintritt in die WEG und die WEG-Verwaltung

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

8.4 Funktion eines Sondereigentumsverwalters

Ein ggf. eingesetzter Sondereigentumsverwalter entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann der Sondereigentumsverwalter nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des Verwalters nach dem WEG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

8.5 Beschränkungen des Wohnungseigentümers aufgrund des WEG

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 interessens- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

8.6 Kosten der WEG

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund des WEG nicht durchsetzen lassen. Die Aufspaltung in Sonder-und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergemeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen.

Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

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

9.1 Instandhaltungsrücklage

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich derzeit 0,30 €/ m² Wohnfläche. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen oder ermäßigen. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können.

9.2 Erhöhung der Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage

Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungserwerber bzw. Eigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich wird.

Wohnwerterhöhende Besonderheiten, wie bspw. im Gemeinschaftseigentum befindliche Tiefgarage, aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze, sind in der Regel mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

9.3 Zusätzliche Mittel zur Instandhaltungsrücklage

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

Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt.

9.4 Eigene Sonderrücklagen

Der Erwerber trägt das Risiko, dass Beiträge für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung geschuldet sind, obwohl er die zugrunde liegenden Maßnahmen nicht akzeptiert, nicht für sinnvoll hält oder die Höhe der Beiträge seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Der Erwerber kann durch die Eigentümerversammlung überstimmt und zur Beteiligung an unbilligen Kosten gezwungen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentums- recht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

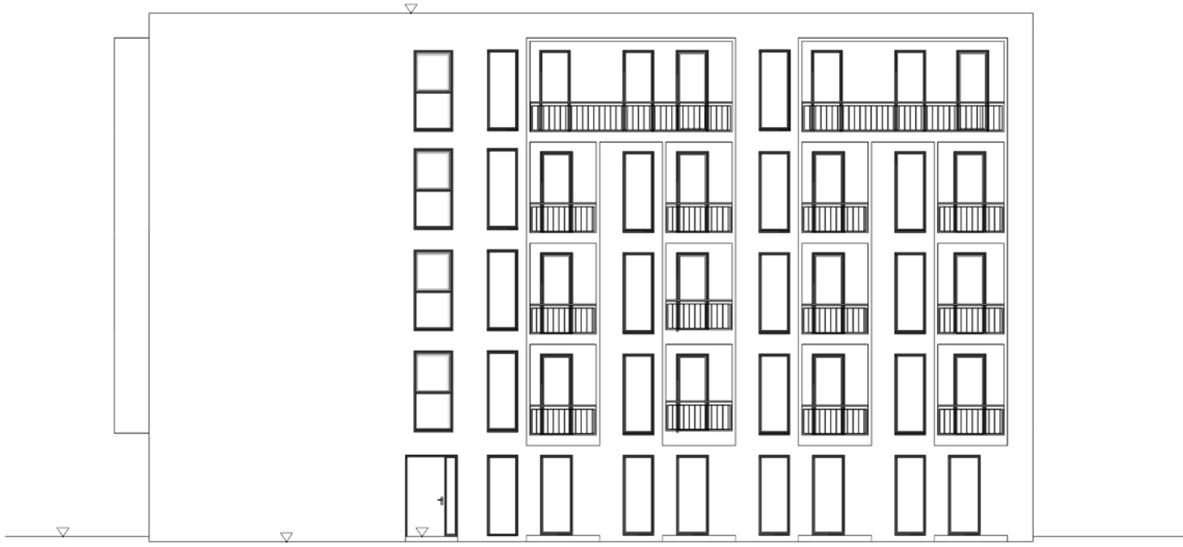
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

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

10.2 Vertriebskosten

Der genannte Kaufpreis beinhaltet



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

10.3 Finanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Dem Erwerber der Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs-bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

10.4 Risiken der Kreditkosten

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse –erwirtschaftet werden. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

10.5 Risiken in der Person des Erwerbers und persönliche Haftung

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

10.6 Alterssicherung

Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen End-

finanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus.

10.7 Kauf ohne verbindliche Kreditzusage

Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Wenn der Erwerber mangels Kreditzusage nicht über die nötigen Mittel verfügt, so hat er dennoch den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Eine Vollstreckung ist u. U. auch ohne Gerichtsurteil möglich, sofern sich der Erwerber im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, was schlimmstenfalls zur Privatinsolvenz führt.

10.8 Verschiedene Finanzierungsmodelle

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser Prospekt ist vom Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend informieren und aufklären lassen. Der Veräußerer die Projekt Zirbelstraße 53 GmbH schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

11. VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

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

12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE TOTALVERLUSTRISIKO

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

12.1 Totalverlustrisiko

Ein Totalverlust in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungsgebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger des Verkäufers im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird. Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, obwohl der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann ein-treten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht. Das finanzierende Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch mögliche Unterdeckung zu tragen. Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

12.2 Allgemeiner Risikohinweis

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Prospektherausgebers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Erwerbers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Ver-trauens (bspw. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten. Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Stand: 06.05.2021

Rechtliche Hinweise

Risikohinweise zum Immobilienerwerb einer neu errichteten Immobilie

1. ANBIETERIN

Anbieterin / Eigentümerin der Immobilie ist die Projekt Zirbelstraße 53 GmbH, ansässig in 86368 Gersthofen, Hery-Park 3000 (bis 31.07.2021) bzw. Dieselstraße 25 (ab 01.08.2021), Amtsgericht Augsburg, HRB 32705. Geschäftsführer sind Herr Anton Kopp und Herrn Wolfgang Wagner.

Der Verkauf/Vertrieb der Immobilie erfolgt im Namen und auf Rechnung der Anbieterin / Eigentümerin. Die Anbieterin / Eigentümerin ist somit gleichzeitig die Verkäuferin der Immobilie.

Die Beratung des Erwerbers und die Verkaufsgespräche mit dem Erwerber erfolgen ausschließlich über die Swiss Life Select Deutschland GmbH mit Sitz in Hannover und deren angeschlossene Unternehmen. Die gegenseitigen Rechtspflichten zwischen dem Erwerber und der Swiss Life Select Deutschland GmbH ergeben sich aus den zwischen diesen geschlossenen Verträgen. Bis zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages hat die Anbieterin / Eigentümerin in der Regel keinen unmittelbaren Kontakt zum Erwerber. Die Details zum Erwerb ergeben sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag.

Zwischen der Anbieterin / Eigentümerin und der Swiss Life Deutschland GmbH besteht keine rechtliche und/oder personelle Verknüpfung. Es handelt sich um rechtlich selbstständige Unternehmen.

2. ART DER VERMÖGENSANLAGE

Der Erwerber erwirbt eine Eigentumswohnung bzw. ein Mikroappartement in einem Neubau. Mit dem Bau wurde im Zeitpunkt des Erwerbs bereits begonnen.

Im Zeitpunkt des Erwerbes der Wohneinheit ist die Immobilie ggf. noch nicht errichtet und noch nicht fertiggestellt. Angaben über den Zeitpunkt der Fertigstellung ergeben sich aus dem notariellen Kaufvertrag.

Im Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie liegen die Baugenehmigung, die Teilungserklärung und der Verwaltervertrag vor. Auf diese wird Bezug genommen.

Sofern der Erwerber die Vermietung der erworbenen Wohneinheit plant, ist im Zeitpunkt des Erwerbs keine Aussage dazu möglich, ab wann mit Mieteinnahmen aus der geplanten Vermietung der Immobilie zu rechnen ist. Dies ist jedoch frühestens erst mit Fertigstellung der Immobilie möglich. Der Erwerber hat deshalb mögliche bereits in der Bauphase und/oder vor Fertigstellung der Immobilie und / oder vor Beginn der Mietzahlungsverpflichtung im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb anfallenden Kosten (z.B. im Zusammenhang mit einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises) aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Eine nachträgliche Erstattung durch die Anbieterin / Eigentümerin erfolgt nicht.

Die erworbene Wohneinheit in Form eines Mikroappartements befindet sich in einem Neubau.

Die Details bzw. Angaben zur Immobilie stammen von der Anbieterin / Eigentümerin und ergeben sich aus dem Exposé sowie der Baubeschreibung.

Unabhängig von der Nutzung der Immobilie handelt es sich bei einem Immobilienerwerb um eine langfristig orientierte Investition (in der Regel 15 bis 25 Jahre) und führt zum Eigentumserwerb an der jeweiligen Wohneinheit (sog. Sondereigentum). Da es sich um eine Wohneinheit in einem Mehrparteienhaus handelt, erwirbt der Erwerber neben der Wohnung auch anteiliges (Mit-)Eigentum an der entsprechenden (Gesamt-) Immobilie (sog. Gemeinschaftseigentum). Die Erwerber und damit neuen Eigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten gemäß des WEG.

Die Verwaltung der Immobilie wird hierbei einem Dritten im Rahmen eines Verwaltervertrages übertragen. Der Erwerber hat weder auf die Auswahl des Verwalters noch auf die Inhalte des Verwaltervertrages Einfluss. Der Erwerber tritt in den Verwaltervertrag ein. Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus dem Verwaltervertrag.

3. RISIKEN

Wie bei jeder Investition bestehen auch bei einer Kapitalanlage in eine Immobilie Risiken. Diese Risiken sind grundsätzlich einzelfallbezogen. Die nachstehende Darstellung soll einen nicht abschließenden Überblick über mögliche und insbesondere zu erwartende Risiken geben.

3.1. Standortrisiko

Die Wertentwicklung einer Immobilie hängt wesentlich von deren Lage / Standort ab. Einflussfaktoren hierauf sind z.B. die Konjunktur, (soziale) Einwohnerstruktur, sowie Lärm- und Umweltfaktoren und die wirtschaftliche sowie gesellschaftliche Prägung der Umgebung (z.B. Arbeitgeberstruktur und angesiedelte Unternehmen), als auch städte- und strassenbauliche Maßnahmen.

Aufgrund des Standortrisikos kann es zu einer möglichen Lageverbesserung aber auch einer möglichen Lageverschlechterung kommen. Dies kann Einfluss auf den Wert der Immobilie haben. Auch bei sorgfältigster Abwägung der Faktoren kann dies nicht abschließend beurteilt werden.

Das Standortrisiko hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wert und/oder die Vermietbarkeit der Immobilie, sowie die Höhe der erzielbaren Mieten. Es kann ein erheblicher Investitionsaufwand zur Sicherstellung und Erhaltung dieses Zustandes erforderlich sein bzw. werden. Es kann zudem möglich sein, dass der Erwerber diesen Investitionsaufwand aus eigenen finanziellen Mitteln leisten muss und etwaige Mieteinnahmen aus einer tatsächlichen bzw. geplanten Vermietung hierfür nicht (mehr) bestehen bzw. nicht (mehr) ausreichen.

Es besteht weder eine Garantie für die Wertentwicklung, die Werthaltigkeit und/oder die Erhaltung des Immobilienwertes der erworbenen Immobilie. Die Anbieterin / Eigentümerin hat hierauf keinen Einfluss.

Das Standortrisiko ist ebenfalls davon abhängig, ob es sich um eine Immobilie in den sog. neu-

en Bundesländern oder den sog. alten Bundesländern handelt. In jedem Fall haben wirtschaftliche und städtebauliche Veränderungen (un-) mittelbaren Einfluss auf den Standort und damit die Werthaltigkeit und/oder die Wertentwicklung der Immobilie. Eine abschließende Beurteilung ist hier nicht möglich und liegt nicht im Verantwortungs- und Einflussbereich der Anbieterin / Eigentümerin.

