

NEUBAUPROJEKT

Am Pleißendamm 2-8, Markkleeberg im Süden von Leipzig

SEEGOLD³

WILLKOMMEN IM DREI-SEEN-QUARTIER



LEWO

Ein Projekt der LEWO Unternehmensgruppe



LEBENSQUALITÄT HOCH DREI: WILLKOMMEN IM IDYLLISCHEN WOHNQUARTIER SEEGOLD³ IN MARKKLEEBERG.

Eingebettet zwischen drei Seen liegt das Projekt SEEGOLD³. Hier entsteht ein innovatives Neubauprojekt mit durchdachten, funktionalen und bedarfsgerechten Grundrissen. Nicht nur die besondere Lage, sondern auch die nachhaltige Ausrichtung des Objektes macht SEEGOLD³ nicht allein zu einem guten Investment, sondern auch zu einem hervorragenden Zuhause. Genießen Sie die perfekte Kombination aus Work-Life-Balance und der Verbundenheit zur Natur.



LAGE, LAGE, LAGE!

Markkleeberg ist ein Ort, an dem absolute Lebensqualität und ein hoher Erholungswert perfekt zusammenpassen. Der beliebte Vorort gilt als TOP Standort. Mitten im Naturschutzgebiet und dem Leipziger Neuseenland, nur einen Katzensprung von der Leipziger City entfernt, hat er den höchsten Freizeitwert der Region und zieht damit zahlreiche Besucher an.

Ob kulturelle Veranstaltungen, weitläufige Radwege entlang der Ufer, die grünen Parks oder das Leben auf dem Wasser - Markkleeberg bietet einfach alles, was dem Vorort einen ganz besonderen Charme verleiht.



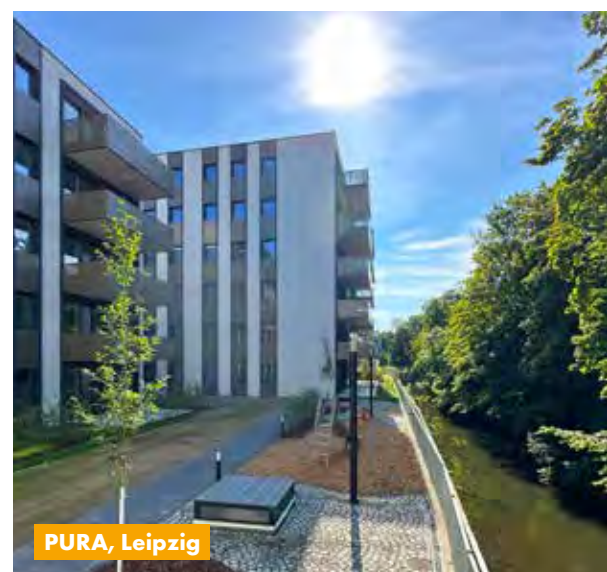


INHALT

6	Vorwort
10	Angebot im Überblick
12	Chancen & Risiken
28	Leipzig
32	Mikrolage Markkleeberg
36	SEEGOLD ³
40	Grundrisse Haus 1
64	Grundrisse Haus 2
88	Grundrisse Haus 3
110	Grundrisse Haus 4
131	Ansichten
132	Ansichten Haus 1
133	Ansichten Haus 2
134	Ansichten Haus 3
135	Ansichten Haus 4
136	Etagenpläne
139	Schnitte
142	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
150	Energiekonzept
152	Servicepool
159	Kaufpreisliste
163	Das rechtliche Konzept
173	Steuerliche Auswirkungen
178	Haftungs- und Angabenvorbehalte
181	Abrisslasche zur Exposébestätigung
183	Impressum

VORWORT

Immobilieninvestitionen sind Langstreckenläufer. Besitzer denken nicht in Jahren, sie denken in Jahrzehnten. Nachhaltigkeit lautet deshalb unser Schlüsselbegriff für eine erfolgreiche Kapitalanlage: Standorte mit dynamischem Bevölkerungswachstum, effiziente und zukunftssichere Energieträger, hochwertige Ausstattungsdetails, starke Mietnachfrage und eine langfristig positive Wertentwicklung – das ist umfassende Nachhaltigkeit. Die LEWO Unternehmensgruppe ist Ihr erfolgreicher Ansprechpartner im Bereich Immobilien in Leipzig, Markkleeberg, Potsdam & Chemnitz. Die Unternehmensgruppe ist auf die Entwicklung von Immobilienprojekten und die damit verbundene langfristige und ganzheitliche Betreuung dieser ausgerichtet. Innerhalb der LEWO Unternehmensgruppe ist die LEWO AG als Bauträger für die Projektentwicklung, den Neubau sowie die Sanierung von Denkmalimmobilien zuständig. Gemeinsam mit der LEWO Immobilien GmbH werden unsere Projekte durch eine kompetente Hausverwaltung mit allumfassendem After-Sales-Management betreut. Ein hauseigenes Facility-Management-System mit angeschlossenem Gebäudeservice sowie ein eigener Vermietungsservice sorgen für eine bestmögliche Verwaltung. Zahlreiche Immobilienprojekte – mit tausenden von Wohneinheiten – haben wir erfolgreich am Markt platziert und schaffen dabei Wohl-