3.2. Allgemeines Mietausfallrisiko / Allgemeines Vermieterrisiko

Vermietete Objekte erwirtschaften einen Teil ihrer Rendite aus den Mieteinnahmen. Die tatsächliche Entwicklung der Vermietbarkeit der Immobilie und die Höhe der erzielbaren Miete hängen insbesondere von der konkreten Situation am Mietmarkt sowie dem Standort der Immobilie ab; es ist erforderlich, jeweils konkret auf den Einzelfall abgestimmt zu reagieren, z.B. durch Mietsenkungen, um Leerstände zu verhindern. Das bestehende Risiko des tatsächlichen Leerstandes und damit das Risiko eines etwaigen Mietausfalls trägt alleine der Erwerber. Im Falle des Leerstandes der Immobilie oder auf anderen Gründen beruhende Mietausfälle (z.B. Zahlungsunfähigkeit des Mieters) sind die sonst im Rahmen eines Mietverhältnisses umlagefähigen Nebenkosten (derzeit z.B. Hausreinigung, Hausmeister, Müllentsorgung, Grundsteuer, (Ab-) Wasser, Aufzug, Heizkosten, Schornsteinfeger, etc.) ganz oder teilweise vom Erwerber zu tragen. In einem solchen Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel (ggf. über Kredite) zur Finanzierung aufzuwenden.

Eine rechtliche Änderung der umlagefähigen Nebenkosten kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete und damit die Vermietbarkeit, sowie auf die im Falle des Leerstandes oder Mietausfalls zu tragenden Kosten haben.

Die Anbieterin / Eigentümerin garantiert weder die Vermietbarkeit an sich noch die Höhe der erzielbaren Mieten im Einzelfall; eine diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Der Erwerber trägt zudem das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Umfang dem Marktumfeld (z.B. dem Zinsniveau) angepasst werden können; dies kann Auswirkungen auf die Rentabilität des Immobilienerwerbs haben. Auch besteht das Risiko, dass im Fall eines Mieterwechsels die Mietverträge nicht mehr zu den gleichen Konditionen wie bisher, sondern möglicherweise zu schlechteren Konditionen, geschlossen werden können. Die Mieteinnahmen können geringer ausfallen, als durch den Erwerber geplant bzw. erwartet.

Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass der Erwerber Aufwendungen zum Erhalt der Vermietbarkeit der Immobilie tätigen muss. Auch in diesem Fall hat der Erwerber unter Umständen Eigenmittel zur Finanzierung (ggf. über Kredite) aufzuwenden.

Für die Beurteilung der Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit der Vermietung ist alleine der jeweils geschlossene Mietvertrag maßgeblich. Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie unterliegen ausschließlich dem gültigen Mietrecht und können langwierige und z.T. kostenintensive Rechtsstreitigkeiten begründen. Es empfiehlt sich eine Rechtsschutzversicherung für solche Fälle abzuschließen. Darüber hinaus unterliegt das Mietrecht einem stetigen Wandel; Gesetzesänderungen sind jederzeit denkbar und möglich.

Das Bonitätsrisiko des Mieters trägt alleine der Erwerber. Ebenso ein etwaiges Inflationsrisiko.

Auf etwaige Risiken aufgrund Änderungen der Gesetzgebung insbesondere aufgrund Pandemien (z.B. Corona) wird hingewiesen. Das entsprechende Risiko, dass es hier zu Nachteilen (z.B. Stundungen der Mietzahlungen und/oder (teilweisen) Mietausfällen) kommt, trägt alleine der Erwerber.

3.3. Einmalige Kosten

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie entstehen neben der Pflicht zur Kaufpreiszahlung weitere einmalige Kosten, z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten oder ggf. (Makler-) Provision(en). Die Kosten sind - in der Regel und vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen - vom Erwerber zu tragen und dem angegebenen Kaufpreis hinzuzurechnen. Die Höhe der Kosten richtet sich nach dem Einzelfall und kann durch die Anbieterin / Eigentümerin nicht pauschal genannt werden. Dies ist bei einer geplanten Fremdfinanzierung der Immobilie zu berücksichtigen.

3.4. Laufende Kosten / Investitionen

Neben den einmaligen Anschaffungs- und Erwerbskosten sind mit dem Immobilienkauf insbesondere laufende Kosten/Investitionen verbunden.

Hierunter fallen z.B. Kosten für die Erhaltung der Immobilie und/oder Modernisierungskosten im Zusammenhang mit der konkreten Wohneinheit.

Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder eine gebrauchte Immobilie handelt, denn Immobilien sind regelmäßig instandzusetzen und instandzuhalten.

Es empfiehlt sich gerade bei Reparaturen/Instandsetzungen von Verschleißteilen, z.B. Dach, Fenster, Fassade, Heizung, etc. ausreichende Rücklagen zu bilden; zu geringe Rücklagen können Auswirkungen auf die Rendite der Immobilie (z.B. aus Mieteinnahmen) haben.

Über die Höhe dieser laufenden Kosten / Investitionen kann durch die Anbieterin / Eigentümerin keine Aussage getroffen werden; diese sind vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Um die Einhaltung ggf. zu beachtender baurechtlicher Vorschriften und/oder Vorgaben, insbesondere bei nachträglichen Ein- und Umbauten, Modernisierungen und/oder Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen, hat sich der Erwerber selbst bzw. ggf. der bestellte Verwalter zu kümmern. Auch hier besteht die Möglichkeit, dass sich die gesetzgeberischen Grundlagen ändern. Dies liegt außerhalb des Einflussbereichs der Anbieterin / Eigentümerin. Im Zeitpunkt der Errichtung der Immobilie wurden alle geltenden Vorschriften eingehalten.

3.5. Wertentwicklung

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Schwankungen, die im Wesentlichen von Angebot und Nachfrage bestimmt werden. So kann z.B. ein Überangebot an vergleichbaren Immobilien zu einer Reduzierung der Immobilienpreise und/oder möglicher geplanter Mieteinnahmen führen. Um einen solchen Wertverlust abzufangen oder auszugleichen, kann es für den Erwerber ggf. erforderlich werden, weitere Investitionen aus Eigenmitteln in den (Wert-) Erhalt der Immobilie zu tätigen.

Bei dem Immobilienerwerb handelt es sich um eine langfristige Investition in Sachwerte (in der Regel 15 bis 25 Jahre) mit der langfristigen Chance zur Gewinnrealisierung. Ein kurzfristiger (Weiter-) Verkauf der Immobilie (z.B. nach ein oder zwei Jahren) kann ggf. zu einem (hohen) (Wert-) Verlust führen, da z.B. der ursprünglich gezahlte Kaufpreis nicht erreicht werden kann/wird und/oder die beim ursprünglichen Kauf angefallenen Nebenkosten durch den Weiterverkauf nicht gedeckt werden können. Ein (Wert-) Verlust kann jedoch auch bei einem langfristigen Besitz der Immobilie nicht ausgeschlossen werden. Maßgeblich für die jeweilige Wertentwicklung der Immobilie ist die Entwicklung des Immobilienmarktes.

Die Erreichung eines bestimmten (Mindest-) Kaufpreises – unabhängig davon, wann und nach welcher Zeitspanne der Weiterverkauf erfolgen soll – kann durch die Anbieterin / Eigentümerin nicht garantiert werden.

Die Wertentwicklung unterliegt ständigen Marktschwankungen und steht im unmittelbaren Zusammenhang insbesondere mit dem Standortrisiko der Immobilie. Eine Wertsteigerung kann wohl nur im langfristigen Bereich gesehen werden, wobei auch hier erneut das Standortrisiko und damit zusammenhängend insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarktes zu berücksichtigen ist. Auf das Standortrisiko und die Entwicklung des Immobilienmarktes hat die Anbieterin / Eigentümerin keinen Einfluss.

Ebenso liegt das Inflationsrisiko beim Erwerber und außerhalb des Verantwortungsbereichs der Anbieterin / Eigentümerin.

Es handelt sich bei allen möglicherweise gegebenen Prognosen um reine Momentaufnahmen und rein unverbindliche Darstellungen, sowie um einen ausschließlich unverbindlichen Ausblick auf eine möglicherweise eintretende Entwicklung. Das Risiko für den Eintritt der mit dem Erwerb verbundenen Erwartungen trägt alleine der Erwerber der Immobilie. Änderungen in rechtlicher, steuerlicher und/oder wirtschaftlicher Hinsicht können zum derzeitigen Stand nicht abgesehen und/oder erfasst werden. Für den Fall des Nichteintritts der Prognosen und/oder persönlicher Erwartungen des Erwerbers übernimmt die Anbieterin / Eigentümerin keine Haftung.

3.6. Hausverwaltung u. Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Hausverwaltung wird einem externen Unternehmen übertragen. In diesem Fall gilt insbesondere:

Die Hausverwaltung umfasst in der Regel nur - vorbehaltlich einer abweichenden schriftlichen Vereinbarung - diejenigen Belange, die im Zusammenhang mit der gesamten Immobilie stehen (sog. Gemeinschaftseigentum). Nicht von der Hausverwaltung gedeckt ist in der Regel - vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung - die Verwaltung des Sondereigentums (d.h. das Wohnungseigentum) des Erwerbers; dies obliegt grundsätzlich dem Erwerber als Wohnungseigentümer und beinhaltet insbesondere Fragen zur Miete bzw. dem Mietverhältnis, individuelle Instandsetzungen / Reparaturen der Wohnung, etc.

Was Sondereigentum und was Gemeinschaftseigentum ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag und den jeweiligen notariellen Urkunden, insbesondere der notariellen Teilungserklärung.

Einzelheiten zur Hausverwaltung, insbesondere Inhalt und Vergütung, ergeben sich aus dem jeweiligen (Haus-) Verwaltervertrag. Im Zeitpunkt des Erwerbs der Wohneinheit

ist dieser Verwaltervertrag bereits erstellt. Der Erwerber tritt mit Eigentumserwerb in diesen ein.

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine Wohnungseigentümergemeinschaft und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes verpflichtet.

Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil – ggf. unter Einsatz von Eigenmitteln - einstehen.

Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergesetz (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung.

Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Sondereigentum (konkrete Wohneinheit) betreffenden den Erwerber selbst und persönlich.

3.7. Bausubstanz

Es handelt sich bei dem erworbenen Mikroappartement um einen Neubau mit entsprechender Bausubstanz.

Ergänzt werden die Räumlichkeiten des erworbenen Mikroappartements durch das Bestandsgebäude „Alte Käserei“ mit Baujahr 1980. Hierbei handelt es sich um einen Bau mit klassischer Klinkerfassade und der entsprechenden Bausubstanz. Der „Alten Käserei“ sind folgende Nutzungen zugeordnet:

- Kellerersatzräume für die Mikroappartements in Teilbereichen des Erdgeschosses und des kompletten Obergeschosses;
- Fahrradabstellräume im Erdgeschoss und Kellergeschoss;
- Wertstoffentsorgungsräume im Erdgeschoss;
- Tiefgaragenzufahrt und Tiefgaragenstellplätze im Kellergeschoss;
- Technikraum für die gesamte Wohnanlage im Kellergeschoss;
- Lagerflächen für den Hausmeisterdienst im Erdgeschoss.

Für die dargestellten Nutzungen wird bzw. wurde die „Alte Käserei“ entsprechend umgebaut.

Der Bau bzw. Umbau erfolgt(e) im Rahmen der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Regelungen und nach dem damaligen Stand der Technik. Trotz sorgfältiger Prüfung kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass an dem Objekt versteckte Baumängel vorhanden sind, die im Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Umbaus nicht erkennbar waren. Eine Haftung für solche versteckten Mängel besteht nur dann, wenn diese der Anbieterin / Eigentümerin im Zeitpunkt des Immobilienverkaufs bekannt waren und diese arglistig verschwiegen wurden. Die diesbezügliche Beweislast hierfür liegt beim Erwerber.

Für die Abnutzung von Bauteilen und damit verbundene möglicherweise entstehende Instandhaltungskosten bzw. Reparaturkosten durch den Erwerber übernimmt die Anbieterin / Eigentümerin keine Haftung.

Es kann des Weiteren nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt Altlasten bzw. Verunreinigungen auf dem Grundstück gefunden werden, die zum Zeitpunkt des Verkaufs und Eigentumserwerbs des Erwerbers nicht erkennbar waren. Dies kann zu einem Wertverlust der Immobilie bzw. zu Mieteinbußen führen. Für Altlasten übernimmt die Anbieterin / Eigentümerin keine Haftung.

3.8. Steuerliche Risiken

Ein möglicherweise durch den Erwerber der Immobilie beabsichtigter und/oder realisierbarer Steuervorteil ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall, insbesondere der konkreten Einkommenssituation des Erwerbers. Eine Änderung der Einkommensverhältnisse kann Auswirkungen auf die individuellen Steuervorteile haben. Über die Höhe der möglichen Steuervorteile kann die Anbieterin / Eigentümerin keine Angaben machen. Diese werden im jeweiligen Einzelfall durch die zuständigen Finanzämter bestimmt.

Gewinne aus der Veräußerung einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie sind einkommenssteuerpflichtig, wenn die Immobilie innerhalb von derzeit weniger als 10 Jahren nach Anschaffung veräußert wird (sog. Haltefrist).

Ob im Fall der Veräußerung ein konkret zu versteuernder Gewinn vorliegt, wird durch das jeweils zuständige Finanzamt beurteilt und festgesetzt. Dies kann dazu führen, dass auch ein Verkaufserlös, der unter dem selbst gezahlten Kaufpreis liegt, einen steuerlichen Gewinn darstellen kann.

Es ist dringend anzuraten, im Zusammenhang mit der Immobilie und allen damit auftretenden Fragestellungen (z.B. Erwerb, Besitz, Veräußerung, Anerkennung von Aufwendungen und/oder Abschreibungen) eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

Die Entwicklung des geltenden deutschen Steuerrechts unterliegt einem stetigen Wandel. Die Anbieterin / Eigentümerin hat keinen Einfluss darauf, dass die zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs geltenden steuerlichen Vorschriften und die zu ihrer Ausführung erlassenen steuerlichen Verwaltungsanweisungen, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der gesamten Besitzdauer des Erwerbers fortbestehen.

Zukünftige Gesetzesänderungen oder geänderte Gesetzesauslegungen können nicht ausgeschlossen werden. Im Fall einer Änderung kann die steuerliche Behandlung des Immobilieneigentums positiv wie negativ beeinflusst werden,

sodass dies beim Erwerber Veränderungen in der persönlichen steuerlichen Veranlagung, z.B. zu steuerlichen Mehrbelastungen bzw. sinkenden Steuervorteilen führen kann. Für die vom Erwerber beabsichtigten steuerlichen Ziele ist allein dieser selbst verantwortlich. Die Anbieterin / Eigentümerin übernimmt hierfür weder eine Garantie noch eine Haftung.

Die Höhe einer etwaigen Steuerabschreibung unterliegt einer abschließenden Festsetzung und Überprüfung durch die jeweils zuständige Behörde und wird von dieser bzw. vom jeweils zuständigen Finanzamt festgesetzt.

Etwaige Steuervorteile stellen keine verbindlichen Werte, sondern nur Prognosen dar, die einer abschließenden Festsetzung durch die jeweils zuständigen (Finanz-) Behörden bedürfen. Auch hier ist der Rat eines Steuerberaters oder eines anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuholen. Eine Haftung für den Eintritt der Prognose wird durch die Anbieterin / Eigentümerin nicht übernommen.
Die Anbieterin / Eigentümerin nimmt ausdrücklich keine steuerliche Beratung vor und hat eine solche auch nicht abgegeben.

3.9. Finanzierung

Bei einer (teilweisen) Fremdfinanzierung der Immobilie durch einen Darlehensvertrag, trägt der Erwerber das Risiko, dass die Einnahmen aus einer möglichen Vermietung und/oder möglicher erwarteter Steuervorteile nicht ausreichen, um die laufenden Finanzierungskosten (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen aus dem Darlehensvertrag) zu decken. Gleiches gilt bei einem möglichen Mietausfall.
Der Bestand des Darlehensvertrages zur Fremdfinanzierung und die daraus resultierenden Verpflichtungen sind von dem finanziellen Ertrag aus der Immobilie grundsätzlich unabhängig.

Der Erwerber wird zudem darauf hingewiesen, dass bereits während der Bauzeit und Errichtungsphase der Immobilie Zins- und/oder Tilgungszahlungen auf das Darlehen zu leisten sind. Während dieser Bau- bzw. Errichtungsphase können in der Regel keine Mieteinnahmen erzielt werden, so dass die Zins- und/oder Tilgungsleistungen in der Regel aus Eigenmitteln zu finanzieren sind.

Das Risiko eines ausreichenden finanziellen Ertrags bzw. das Risiko von Deckungslücken trägt ausschließlich der Erwerber. Die Anbieterin / Eigentümerin übernimmt keine Garantie für eine kostendeckende oder gar gewinnbringende Nutzung bzw. Veräußerung der Immobilie.
Der Erwerber kann unter Umständen (weitere) Eigenmittel aufwenden müssen.

Auch Änderungen im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag (z.B. Änderungen der Zinshöhe – nach oben oder unten – aufgrund Ablaufs der Zinsbindungsfrist) haben (un-)mittelbare Auswirkungen auf die finanzielle Belastung des Erwerbers und stellen ausschließlich sein eigenes Risiko dar.

Da Darlehensverträge in der Regel Zinsfestschreibungen von bis zu 10 Jahren (oder mehr) haben können, können ein Verkauf der Immobilie und die damit verbundene vorzeitige Ablöse des Darlehensvertrags mit der Verpflichtung zur Zahlung einer sog. Vorfälligkeitsentschädigung verbunden sein. Dies stellt in der Regel eine finanzielle Mehrbelastung des Erwerbers dar, die ggf. nicht durch die Mieteinnahmen und/oder den Verkaufserlös der Immobilie gedeckt sein kann. Die konkrete Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig vom jeweiligen Einzelfall und ergibt sich nur aus dem Vertragsverhältnis mit der finanzierenden Bank.

Ebenfalls zum alleinigen Risikobereich des Erwerbers gehört es, wenn bei einem sog. endfälligen Darlehen (d.h. während der Laufzeit des Darlehensvertrages werden nur Zahlungen auf die Zinsen und nicht auf die Tilgung erbracht und die Tilgung erfolgt dann zum Laufzeitende des Darlehensvertrags) nicht ausreichend Geldmittel zur Verfügung stehen, da z.B. die Ablaufleistung aus dem gewählten Tilgungsersatzmodell (z.B. kapitalbildende oder fondsgebundene Lebensversicherung oder Bausparvertrag) nicht ausreicht. Den sich in diesem Fall möglicherweise ergebenden Fehlbetrag hat der Erwerber aus eigenen finanziellen Mitteln zu tragen.

Die Anbieterin / Eigentümerin gibt keine Empfehlung oder Beratung insbesondere in Bezug auf den Abschluss und Inhalt des Darlehensvertrages ab. Eine solche schuldet die Anbieterin / Eigentümerin auch

nicht. Inhalt und Abschluss des Darlehensvertrages werden ausschließlich im Verhältnis des Erwerbers zur finanzierenden Bank abgestimmt.

3.10. Zufälliger Untergang/ Vandalismus/Höhere Gewalt

Es ist möglich, dass die Immobilie in ihrem Bestand und ihrer Nutzungsmöglichkeit durch äußere Ereignisse, wie z.B. Krieg, Erdbeben, Flut, Terrorismus oder Pandemien, ganz oder teilweise beeinträchtigt oder gar ganz oder teilweise zerstört wird.

Es besteht die Möglichkeit, derartige Risiken möglicherweise durch Versicherungen abzudecken, wobei jedoch in jedem Einzelfall individuell zu prüfen ist, welcher konkrete Versicherungsschutz besteht. Dieser bestimmt sich nach den der jeweiligen Versicherung zugrundeliegenden Versicherungsbedingungen.

In jedem Fall ist aber davon auszugehen, dass derartige Ereignisse wohl zu Mietausfällen und/oder Instandsetzungs- bzw. Reparaturaufwendungen führen können. Diese sind ggf. bis zur endgültigen Klärung der Kostenübernahme durch eine möglicherweise eintrittspflichtige Versicherung zunächst vom Erwerber in Vorleistung zu tragen. Der Einsatz von Eigenmitteln oder die Aufnahme (ggf. weiterer) Fremdmittel durch den Erwerber kann nicht ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt für Schäden durch Vandalismus und andere mutwillige Zerstörungen/ Beeinträchtigungen der Immobilie.

3.11. Weiterverkauf der Immobilie

Der im Fall der Weiterveräußerung der Immobilie möglicherweise erzielbare Kaufpreis hängt insbesondere von der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Marktsituation ab und kann deshalb zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Dennoch getroffene Aussagen stellen reine unverbindliche Prognosen dar, die von der tatsächlichen Entwicklung abweichen können. Die Bewertung der Immobilie erfolgt stets und ausschließlich stichtagsbezogen.

Der (gewinnbringende) Weiterverkauf der Immobilie hängt von vielen – sich ggf. wechselseitig beeinflussenden – Faktoren, insbesondere Konjunktur, Zinsumfeld sowie Angebot und Nachfrage ab. Auf diese Faktoren hat die Anbieterin / Eigentümerin keinen Einfluss.

Das Risiko des (gewinnbringenden) Weiterverkaufs trägt ausschließlich der Erwerber der Immobilie.

Weder der erfolgreiche Weiterverkauf noch die Höhe eines Weiterverkaufserlöses oder der Zeitraum bzw. Zeitpunkt für einen möglichen Weiterverkauf kann durch die Anbieterin/ Eigentümerin garantiert werden. Eine diesbezügliche Haftung der Anbieterin / Eigentümerin besteht nicht.

Auf die möglicherweise steuerlichen Auswirkungen des Weiterverkaufs der Immobilie wird verwiesen. Es wird empfohlen eine steuerrechtliche Beratung durch einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe in Anspruch zu nehmen.

3.12. Risiken aus gesetzgeberischen/behördlichen Vorgaben

Geänderte gesetzgeberische oder behördliche Vorgaben können dazu führen, dass sich der Erwerber künftig nicht wie geplant mittels Mieteinnahmen und/oder Steuerersparnissen ausreichend mit Kapital versorgen kann, da diese geringer ausfallen können als erwartet oder im schlimmsten Fall sogar ganz ausbleiben können. Dies kann dazu führen, dass bestehende Verbindlichkeiten des Erwerbers durch diesen nicht oder nicht rechtzeitig oder nur unter Einsatz von Eigenmitteln bedient werden können.