fühlorte für unsere Mieter und lieb gewonnenes Eigentum für unsere stolzen Investoren. Daran arbeiten tagtäglich insgesamt über 90 Mitarbeiter, die das Wissen aus den Bereichen Architektur, Bau, Sanierung, Verwaltung, Betriebswirtschaft, Vertrieb und Marketing sowie zahlreichen Gewerken vereinen.

Dank unserer über 29-jährigen Erfahrung am Immobilienmarkt basieren all unsere Projektentwicklungen auf durchdachten Konzepten, die immer nah am Markt sowie langfristig ausgerichtet und nachhaltig sind. Dabei schaffen wir Werte, die bleiben.

STEPHAN PRAUS
VORSTAND LEWO AG



29

JAHRE
ERFAHRUNG



137

IMMOBILIEN
FERTIGGESTELLT



2.425

VERWALTUNGS-
EINHEITEN



LA VIDA Casa Mia, Leipzig

ALLES AUS EINER HAND – SO EINFACH WIE EINE AKTIE



INNOVATIVER PROJEKTENTWICKLER

Die LEWO AG entwickelt nachhaltige und zukunftssichere Immobilieninvestments in ausgewählten Lagen - immer marktgerecht und energetisch effizient. Von Beginn an erarbeiten Projektteams bestehend aus Architekten, Fachplanern und Maklern funktionale, marktgerechte Grundrisse, die den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum entsprechen. Dabei steht die langfristige Ausrichtung der Kapitalanlage im Fokus.



KOMPETENTER BAUTRÄGER

Mit unserer 29-jährigen Erfahrung im Bereich Revitalisierung, Sanierung und Neubau von Immobilien profitieren unsere Projekte von einer starken Marktkennntnis. Durch innovative Technik erhalten alle Häuser ein auf das Projekt abgestimmtes Energiekonzept. Dank der Mischung aus Fachkenntnis und der Liebe zum Detail, entstehen Immobilien, die sich langfristig und erfolgreich am Markt behaupten können.



RUNDUM IMMOBILIENSERVICE

Die bestmögliche Pflege des Objekts steht im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit. Unser Rundum-Servicekonzept gewährleistet eine wirtschaftliche und nachhaltige Immobilienbetreuung und beinhaltet weiterhin die aktive hauseigene Wohnungsvermietung sowie einen eigenen Gebäudeservice mit einem Team von qualifizierten Handwerkern. Das heißt kurze Wege und kostengünstige Leistungen.





WIR SIND DIE VERBINDUNG ZWISCHEN EIGENTÜMER UND MIETER

Die optimale Pflege Ihrer Immobilie steht im Mittelpunkt unserer täglichen Verwaltungsarbeit. Mit unserem Rundum-Servicekonzept sind wir ein Bindeglied zwischen Mietern und Eigentümern. Dabei haben wir immer eines im Blick: Das Wohl unserer Mieterinnen und Mieter und die Zufriedenheit aller Investoren.