Hierbei sind nicht nur gesetzliche Regelungen im Finanz- und Kapitalmarktbereich relevant, sondern auch Bestimmungen anderer Rechtsgebiete. So können sich gesetzgeberische Maßnahmen auf europäischer, nationaler, regionaler und kommunaler Ebene positiv wie negativ auf die wirtschaftliche Situation des Erwerbers auswirken und (un-)mittelbaren Einfluss auf die Immobilie nehmen.

3.13. Prognoserisiko

Die Planung der Anbieterin / Eigentümerin stützt sich auf zukunftsgerichtete Annahmen, die sich mitunter auch auf nicht historische und/oder gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt insbesondere für Annahmen, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und rechtliche Entwicklungen und sonstige relevante Rahmenbedingungen beziehen.

Solche zukunftsgerichteten Annahmen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Anbieterin/ Eigentümerin, die sich als fehlerhaft erweisen können. Der Erwerber kann aus diesem Grund daran gehindert werden, seine eigenen finanziellen und seine eigenen strategischen mit dem Immobilienerwerb verbundenen Ziele zu erreichen. Dies kann negative Auswirkungen auf seine wirtschaftliche Lage haben.

Die Anbieterin / Eigentümerin ist nicht verantwortlich für den (Nicht-) Eintritt dieser zukunftsgerichteten Annahmen. Die Unverbindlichkeit dieser Annahmen ist dem Erwerber bekannt und wird von diesem akzeptiert.

3.14. Außergewöhnliche Ereignisse

Es ist nicht auszuschließen, dass unvorhersehbare äußere Ereignisse im In- und Ausland die Geschäftstätigkeit der Anbieterin / Eigentümerin beeinflussen und sich so negativ auf deren wirtschaftliche Situation auswirken. Im schlimmsten Fall kann die Anbieterin / Eigentümerin zur Einstellung ihrer Geschäftstätigkeit gezwungen sein. Dies kann (un-) mittelbare Auswirkungen auf den Erwerber der Immobilie haben. Der Erwerber trägt das Insolvenzrisiko der Anbieterin/ Eigentümerin. Der Erwerber hat keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen.

Der Erwerber trägt somit das Insolvenzrisiko der Anbieterin / Eigentümerin und etwaiger Mieter der Wohneinheit.

3.15 Kumulation von Risiken

Sämtliche der vorstehend beispielhaft genannten Risiken können sich einzeln, aber auch in Kombination miteinander verwirklichen. Besondere Verlustrisiken, maximal in Form des Totalverlustes, für den Erwerber können aus den vorstehenden einzelnen Risiken oder aus der Kombination dieser Risiken, sowie aus der Realisierung möglicher weiterer Risiken, die heute möglichweise noch nicht absehbar sind, entstehen.

Stand: 13.07.2021

Steuerliche Auswirkungen

1. ALLGEMEINES

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben dargestellt.

Die Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, den dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Kommentierungen. Änderungen in der Gesetzgebung und insbesondere der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, sodass die erläuterten steuerlichen Folgen auch unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Für das Erreichen der steuerlichen Zielsetzungen wird daher keine Haftung übernommen.

Wegen der Vielzahl der individuellen Umstände bei jedem einzelnen Erwerber und der Komplexität des Steuerrechts kann auf die steuerrechtliche Konzeption nur in Grundzügen eingegangen werden. Subjektive Gegebenheiten des Erwerbers sind gesondert zu prüfen.

Der vorliegende Prospekt wendet sich mit seinen Inhalten und Formulierungen an einen Personenkreis, der über ausreichend steuerliche, wirtschaftliche und juristische Kenntnisse verfügt. Ungeachtet dessen wird empfohlen, dass sich der Erwerber in Zweifelsfällen an einen sachverständigen Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer oder Steuerberater) wendet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Ausführungen in diesem Prospekt wird nicht übernommen.

Um einen kurzen Überblick über die steuerlichen Konsequenzen zu verschaffen, werden einzelne relevante und interessante Punkte zur steuerlichen Auswirkung des Erwerbs einer Immobilie erläutert. Bei dem Erwerb einer Immobilie können steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Der Kauf einer Immobilie sollte aber nicht nur aus steuerlichen Aspekten getätigt werden. Eine Immobilie bietet sich als Langfristinvestment an. Im Steuerrecht sind kurzfristige Änderungen und ggf. auch rückwirkend auf bereits abgeschlossene Sachverhalte möglich, sodass sich während der Haltezeit der Immobilie die steuerliche Betrachtung ändern kann.

2. EINKOMMENSTEUER

2.1. Steuerbarkeit, Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse aus dem Immobilienengagement ist, dass die Immobilie zum Zwecke der langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf Dauer gesehen, nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalgewinn). Da nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs steuerfrei realisierbare Veräußerungsgewinne im Rahmen der Totalgewinnberechnung außer Betracht bleiben, ist eine von vornherein bestehende (kurz- bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Käufers steuerschädlich, denn ein Totalgewinn wäre in einem solchen Fall regelmäßig nicht darstellbar. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH-Urteil vom 30.September 1997, BStBl 1998 II S.771) bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich, ohne weitere Prüfung, vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen.

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

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

2.2. Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken

Nutzt der Erwerber die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Sonderausgaben abziehen. Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig.

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

2.3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Sofern der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig fremdvermietet und er die Immobilie im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten (Ausgaben) ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ESG). Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der umlagefähigen Kosten.

In der Erwerbsphase entstehen (sog. vorbereitende) Werbungskosten, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen und im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den weiteren steuerpflichtigen Einkünften des Käufers (ggf. unter Berücksichtigung einer Verlustausgleichsbeschränkung gem. § 10d EStG) abgezogen werden können. Übersteigen in der Folgezeit die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden (ggf. unter Berücksichtigung einer Verlustausgleichsbeschränkung gem. § 10d EStG), sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt oder die Vorschriften der §§10d oder 15 b EStG greifen. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten.

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

Wann Werbungskosten angesetzt werden dürfen, wird vom Zahlungszeitpunkt bestimmt (Abflussprinzip). Allerdings werden Werbungskosten nicht anerkannt, wenn sie ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund im Voraus gezahlt wurden. Wann die Werbungskosten entstanden sind, welchen Zeitraum sie betreffen oder wann Sie die Rechnung erhalten haben, spielt grundsätzlich keine Rolle, (ausgenommen bei regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben innerhalb der 10 Tage-Regelung § 11 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Werbungskosten dürfen nicht erst dann ansetzt werden, wenn Mieteinnahmen eingehen, sondern auch schon vorher. Dann liegen sog. vorab entstandene Werbungskosten vor (z. B. Darlehenszinsen oder Geldbeschaffungskosten). Voraussetzung ist, dass eine Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt wird die vorweggenommenen Werbungskosten anerkennen, aber einen gemäß § 165 AO vorläufigen Steuerbescheid erlassen. Es darf den Werbungskostenabzug rückwirkend wieder ändern, wenn in den Folgejahren die Vermietungsabsicht nicht besteht.

Bleibt die Immobilie leer stehen, weil nicht bekannt ist, ob und wann vermietet werden soll, oder weil die Wohnung später selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist kein Werbungskostenabzug möglich. Es dürfen bei Leerstand vor erstmaliger Vermietung auch nicht gleichzeitig ein Mieter und ein Käufer gesucht werden (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger die Immobilie leer steht, umso nachdrücklicher muss man sich um eine Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IXR14/12, BStBl. 2013 II S. 279).

Wichtige, sofort absetzbare Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung finden Sie im Folgenden beispielhaft aufgeführt. Die nicht sofort abziehbaren Aufwendungen zählen ggf. zu den Anschaffungskosten des Gebäudes und können nur über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden.

Finanzierungskosten (Geldbeschaffungskosten)
Finanzierungskosten sind als Werbungskosten sofort abziehbar, wenn das erhaltene Fremdkapital unmittelbar für das vermietete Objekt verwendet wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen alle Schuldzinsen und das Damnum (Disagio), Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, alle Gebühren der Banken für die Darlehensvergabe, die Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baudarlehens, die Gebühren für die Vermittlung eines Baudarlehens, die Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, die Portokosten zum Beispiel für die Korrespondenz mit der Bank, alle Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung und Gutachterkosten.

Schuldzinsen
Schuldzinsen für ein Darlehen, das unmittelbar für den vermieteten Haus- und Grundbesitz eingesetzt wurde (für Bau, Kauf, Ausbau, Umbau, Renovierung), sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar (§ 9 Abs. 1 Sa. 3 Nr. 1 EStG). Zu den Werbungskosten zählt aber nur der in den monatlichen Zahlungen enthaltene Zinsanteil, nicht der Tilgungsanteil. Sofort abziehbar sind: Zwischenfinanzierungszinsen der Bank, wenn bereits vor Auszahlung des Darlehens Geld gebraucht wird; Bereitstellungszinsen auf Darlehensmittel; Sollsaldo auf dem Girokonto; Verzugszinsen für eine nicht fristgerecht gezahlte Baurate. Während der Bauphase zu zahlende Kreditzinsen (Bauzeitzinsen), wenn schon beim Bau die Vermietungsabsicht bestand.

Damnum/Disagio
Ein Damnum oder Disagio – das ist der Abschlag bei Auszahlung eines Immobiliendarlehens unter 100 % der Darlehenssumme – gehört zu den Finanzierungskosten und ist als Werbungskosten sofort abzusetzen, wenn es marktüblich ist (§ 11 Abs. 2 S. 4 EStG). Bei Darlehensverträgen, die seit dem 1.1.2004 abgeschlossen werden, ist ein Disagio nur bis zu 5 % der Darlehenssumme bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren marktüblich. Der darüber hinausgehende Betrag muss auf den Zinsfestschreibungszeitraum oder bei dessen Fehlen auf die Darlehenslaufzeit verteilt werden.

Grundbuchgebühren
Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung des Baudarlehens sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar. Gebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsels und Auflassungskosten sind Anschaffungskosten und nur die Abschreibung zu berücksichtigen.

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

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

Notarkosten
Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld sind Finanzierungskosten. Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrags sind Anschaffungskosten und nur die Abschreibung zu berücksichtigen.

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

Absetzung für Abnutzung (AfA)
Die Aufwendungen für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für ein der Einkunftserzielung dienendes Gebäude sind bei der Ermittlung der Einkünfte als Absetzungen für Abnutzung (AfA) verteilt auf die Nutzungsdauer zu berücksichtigen (§ 7 Abs.4 bis 5a EStG). Zur Vornahme der AfA ist der Steuerpflichtige berechtigt, dem das Gebäude bzw. der Gebäudeteil steuerlich zuzurechnen ist und der es zur Einkunftserzielung nutzt. Mit § 7 Abs.4 bis 5a EStG werden abschließende Regelungen zur Vornahme der AfA bei Gebäuden getroffen. Diese Vorschriften sind in der Vergangenheit wiederholt geändert worden. Die AfA für ein Gebäude ist jeweils nach der maßgebenden Fassung dieser Vorschriften zum Zeitpunkt der erstmaligen Ingebrauchnahme durch den jeweiligen Steuerpflichtigen vorzunehmen. Bei nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden Gebäuden und bei Wohngebäuden ist ein Abschreibungssatz von 2 % auf die Bemessungsgrundlage anzuwenden.

Bemessungsgrundlage für die AfA sind grundsätzlich die Anschaffungskosten oder die Herstellungskosten des Gebäudes. Deren Umfang ist unabhängig von der Zugehörigkeit des Gebäudes zum Privatvermögen oder zu einem Betriebsvermögen nach einheitlichen Grundsätzen zu bestimmen.

Gebäude werden im Regelfall mit dem zugehörigen Grund und Boden und ggf. weiteren Grundstücksbestandteilen erworben, so dass die Anschaffungskosten des Gebäudes durch Aufteilung des Gesamtkaufpreises einschließlich der Anschaffungsnebenkosten zu ermitteln sind. Dabei ist er Aufteilung durch die Beteiligten im Kaufvertrag zu folgen, wenn es sich um eine ernstlich gewollte Preisabsprache handelt, die den wirtschaftlichen Gegebenheiten entspricht. Liegen derartige Vereinbarungen nicht vor, ist der Gesamtkaufpreis im Verhältnis der Teilwerte bzw. der gemeinen Werte der erworbenen Einzelwirtschaftsgüter aufzuteilen. Das BMF hat eine auf der Grundlage der Rechtsprechung des BFH entwickelte Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung) zur Verfügung gestellt. Der BFH hat jedoch mit Urteil vom 21.7.2020 entschieden, dass die vom BMF zur Verfügung gestellte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung schwerwiegende systematische Mängel aufweise. Daher dürfe nach Ansicht des BFH eine vertragliche Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden und Gebäude, auch wenn diese die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehle und wirtschaftlich nicht haltbar erscheine, nicht durch die unter Verwendung der Arbeitshilfe des BMF ermittelte Aufteilung ersetzt werden.

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus werden steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment umgesetzt. Dies erfolgt durch die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b EStG. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf Investoren ab, sich verstärkt im günstigen Mietwohnungsneubau zu engagieren Dieses Gesetz findet für dieses Bauvorhaben keine Anwendung. Aufgrund der hochwertigen Bauausführung werden die Schwellenwerte des § 7b EStG (Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 € je qm Wohnfläche nicht übersteigen) nicht eingehalten.

Diese nicht vollständige Auflistung der Werbungskosten dient nur als beispielhafte Information der steuerlichen Möglichkeiten, die von einem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt zu prüfen sind. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt.

2.4. Besteuerung von privaten Veräußerungsgeschäften

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltefrist“ erfolgt. Veräußert der Eigentümer die Immobilie wieder, so wird der entstehende Gewinn nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erfasst, denn in dieser Einkunftsart wird nur das Entgelt für die Überlassung der Nutzung besteuert. Der Gewinn ist steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Maßgeblich für die Berechnung

dieser Frist, die man herkömmlich Spekulationsfrist nennt, sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also die beiden Notarverträge für den Ankauf und den Verkauf. Dagegen sind die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch und der Wechsel von Nutzen und Lasten insofern unbeachtlich.

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

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

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

2.5. Grundstückshandel

Der gewerbliche Grundstückshandel unterliegt grundsätzlich der Einkommensteuer. Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte 3-Objekt-Grenze. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als 3 Immobilien innerhalb von 5 Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als 5 Jahre selbst bewohnt wurde.

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

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

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

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

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

2.6. Einkommensteuervorauszahlungen / Lohnsteuerfreibetrag

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Immobilie kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 37 Abs. 3 S. 8 EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Immobilie angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits als Freibetrag, der als elektronisches Lohnsteuerabzugsmerkmal (ELStAM) übermittelt wird, beim Arbeitslohn berücksichtigt werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 S. 8 EStG hier entsprechend gilt.

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

3. GRUNDERWERBSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Immobilie ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Diese beträgt in Bayern derzeit 3,5 % vom Kaufpreis.

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

4. UMSATZSTEUER

Nach § 4 Nr. 12 UStG ist die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken steuerfrei. Ausnahmen von der Steuerbefreiung ergeben sich jedoch bei einer kurzfristigen Vermietung. Der Steuerbefreiung steht allerdings ein Vorsteuerausschluss für Eingangsleistungen gegenüber.

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

5. ERBSCHAFTSTEUER / SCHENKUNGSTEUER

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

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

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

Fragen & Antworten

Wo und wann findet der Notartermin statt?
Alle Beurkundungen finden bei einem Notar nach Wahl statt. Der Notartermin kann aufgrund des Verbraucherschutzgesetzes frühestens 14 Tage nach Erhalt der Kaufvertragsunterlagen erfolgen.

Welche Kaufnebenkosten fallen an?
Beim Kauf einer Wohneinheit fallen neben dem Kaufpreis der Wohnung noch zusätzliche Kaufnebenkosten an. Diese sind z. B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten.

Gibt es optionale Dienstleistungen?
Die Hausverwaltung bietet Ihnen auf Wunsch ein Mietverwaltungs und Vermietungsmanagement an. Diese Leistungen sind ausdrücklich nicht im Leistungsumfang enthalten und müssen mit der Hausverwaltung und dem Käufer abgeschlossen werden.

Was ist das Mietverwaltungs- und Vermietungsmanagement?
Das Mietverwaltungs- und Vermietungsmanagement erfolgt auf Wunsch des Vermieters/Käufers über die unternehmensnahe Hausverwaltung Kopp OHG. Diese übernimmt die Abwicklung der Mietverträge, die Übergaben der Appartements sowie deren Neuvermietung. Hierzu muss eine kostenpflichtige Mietverwaltungs- und Vermietungsoption zwischen der Hausverwaltung Kopp OHG und dem Vermieter/Käufer abgeschlossen werden.

Die Kosten für das Mietverwaltungs- und Vermietungsmanagement durch die Hausverwaltung Kopp OHG beträgt für die Mietverwaltung 25,00 Euro inkl. Mehrwertsteuer und für das Vermietungsmanagement das 1,5-Fache der Netto-Kaltmiete inkl. Mehrwertsteuer (sollte es innerhalb eines Jahres zu einem erneuten Mieterwechsel kommen, so reduziert sich der Satz auf das 1,0-Fache der Netto-Kaltmiete inkl. Mehrwertsteuer), fällig und zahlbar nach Abschluss des Mietvertrages bzw. monatlich für die Mietverwaltung. Alle Appartements werden kalt vermietet. Die Nebenkosten werden hierbei separat durch die Hausverwaltung abgerechnet, sodass der Vermieter kein Risiko bei zu hohem Verbrauch des Mieters hat. Die Bonitätsprüfung der Mieter und Bürgen erfolgt ebenfalls durch die Hausverwaltung Kopp OHG.

Gibt es eine Mietgarantie?
Es besteht keine Mietgarantie und diese ist auch ausdrücklich von dem Leistungsumfang des Angebotes ausgenommen.

Wie hoch ist die zu erwartende Miete?
Die zu erwartende Miete berechnet sich aus dem lokalen Marktumfeld und variiert je nach Größe, Etage und Ausrichtung.

Kann ich auch selber vermieten?
Jeder Eigentümer kann über die Art und Weise der Neuvermietung selbst entscheiden.

Welche Nebenkosten können auf den Mieter umgelegt werden?
Die umlagefähigen Nebenkosten gliedern sich u. a. wie folgt: Heizung und Warmwasser, Wasser/Abwasser/Niederschlag, Müllabfuhr, allgemeine Stromkosten, Versicherungen, Kabelanschluss, Hausmeister und Hausreinigung, Betriebskosten, Aufzug und Wartung, Grundsteuer.

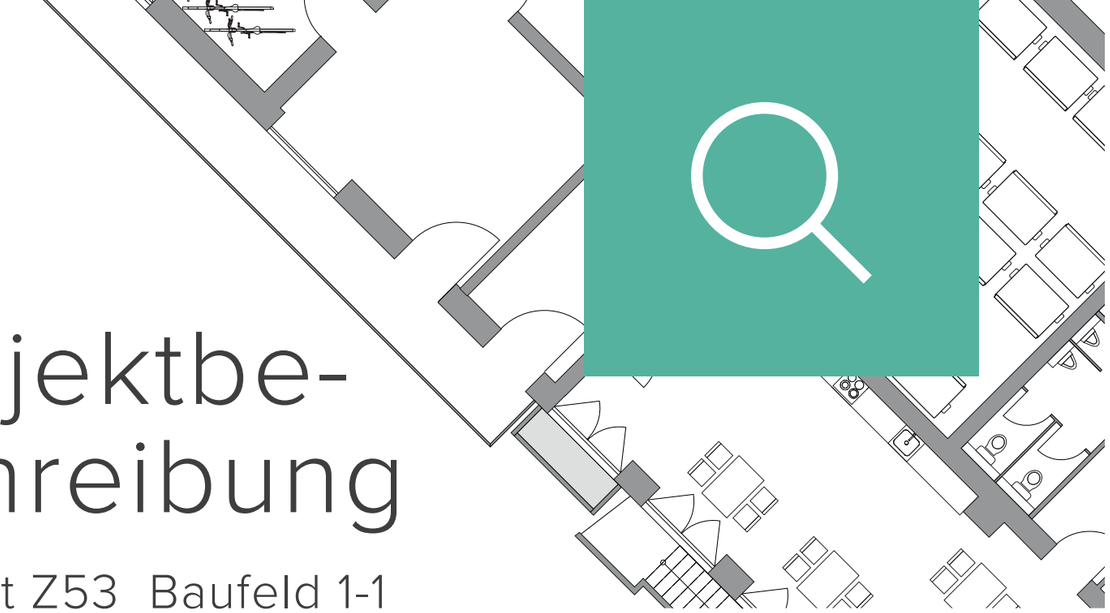
Welche monatlichen Nebenkosten sind nicht umlagefähig und verbleiben beim Eigentümer?
Die Bestandteile der nicht umlagefähigen Nebenkosten sind folgende: Verwaltergebühr, Instandhaltungen, Kosten der optionalen Mietverwaltung und/oder des optionalen Vermietungsmanagements. Zudem können noch Zahlungen für eine Rücklagenbildung erhoben werden.

Ist ein Eigenbezug möglich?
Ja, dies ist möglich.

Schlussbemerkung
Alle durch die Baubeschreibung und die Genehmigungsplanung nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Ausführungen und Ausführungsdetails werden gemäß der Werk- und Detailplanung der Architekten, der statischen Berechnung des Tragwerkplaners und der Ausführungsplanung der Fachplaner ausgeführt. Statt der angegebenen Konstruktionsweise können auch gleichwertige Konstruktionsweisen ausgeführt werden. Die Baubeschreibung enthält die Formulierung „bzw.“ und „oder“, in diesen Fällen entscheidet der Bauträger über die Ausführung. Die Farbgebung erfolgt grundsätzlich nach dem Farbkonzept des Architekten und der Entscheidung durch den Bauträger.

Prospektvorbehalt
Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellungen und sind nicht verbindlich. Die Möblierung der Grundrisse ist nur ein Einrichtungsvorschlag. Die Farbgebung von Hausansichten und Innenraumgestaltung kann, bezogen auf die spätere Ausführung, von den im Exposé dargestellten Farben abweichen. Bei der Komplexität des Sachverhalts können jedoch nicht alle Details aufgelistet werden, sodass manche Fragen hier offenbleiben müssen. Deshalb ist jeder Käufer angehalten, vor dem Erwerb seinen eigenen Prüfungs und Informationspflichten, ggf. auch unter Hinzuziehung unabhängiger Berater, nachzukommen. Jede finanzielle Investition birgt in sich ein wirtschaftliches Risiko, das insbesondere für Kapitalanleger individuell zu bewerten ist.

Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf Richtigkeit überprüft. Irrtümer und Rechenfehler bleiben jedoch vorbehalten. Bei den Flächenangaben in Quadratmetern können sich geringfügige Veränderungen ergeben. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des von jedem Käufer abzuschließenden Einzelvertrages. Eine Haftung des Herausgebers dieses Exposés bzw. des Vertriebsbeauftragten gegenüber den Erwerbern ist, soweit rechtlich zulässig, ausgeschlossen. Niemand ist berechtigt, von diesem Exposé abweichende Angaben zu machen.



Objektbeschreibung

Projekt Z53 Baufeld 1-1

OBJEKTBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück des ehemaligen Milchverarbeitungsbetriebes Cema, im Norden von Augsburg, wurde auf ca. 22.000 m² ein neues Wohnbaubaugebiet entwickelt Das Gebiet wird nun von den beiden Firmen Baustolz und der Projektgesellschaft Zirbelstraße bebaut.

In dem Gesamtareal errichtet die Firma Projekt Zirbelstraße 53 GmbH 1- und 2-Zimmer-Wohnungen für Singles und Studenten. Des Weiteren werden von der Firma Baustolz 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie Reihenhäuser für kleine und große Familien gebaut. Das Grundstück wird sowohl über die Zirbelstraße als auch über den Meierweg erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 5 - 6 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist über die Straßenbahnlinie 4, mit den beiden Haltestellen Alpenhof bzw. Eschenhof, sichergestellt. Der Hauptbahnhof und der Königsplatz sind mit der Straßenbahn in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Die Hauptverkehrsader B17 ist in 2 Minuten, die Autobahn A8 in 4 Minuten und der Hauptbahnhof in ca. 11 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Unser Bauvorhaben Z53 entsteht im nördlichen Teil des Areals auf einem ca. 9.300 m² großen Grundstücksbereich und umfasst die Baufelder 1-1, 1-2, 3-1, 3-2 und 3-3.

Die Bauweise der Gebäude entspricht den Vorgaben der KfW 55EE-Förderung. Somit kann jeder Käufer, der die Förderung nach den Vorgaben der KfW beantragt, einen Baukostenzuschuss in Höhe von bis zu 26.250 € in Anspruch nehmen. Die genauen Förderbedingungen klären Sie bitte mit Ihrem Finanzierungs- oder Bankberater.

Für die einzelnen Baufelder ist folgende Nutzung vorgesehen:

BAUFELD 1-1:
– 169 Mikroappartements
– 25 2-Zimmer-Appartements
– 90 Tiefgaragen-Stellplätze
– 24 oberirdische Stellplätze
– 212 Fahrradstellplätze

BAUFELD 1-2:
– 65 Studentenappartements
– 19 Tiefgaragen-Stellplätze
– 4 oberirdische Stellplätze
– 68 Fahrradstellplätze

BAUFELD 3-1 (ALTE KÄSEREI):
Die „Alte Käserei“ ist ein Bestandsgebäude mit einer historischen Klinkerfassade. Es wird für die neue Nutzung umgebaut und dient als reines Funktionsgebäude für die beiden Baufelder 1-1 und 1-2.

Folgende Nutzungen sind geplant:
– Kellerersatzräume für das Baufeld 1-1 in Teilbereichen des EG und im kompletten OG
– Fahrradabstellräume im EG und KG
– Wertstoffentsorgungsräume im EG
– Gemeinschaftsraum mit WC-Anlagen für das Baufeld 1-2 im EG
– Tiefgaragen-Zufahrt und Tiefgaragen-Stellplätze im KG
– Technikräume KG
– Lagerflächen für Hausmeisterdienste im EG

BAUFELD 3-2 (KESSELHAUS):
Bei dem Kesselhaus handelt es sich ebenfalls um ein Bestandsgebäude, das in seiner jetzigen baulichen Struktur erhalten wird und dessen Nutzung noch nicht festgelegt ist. Derzeit ist eine Nutzung als Café oder Bistro angedacht.

BAUFELD 3-3
Nutzung als stilles Gewerbe wie z.B. für Bürogebäude oder Boardinghaus möglich.

Die Baufelder 1-2, 3-2 und 3-3 sind nicht Gegenstand des Projektes Z53 und werden aus dem Grundstück herausgeteilt. Die Teilung des Grundstücks ist erfolgt.

VORBEMERKUNG

Die Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung mit den jeweiligen Eingabeplananlagen und diese Baubeschreibung. Diese Baubeschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf den Neubau. Der Umbau der „Alten Käserei“ wird unter dem Punkt „Bestandsgebäude 3-1“ beschrieben. Alles Weitere bezieht sich auf den Neubau.

Weiterhin gelten die anerkannten Regeln der Technik, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung. Für barrierefreie Wohnungen gelten die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung als vereinbart. Architektonische und technische Änderungen bleiben insoweit vorbehalten, als diese den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern und dem Käufer zumutbar sind. Des Weiteren bleiben Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder Vorgaben bzw. Anforderungen aufgrund sicherheitstechnischer Belange vorbehalten, auch wenn es dadurch in der Gemeinschaftsfläche und -anlage zu Abweichungen zwischen den Verkaufsunterlagen und der tatsächlichen Ausführung kommen kann, diese aber dem Käufer zumutbar sind.

Abweichungen von den im Prospekt gezeigten Plänen und Gebäudeansichten behalten wir uns vor. Alle Maßangaben sind ca.-Angaben und geben Rohbaumaße wieder. Die Flächenberechnungen wurden anhand der Rohbaumaße erstellt. Die Terrassen und Balkone wurden mit 50 % der tatsächlichen Flächen berechnet. Für die Erstellung der einzelnen Wohnungen ist der Plan, der der Notarurkunde beiliegt, maßgebend. Wird der Kaufvertrag nach Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen, geht die vorhandene Bauausführung den Plänen und der Baubeschreibung vor.

WÄRMESCHUTZ

Das Gebäude wird nach der zum Stande der Bauantragsstellung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 inkl. der seit 01. Januar 2016 geltenden Anforderungsänderungen geplant und gebaut. Die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) werden erfüllt. Darüber hinaus werden die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 55 EE erfüllt.

SCHALLSCHUTZ

Die Planung und Bauausführung trennender Bauteile zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109-5: 2020 – Erhöhte Anforderungen.

Der Schutz gegen Außenlärm wird entsprechend DIN 4109-1 und dem vorliegenden Gutachten geplant und ausgeführt.

Aufgrund der Vorgaben im Schallgutachten sind auf der nördlichen Fassadenseite nur die Fenstertüren auf die Balkone zu öffnen.

Die maximal zulässigen Schalldruckpegel von haustechnischen Anlagen in fremde Wohn- und Schlafräume, sowie Arbeitsräume entsprechen dem baurechtlichen Anforderungswert aus der DIN 4109-1 Tabelle 9. Ausgenommen sind hierbei elektrisch betriebene Verschattungseinrichtungen. Raumlufttechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich richten sich nach der DIN 4109-1, Tabelle 10. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass bei Dauergeräuschen ohne auffällige Einzeltöne und für einzelne Geräuschspitzen 5 dB mehr zulässig sind.

Anforderungen an den Schallschutz im eigenen Wohnbereich werden nicht vereinbart.

Vereinbarte Anforderung – Trennende Bauteile:

	Erf. R´w	Erf. L´n,w
Wohnungstrenndecke	≥ 57	≤ 45
Decken von Terrassen und Loggien	-	≤ 45
Balkone	-	≤ 58
Treppenläufe und Podeste	-	≤ 47
Wohnungstrenn- und Flurwände	≥ 56	
Trennwände zu Durchfahrten	≥ 58	
Türen direkt in Aufenthaltsräume	≥ 42	
Türen in offene Dielen	≥ 40	
Türen in geschlossene Dielen	≥ 32	

Vereinbarte Anforderung – Haustechnische Anlagen:

	Erf. LAF,max,n
Geräusche aus Wasserinstallationen	≤ 30 dB(A)
Geräusche aus haustechnischen Anlagen	≤ 30 dB(A)
Geräusche aus lüftungstechnischen Anlagen	≤ 35 dB(A)

Die vereinbarten Anforderungen gelten auch dann, wenn durch die gewählte Baukonstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

Die vereinbarten Regelungen entsprechen einem baulichen Standard, bei dem die Bewohner bei üblichem rücksichtsvollem Wohnverhalten im Allgemeinen Ruhe finden können. Davon unabhängig kann nicht ausgeschlossen werden, dass Geräusche von außen oder benachbarten Räumen wahrgenommen werden. Dies betrifft insbesondere laute Nutzergeräusch wie das Spielen von Musikinstrumenten, Kinder oder Partygeräusche, Betätigung von selbstschließenden Wohnungseingangstüren oder lauten Gehgeräuschen. Für die Sicherstellung der Funktionalität und des Schallschutzes müssen alle relevanten Bauteile regelmäßig kontrolliert und gewartet werden. Dies gilt insbesondere für die Türen, Tore und Fenster.

BARRIEREFREIHEIT

Die oberirdischen Zugänge zum Gebäude sind barrierefrei erreichbar.

Der Zugang zur Tiefgarage ist über den Aufzug ebenfalls barrierefrei möglich.

Die Vorgaben der bayerischen Bauordnung Art. 48 Abs. 1 Satz 3 besagen Folgendes: „In barrierefreien Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische und der Zugang zur Waschmaschine barrierefrei sein.“ Für diese Räume gelten die Bewegungsflächen nach DIN 18040-T2. In barrierefreien Bädern müssen Bewegungsflächen von 1,20 m x 1,20 m vor den sanitären Gegenständen eingehalten werden. Diese Bewegungsflächen z.B. vor dem Waschtisch oder WC dürfen sich überlagern. Um diese Vorgaben zu erfüllen, werden in den barrierefreien Wohnungen bewegliche Duschtrennwände eingebaut.

ERSCHLIESSUNG

Die leitungsgebundene Erschließung erfolgt über öffentliche und gemeinschaftliche bzw. private Zuwegungen. Die Versorgungsleitungen für die einzelnen Baufelder werden teilweise innerhalb der Tiefgarage und der Gemeinschaftsflächen geführt. Die exakte Leitungsführung bestimmt jedoch der Fachplaner in Abstimmung mit dem Versorger. Die Anordnung von Wasser-, Wärme- und Stromverteilung erfolgt je nach Erfordernis über die Tiefgarage, den Keller oder die Außenflächen.

Versickerungs- und Abwasserleitungen sowie Revisionsschächte werden nach den Vorgaben des Fachplaners erstellt. Die erforderlichen Anschlüsse zur Versorgung mit Wasser, Strom und Wärme bzw. zur Entsorgung von Abwasser sind im Festpreis enthalten.

VERWALTERVERTRAG, TELEKOMMUNIKATION, VERSORGUNGSVERTRÄGE

Der Veräußerer schließt einen Verwaltervertrag mit einer Verwalterfirma ab. Der Erwerber verpflichtet sich, dabei mitzuwirken, und erteilt dem Veräußerer hiermit unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB über den Tod des Vollmachtgebers hinaus und mit dem Recht der Weiterübertragung der Vollmacht, ihn dabei zu vertreten.

Der Veräußerer wird für das gesamte Vertragsobjekt Verträge (insbesondere Miet-/ Leasingverträge) über Wärmemengenzähler (Heizung), Kalt- und Warmwasserzähler, Rauchwarnmelder und die Medienversorgung abschließen.

Die Verträge können dabei eine Laufzeit von bis zu 10 Jahren haben. Der Verwalter wird ermächtigt, in diese Verträge im Namen der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie einzutreten.

Die Kosten für Telefon- und Kabelanschluss bzw. Telefon- und Kabelgebühren sind vom Käufer zu tragen.

WARTUNG

Zur Sicherstellung der fünfjährigen Gewährleistung wird der Bauträger oder die Hausverwaltung in erforderlichen Bereichen Wartungsverträge abschließen (z. B. für Aufzüge, Heizung, Rauchwarnmelder, Tiefgarage, Brandmeldeanlage, Brandschutztüren, Schöpfgruben, Tiefgaragen-Tore / -Türen, Pumpenschächte, Dachrinnen usw.). Mit Übergabe des Gemeinschaftseigentums an die Eigentümergemeinschaft gehen auch diese Wartungsverträge auf die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) über und werden von dieser übernommen.

BESTANDSGEBÄUDE 3-1

Der Umbau des Gebäudes umfasst folgende Arbeiten:

Nach den Vorgaben der Stadt Augsburg sind die beiden Gebäude „Alte Käserei“ und das Kesselhaus inkl. Kamin für das Gebiet prägend. Somit bleibt die Außengestaltung, inkl. der Vordächer auf der Ost- und Südseite weitestgehend erhalten sowie die Dachkonstruktion inkl. der Dachdeckung unverändert. Vorhandene Öffnungen werden an die neue Nutzung angepasst und teilweise mit Ziegelmauerwerk geschlossen bzw. an neue Fenster- und Türgrößen angepasst und beidseitig verputzt.

Im Innenbereich werden sämtliche Einbauteile demontiert, die Decken, Wände, Stützen und Unterzüge an die neue Nutzung angepasst und soweit erforderlich statisch ertüchtigt. Der Bestand wird, soweit erforderlich, nach den Vorgaben des Energieberaters energetisch ertüchtigt. Nachdem in dem Bestand aber nur untergeordnete Nutzungen stattfinden, sind diese Anforderungen sehr gering.

Sämtliche Innenwände werden in weiß gestrichen. Die Auslegung der Beleuchtung der Treppenhäuser, Flure sowie der Nutz- und Nebenflächen erfolgen nach den Vorgaben des Elektroplaners. Es kommen, so weit als möglich, Sensorleuchten zum Einsatz.

Die Abtrennung der Abstellräume erfolgt mittels Systemtrennwänden aus Metall.

Die Böden und Wände der Sanitärbereiche werden gefliest. Im Gemeinschaftsraum wird ein Vinylboden verlegt.

TIEFGARAGE

Das Gesamtprojekt erhält eine Tiefgarage mit insgesamt 109 PKW-Stellplätzen. Die Stellplätze befinden sich in den Baufeldern 1-1, 1-2 und 3-1. Dem Baufeld 1-1 sind 90 Stellplätze und dem Baufeld 1-2 19 Stellplätze zugeordnet.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Zirbelstraße, durch das Bestandsgebäude von BF 3-1 in den Neubau 1-1 und 1-2. Die Ausführung der Wände und der Decke des Tiefgaragen-Neubaus erfolgt in Sichtbeton in der Qualität SB1. Im Baufeld 3-1 werden die Bestandswände und -stützen gestrichen, die Decke nach Vorgaben ENEV gedämmt und die Bodenplatte, soweit erforderlich, nachgearbeitet.

Das Garagentor wird mittels Fernbedienung geöffnet. Pro Stellplatz ist ein Funksender vorgesehen. Zusätzlich ist die Torbedienung von außen mit einem Schlüsselschalter für den Notfall möglich.

Die natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über Schächte und Öffnungen; Beleuchtung, Beschilderung, Park-Markierung und Feuerlöscher werden nach behördlichen Auflagen bzw. Gutachten der Fachplaner ausgeführt.

Der Boden der Tiefgarage im Neubau wird gepflastert. Der Boden der Zufahrtsrampe wird nach Vorgabe des Statikers erstellt. Die Tiefgarage wird durch eine Brandmeldeanlage überwacht. Die Stellplätze und die Fahrspur werden mit einem Gefälle von ca. 2,0 % ausgeführt. Trotz Gefälle kann es zu geringfügiger Pfützenbildung an der Fahrbahnoberfläche kommen. Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt über eine Sickerrinne. Die aufgehenden Bauteile aus Stahlbeton werden bis ca. 40 cm über Oberkante Belag gegen Tausalz beschichtet; Tiefgaragen-Decke in Stahlbeton.

KELLER

Die Kelleraußenwände des Neubaus werden aus Beton erstellt und nach EnEV-Berechnung im Bereich Treppenhaus und Kellerumfassung außen gedämmt; Innenwände aus Beton oder Kalksandstein.

GESCHOSSWÄNDE

Außenwände als Betonfertigteilelemente mit Wärmedämmverbundsystem, tragende Wände aus Beton, Wohnungstrennwände als Beton- oder Trockenbauwände; Zwischenwände und nichttragende Wände als Gipskarton-Ständerwände, beidseitig doppelt beplankt, Stöße gespachtelt, Oberfläche in Qualität Q2, farbliche Gestaltung mit Dispersionsfarbe nach Vorgabe des Architekten. Ab- und Vormauerungen im Bad und WC als Trockenbauwand.

Betonwände innen gespachtelt, Oberfläche geglättet in Qualität Q2 und weißer Anstrich mit Dispersionsfarbe.

GESCHOSSDECKEN

Keller und Tiefgarage mit Stahlbetondecken in Qualität SB1, bei sichtbaren Ortbeton-Decken Stöße entgratet, bei Fertigteil-Decken mit Fuge, unverputzt mit weißem Anstrich. Wärmedämmung der TG-Decke nach ENEV-Berechnung.

Wohngeschossdecken in Fertigteil-Decken mit Fuge, in Qualität Q2, Deckenstöße gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen, bei Ortbetondecken gespachtelt und gestrichen oder gespachtelt und tapeziert

TREPPEN

Innentreppen als Stahlbetonfertigteil, trittschallentkoppelt. Treppenunterseite aus Beton mit Anstrich. Treppenstufen und Podeste vom Keller bis einschließlich Erdgeschoss mit Feinsteinzeugbelag, restliche Treppenläufe und Podeste mit Nadelfilz belegt.

AUFZUGSANLAGEN

2 Aufzüge mit Gruppensteuerung für je 13 Personen, von der Tiefgarage bis zum obersten Geschoss; Aufzugsschacht aus Stahlbeton.

Innenkabine bestehend aus: Edelstahl mit Leinenstruktur, Rückwandspiegel, Seitenwand mit Handlauf und Decke mit LED-Spots.

DACH

Stahlbeton-Flachdach mit Aufdachdämmung im Gefälle und Abdichtung in bituminöser Ausführung mit Kiesschüttung oder extensiver Dachbegrünung; Dachentwässerung außenliegend über Attika-Gully und Fallrohre aus Titanzink.

BALKONE UND TERRASSEN
Die Höhe der Austrittschwellen zu Terrassen und Balkonen beträgt ca. 7 - 15 cm.

Terrassen im Erdgeschoss: Belag Betonplatten, auf verdichtetem Unterbau im Splittbett, Größe nach Plan.

Vorstellbalkone: Alubalkone, Geländer als Ganzglasgeländer mit mattierten Scheiben.

Entwässerung der Balkone über Bodenabläufe mit Stahlfallrohr im freien Auslauf in den Leerkiesstreifen zur Versickerung oder Anschluss an das Kanalsystem.

SPENGLER
Alle Spenglerarbeiten – Regenrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, etc. – werden in Titanzink oder Alu ausgeführt.

FENSTER UND FENSTERTÜREN
Im Kellergeschoss Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung; Lichtschacht, wenn erforderlich, aus Kunststoff oder Beton (Festlegung durch den Bauträger).

Fensterelemente und Fenstertüren in den Wohnungen aus Kunststoff, innen weiß, außen nach Farbgestaltung des Architekten in grau, mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung, verdeckt liegenden Beschlägen, im Falz umlaufenden Lippendichtungen. Griffe aus Alu Silber matt, Fensterbleche außen in Aluminium, Fensterbänke innen bei Brüstungen aus Granit.

Teilweise sind die Fenster und Türen als festverglaste Elemente ausgeführt. Aufgrund der Vorgaben im Schallgutachten sind auf der nördlichen Fassadenseite nur die Fenstertüren auf die Balkone zu öffnen. Im Treppenhaus kommt eine komplette Glas- Alukonstruktionen zur Ausführung.

TÜREN
Hauseingangstür aus Aluminium mit Sicherheitsschloss sowie eine moderne Klingel- und Sprechanlage. Die Briefkästen sind im Innenbereich angebracht.

Nebeneingangstüren aus Alu-Glas-Konstruktion, ohne Sprechanlage.

Schleusentüren im Kellergeschoss nach behördlicher Auflage als Stahltüren.

Wohnungseingangstür:
Selbstschließend, Türblattfüllung Vollspankern, Stahlzarge, Türblatt Klimaklasse III, mit Spion, Oberfläche weiß oder grau, nach Vorgabe des Architekten. Zur Verbesserung des Schallschutzes wird im Schwellenbereich eine absenkbare Bodendichtung eingebaut.

Wohnungsinnentüren:
Türblätter und Zargen in weißer Oberfläche, Türblatt mit Röhrenspaneinlage. Alle Innentüren erhalten Drückergarnituren in Edelstahl als Rosette und BB-Schloss, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag.

ROLLLÄDEN
Kunststoff-Rollläden mit Kurbel an allen Wohnungsfenstern und -Fenstertüren.

Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Eine vollkommene Verdunklung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden. Bei starker Hitze darf der Rollladen nicht komplett geschlossen werden.

SCHLOSSER
Im Treppenhaus 1 Handlauf an der Treppenhauswand aus Metall, nach Planung des Architekten. Im Treppenhaus 2 Treppengeländer im Treppenauge aus Metall, nach Planung des Architekten.

HEIZUNGS- UND WARMWASSER-VERSORGUNG
Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein Hybridsystem mittels einer automatischen Pelletsheizung und einer Gas-Brennwert-Therme zur Spitzenlastabdeckung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Heizraum mittels Frischwasserstation im Durchlaufprinzip. Die Wärmeleitungen werden nach DIN-gerechter Planung erstellt.

Heizkörper in allen Wohnräumen, Küchen (wenn separater Raum) und in den Bädern als Handtuchheizkörper. In jeder Wohnung sind elektronische Wärmemengen-Durchflusszähler (Leasing oder Miete) vorgesehen.

SANITÄRE INSTALLATION
Verlegung der Leitungen in den Wohnungen in Schächten bzw. Abkofferungen; im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden die Leitungen an der Decke und an den Wänden Aufputz verlegt.

Kalt- und Warmwassersteigleitungen und Wohnungsverteilung in Edelstahl oder Kunststoff, Waschmaschinen-anschluss in den 2-Zimmer-Appartements gemäß Plan.

Verrechnung des Kalt- und Warmwassers über Verbrauchszähler (Leasing oder Miete). Diese Verbrauchszähler werden in die Steigleitungen eingebaut und sind sichtbar an den Schachtverkofferungen montiert. Bei der Möblierung der Räume ist darauf zu achten, dass die Verbrauchszähler zugänglich und ablesbar bleiben.

Fallleitungen des Abwasserrohrsystems in schalldämmender Ausführung (SML oder Kunststoff).

Für den Garten im Gemeinschaftseigentum wird ein zusätzlicher frostsicherer Wasserhahn installiert.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände und Armaturen werden gemäß Prospekt „Grundausstattung BV Z53“ ausgeführt. Die Anzahl und Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt nach den Planunterlagen.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können zwischen Porzellan (z. B. Waschtisch) und emailliertem Stahl (z.B. Dusche) aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen auftreten.

Ausstattung Duschwannenanlage
Einbau einer bodenebenen Dusche mit Mosaikfliesen und Bodenablauf, Größe 1,20 * 0,90 m oder 1,20 * 1,20 m, nach Plan. Aufputz-Thermostat mit Handbrause und feststehender Kopfbrause. Glas-Duschtrennwand nach Vorgabe des Bauträgers; In den barrierefreien Wohnungen erfolgt der Einbau einer Dreh-Falt-Türe.

Ausstattung Waschtischanlage
Waschtisch aus Porzellan ohne Halbsäule, mit Ab- und Überlaufgarnitur, Einhand-Waschtischbatterie, Eckventil und Waschtisch-Röhrensiphon. Handtuchstange und Kristallspiegel, Größe nach Angabe Fachplaner, 60*40 cm oder größer.

Ausstattung WC-Anlage
Wandspül-WC aus Porzellan, mit Unterspülkasten, Abdeckung mit Zweimengen-Auslösung zur Wassereinsparung, WC-Sitz mit Absenkautomatik und Rollenhalter.

Ausstattung Küche
Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil sowie Abwasseranschluss

Waschmaschinen
Im Untergeschoss gibt es einen Wasch- und Trockenraum mit kostenpflichtiger Nutzung der Waschmaschinen und Trockengeräte von Miele, die über eine App gebucht und bezahlt werden können.
In den 2-Zimmer-Appartements wird ein Waschmaschinenanschluss nach Plan erstellt.

LÜFTUNG
Die Wohnungen erhalten eine zentrale Abluftanlage mit einer Nachström-Öffnung im Rollladenkasten. Die Dichtigkeit des Gebäudes wir durch einen Blower-Door-Test nach Abschluss der Innenausbauarbeiten überprüft.

ELEKTRO
Installation nach DIN 1805, Teil 1 und 3. Die Installation der elektrischen Verteilungen, Zähleranschlüsse und Verteilungen der Leitungen erfolgen im Kellergeschoss und in der Tiefgarage Aufputz. Elektroleitungen werden in den Wohngeschossen, soweit möglich, in den Betonwänden, -decken und den Trockenbauwänden verlegt.

In den Etagenfluren werden die Elektrozuleitungen von den Steigschächten zu den Wohnungen unter der Betondecke Aufputz verlegt und mit Trockenbau nach den Vorgaben des Brandschutzes abgehängt. Auslegung der Stromkreise nach DIN. Sämtliche Steckdosen und Schalter in den Wohnräumen in Weiß, Fabrikat Gira, Busch-Jäger oder ähnliche.

Die Räume erhalten folgende Ausstattung:

1-Zimmer-Appartements (Wohnen / Küche / Bad)
6 Lichtschalter, 1 Lichtschalter für Außenleuchte inkl. Außenwandleuchte, 14 Steckdosen, 1 Türsprechstelle, 1 Glasfaseranschluss inkl. Dose, batteriebetriebene Rauchwarnmelder nach Anforderung

2-Zimmer-Appartements (Wohnen / Schlafen / Küche / Bad)
9 Lichtschalter, 1 Lichtschalter für Außenleuchte inkl. Außenwandleuchte, 22 Steckdosen, 1 Türsprechstelle, 1 Glasfaseranschluss inkl. Dose, batteriebetriebene Rauchwarnmelder nach Anforderung

ESTRICH
In allen Wohngeschossen sowie im Treppenhaus des Kellergeschosses schwimmender Estrich auf Trittschall- und / oder Wärmedämmung, Bodenplatte im Kellergeschoss.

FLIESEN
Sämtliche Fliesen nach Bauträgermuster; im Bad werden Bodenfliesen im Format 30*60 cm, Farbe Taupe, verlegt, die Sockelleisten werden aus Fliesen geschnitten, bei gefliesten Duschen wird der Boden mit Mosaikfliesen, Farbe Taupe, verfliest.

Im Bereich der Dusche wird die Wand raumhoch im Format 20*50 cm weiß gefliest. Die Installationswand im Bereich Waschbecken und WC wird bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest.

BODENBELÄGE
Die restlichen Wohnräume erhalten als Bodenbelag einen Design-Vinylboden nach Bauträgermuster, Sockelleisten aus Holz.

MALERARBEITEN
Farbkonzept der Außenfassade nach Vorgabe des Architekten.
Alle Innenwände und Decken der Wohnungen werden hell mit Dispersionsfarbe gestrichen.

MÖBLIERUNG
Die Appartements sowie die 2-Zimmer-Appartements im Baufeld 1-1 werden durch den Bauträger möbliert. Die Lieferung und der Einbau der Möbel erfolgt entweder durch

eine renommierte Firma (z. B. Hülsta) oder durch eine ortsansässige Schreinerfirma.

1-Zimmer-Appartements (Wohnen / Küche / Bad)

- Bett 1,00 x 2,00 m und ausziehbarem Bettkasten ca. 1,70 x 0,75 m
- Federholzrahmen, starr
- Nachtkästchen
- Drehtürenschrank, 3-türig
- Offenes Regal ca. 0,60 x 2,40 m
- Garderobenschrank offen, ca. 0,80 m breit
- Esstisch ca. 1,30 x 0,90 m mit 2 Stühlen
- Wandboard, ca. 0,70 m breit
- Küchenzeile: Hochschrank mit Kühlschranknische und Schubladen, 2 - 3 Oberschränke mit Türen in Weiß, Unterschränke , Rückwandplatte, Arbeitsplatte
- Edelstahlspülbecken mit Armatur, Kühlschrank mit Gefrierfach, Mikrowelle, Duoinduktionskochfeld, Spülmaschine 60cm

2-Zimmer-Appartements (Wohnen / Schlafen / Küche / Bad)

- Bett 2,00 m x 2,00 m
- Federholzrahmen, starr
- 2 Nachtkästchen
- Drehtürenschrank im Schlafzimmer, 5-türig
- Garderobenschrank offen, ca. 0,70 m breit
- Esstisch ca. 1,30*0,90 m mit 4 Stühlen
- Wandboard, ca. 1,8 m breit
- Media-Sideboard, ca. 1,1 m breit
- Sofa (2,5-Sitzer) mit Beistelltisch
- Küchenzeile/-eck: Hochschrank mit Kühlschranknische und Schubladen, Oberschränke mit Türen in Weiß, Unterschränke (teils mit Schubladen), Rückwandplatte, Arbeitsplatte, Wandboard
- Edelstahlspülbecken mit Armatur, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kochinduktionsfeld mit 4 Platten, Backofen, Spülmaschine 60 cm

REINIGUNG

Zur Übergabe der Wohnungen erfolgt eine Grundreinigung.

AUSSENANLAGEN, HAUSZUWEGUNG

Sämtliche Zugangswege, Wege oder Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten, Asphalt, Schotterrasen oder Granitpflastersteinen nach Vorgabe des Bauträgers bzw. nach behördlichen Auflagen. Eine Abtrennung zu Rasenflächen erfolgt nicht. Die allgemeinen Zugangswege und Flächen erhalten eine Beleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers.

Die Terrassen im EG werden durch eine Heckenbepflanzung von der Campusfläche optisch und räumlich getrennt.

Auf der Südseite entsteht eine großzügige Grünfläche als Campusfläche, die von dem gesamten Baugebiet benutzt werden kann.

Die Gestaltung und Anpflanzung erfolgt nach den Vorgaben des Freiflächenplaners und wird komplett durch den Bauträger erstellt.

Die Gemeinschaftsmüllbehälter sind in einem separaten Raum in der „Alten Käserei“ untergebracht.

ALLGEMEINES

Wenn in der Baubeschreibung Alternativen genannt werden, erfolgt die Ausführung nach Festlegung des Bauträgers.

Die in den Ansichten und Grundrissen gezeichneten Pflanzen, Sonnenschutzanlagen, Markisen und Rankkonstruktionen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die Lieferung oder Bereitstellung von Hilfsgeräten wie z. B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Aus hygienischen Gründen ist ein Wasseraustausch der Wasserentnahmestellen (mindestens 1 l Volumen) bei einer Stillstandzeit von mehr als 4 Wochen notwendig (gemäß DIN 1988, Teil 4, 3.5).

GEWÄHRLEISTUNG NACH BGB

Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel an den Bauwerken sowie den dazugehörigen Planungs- und Überwachungsarbeiten fünf Jahre ab Abnahme. Im Übrigen beträgt die Verjährungsfrist für mängelbedingte Ansprüche und Rechte bei neu hergestellten Sachen und Werkleistungen zwei Jahre, bei gebrauchten unbeweglichen Sachen, also dem Grundstück, sechs Monate und bei gebrauchten beweglichen Sachen ein Jahr. Davon unberührt bleibt dabei die Unterhaltungs- und Wartungspflicht des Käufers während der Verjährungsfrist für Anstriche, elastische Verfugungen, Beschläge, technische Anlagen und Einrichtungen, für Außenanlagen sowie die Anlagen gemäß dem Punkt „Wartung“.

Bei ungenügender oder nicht fachgerechter Wartung kann die Gewährleistung entfallen.

Für Sonderwünsche, die direkt bei Handwerkern beauftragt und abgerechnet werden, übernimmt der Bauträger keine Gewährleistung.

Risse mit einer Breite von bis zu 0,3 mm in Bauteilen, Putzen, Beschichtungen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie z.B. Kriechen und Schwinden entstehen, stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsanspruches dar. Dies betrifft insbesondere mehrschichtige Aufbauten, wie z.B. Mauerwerk und Putz bzw. Bodenplatte und Beschichtung.

In Duschen und Bädern sind im Rahmen des Bauunterhaltes durch den Nutzer die elastischen Verfugungen regelmäßig zu prüfen und gegebenenfalls fachmännisch zu erneuern, um ein mögliches Hinterfließen, insbesondere von Duschen und Badewannen zu vermeiden. Ebenso sind die Anschlussfugen von Gipskartonplatten gegebenenfalls zu erneuern, da sich durch Bewegung Risse bilden können. Sämtliche elastische Fugen sind Wartungsfugen. Sie sind vom Käufer zu überwachen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Schäden, die auf schadhafte Wartungsfugen zurückzuführen sind, unterliegen nicht der Gewährleistung. Wartungsfugen sind in entsprechenden Zeitabschnitten und innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch den Käufer zu erneuern.
Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz), sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Käufer durchzuführen.

Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird nicht übernommen, auch nicht für Druckfehler.

ZIRBEL STRASSE 53

PROJEKT ZIRBELSTRASSE 53 GMBH
DIESELSTRASSE 25
86368 GERSTHOFEN

TEL: 0821 455 456 0
INFO@ZIRBELSTRASSE53.DE
WWW.ZIRBELSTRASSE53.DE