PURA, Leipzig



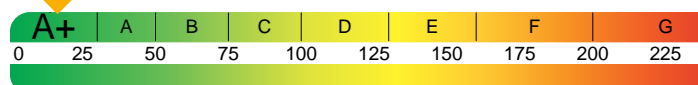
DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anlagetyp	Neubau
Initiatorin Verkäuferin Bauträgerin	LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG Karl-Tauchnitz-Str. 21, 04107 Leipzig
Anschrift Bauprojekt	Am Pleißendamm 2-8, 04416 Markkleeberg
Standort Lage	Markkleeberg bei Leipzig
Angebotene Gebäude	1 Mehrfamilienhaus mit 4 Eingängen
Anzahl Wohneinheiten	91 Wohnungen, 52 Garagenstellplätze und 39 Außenstellplätze
Wohnflächen	Wohnflächen ab ca. 42 m ²
Kaufpreise	6.790 €/m ²
Kaufpreise Stellplatz	29.900 € je Garagenstellplatz, 14.900 € je Außenstellplatz
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs 1 Nr. 1 EStG
Erwerbsnebenkosten	ca. 8 % des Kaufpreises, (5,5 % Grunderwerbsteuer, 2,5 % Notar- und Grundbuchkosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld, Stand: 01.01.2024) zzgl. Bereitstellungszinsen
Erhaltungsrücklage	0,25 € /m ² pro Monat
Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung: 25,00 € zzgl. MwSt. Servicepool-Verwaltung: 28,00 € zzgl. MwSt.
Baujahr	ab 2025
Bauphase	2025-2027
Bezugsfertigkeit	angestrebte Bezugsfertigkeit 31.12.2026*, garantierte Bezugsfertigkeit 31.10.2027*
Gesamtfertigstellung	31.12.2027*
Abschreibung	Degressive Abschreibung (5 %) gem. § 7 Abs. 2, EStG (i. d. F. des Artikels 4. des Wachstumschancengesetzes)
Baubegleitung	Das Bauvorhaben wird durch den TÜV-Süd begleitet.

Energieausweis Effizienzklasse A+



15 kWh/(m²a)** Endenergiebedarf



26 kWh/(m²a)** Primärenergiebedarf

* maßgeblich sind die Fristen im notariellen Kaufvertrag | ** Vorbehaltlich: Prüfung auf technische Umsetzbarkeit

Gegenstand dieses Prospektes ist ein Angebot der LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG als Prospektherausgeberin und Verkäuferin, die in der Straße Am Pleißendamm 2-8, in Markkleeberg, insgesamt 91 Wohneinheiten sowie 52 Garagen- und 39 Außenstellplätze auf einer Grundstücksfläche von ca. 4.688 m² verkauft. Die angebotenen Wohneinheiten haben Wohnflächen zwischen ca. 42 m² bis ca. 77 m².

Kaufinteressenten, insbesondere Kapitalanleger, welche eine oder mehrere der Eigentumswohnungen erwerben wollen, sollen mit dem hier vorliegenden Prospekt vertieft zu den allgemeinen Risiken einer Immobilienkapitalanlage, dem konkret vorgegebenen rechtlichen Konzept sowie den abstrakten steuerlichen Auswirkungen nach der Investition in eine solche Wohnimmobilie aufgeklärt werden. Kaufinteressenten für die ggf. mit angebotene Büro- bzw. Gewerbeeinheiten haben mit weitergehenden, hier im Prospekt nicht beschriebenen Risiken und besonderen steuerlichen Auswirkungen zu rechnen, weshalb diesen empfohlen wird, dazu individuelle Rücksprache zur Erläuterung und Aufklärung mit dem Verkäufer zu halten und einen eigenen Steuerberater einzuschalten.

Das Angebot richtet sich demnach an Investoren, die die Wohnungseigentumswohnungen zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Dieses Angebot ist nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraumes und die Rückzahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen. Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine individuelle Kapitalanlegereigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunft- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Bei einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage wird aufgrund der aktuellen historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase eine erhöhte Tilgung empfohlen. Das Anlageziel „Alterssicherung“ ist i.d.R. nur erreichbar, wenn die Fremdfinanzierung vor Erreichen des Renteneintrittsalters getilgt ist. Sie müssen in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Bei diesem Exposé handelt es sich vorrangig um einen Werbeprospekt. Der Prospekt strebt daneben an, Immobilienkapitalanleger möglichst umfassend, richtig, vollständig und transparent über alle Umstände auf-

zuklären, die für die Entscheidung zum Investment von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Die Beschreibungen zum Prospekterstellungszeitpunkt fußen dabei auf die zu diesem Zeitpunkt geltenden Prognosen und Annahmen, die sich im Laufe des Verkaufs der Wohneinheiten ändern können und deshalb nicht als Beschaffensvereinbarung gelten. Aufgrund der für alle Seiten geltenden Unverbindlichkeit eines Kaufvertragsabschlusses bis zur allseitigen Unterschrift vor einem Notar (Zäsur), obliegt es demnach den Vertragsparteien zu den spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Vertragsunterlagen vorvertraglich geäußerte oder in diesem Prospekt vorgenommene Beschreibungen auch als besondere Beschaffenheit des Kaufgegenstandes oder (eigene oder für allgemeingültig gehaltene) Zweckvorstellungen einarbeiten zu lassen. Anderenfalls gelten die üblicherweise in Kaufverträgen enthaltenen Haftungsausschlüsse. Ein Kaufinteressent muss demnach damit einverstanden sein, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote unverbindlich sind und ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge Gültigkeit haben.

Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben und durch die notariellen Verträge geregelt wird, ist nicht auszuschließen, dass für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten oder vertraglichen Regelungen ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin und auch der angegebene Vollzugsnotar stehen für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen oder Beratungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin dazu nicht beauftragt oder bevollmächtigt wurden und im Übrigen mangels Kenntnis auch nicht geprüft werden können.

Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

CHANCEN UND RISIKEN

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investieren und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinlich, jedoch potenziell denkbare Risiken bei der Investition in eine Immobilie aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essenziell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige **Vertragspartner**, eine rechtssichere **Vertragsgestaltung**, ein dauerhaft nachgefragter **Standort**, moderne Haustechnik und hohe **Bauqualität**, ein durchdacht nachhaltiges **Nutzungskonzept**, eine ordentliche **Verwaltung**, eine weitsichtige Pflege- und **Erhaltungsplanung**, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide **Finanzierung** und die optimale Ausnutzung von **steuerlichen Vorteilen**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen lediglich Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten **Risiken auch kumuliert**, d.h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Käufer nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

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

Die LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG (nachfolgend nur der Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Käufern, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit unter anderem durch die in der Vergangenheit allein oder mit Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Die für die Verwaltung des Objektes (Wohnungseigentümergeinschaft, Sondereigentumsverwaltung sowie Geschäftsführung des Servicepools) vorgesehene Hausverwaltung LEWO Immobilien GmbH ist mit dem Verkäufer wirtschaftlich und personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können. Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes im jeweiligen Bauzustand. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn der Verkäufer mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber aufgrund des seit 01.01.2018 geltenden § 650u Absatz 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d.h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach wäre nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch der Käufer auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welcher bei Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, insbesondere im Insolvenzfall, ungesichert ist. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten. Der Käufer müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugschäden auflaufen.

Wenn der Verkäufer leistungsunfähig ist, müsste der Erwerber je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Käufer die Zinsen und Tilgung für eine ggf. bereits anteilig aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Sofern keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Der Erwerber wird daher Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus den Eigentümern des auf dem Grundstück Am Pleißendamm in 04416 Markkleeberg zu errichtenden Gebäude. Es wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Daneben besteht für den Erwerber die Möglichkeit mit der für das Gemeinschaftseigentum vom Verkäufer bestellten und beauftragten Hausverwaltung auch einen Verwaltervertrag für das jeweilige Sondereigentum abzuschließen (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) oder einem Servicepool beizutreten, in welchem die Sondereigentumsverwaltung mit beauftragt wird.

Der hier angebotene Erwerb einer neu zu bauenden Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagen- und Außenstellplätzen erfolgt im Wege eines Bauträgerkaufvertrages zu einem Festpreis. Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind. In Anbetracht des im Rechtlichen Konzept erläuterten aufgrund dem Sächsischen Naturschutzgesetz bestehenden Vorkaufsrecht wird Kaufinteressenten empfohlen, mit dem Verkäufer Rücksprache darüber zu halten, wie eine sichere Finanzierung zum Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzung des Kaufpreises ohne Risiken für die Parteien dargestellt werden kann. Konkret kann im Kaufvertrag ein Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises vereinbart werden, der einerseits Sicherheit hinsichtlich des Vorkaufsrechts bietet, andererseits dem Käufer auch ausreichend Zeit gewährt, die Finanzierung zu sichern und entsprechende Auszahlungsvoraussetzungen (z.B. zur Eintragung einer Sicherungsgrundschuld zugunsten der finanzierenden Bank) zu schaffen.

Nach dem Bauträgervertrag erhält der Erwerber eine schlüsselfertig neu hergestellte Wohnung ggf. nebst Teileigentumseinheit, wobei das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken grundsätzlich der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht wurden. Kontrolliert und bescheinigt werden diese Bauleistungen durch einen vom Verkäufer beauftragten Bausachverständigen (siehe hierzu „4. Qualität der Baumaßnahmen“). Der Verkäufer steht nach der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt für die potenzielle Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zum 31.10.2027 bzw. dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Die vollständige Fertigstellung ist nach der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt bis spätestens 31.12.2027 herbeizuführen. Zur Bezugsfertigkeit ist darauf hinzuweisen, dass diese nicht gleichbedeutend ist mit dem Mietbeginn. Der tatsächliche Mietbeginn ist, auch bei Erteilung einer Vollmacht zur Erstvermietung, i.d.R. später, um eventuelle Restarbeiten/Mängel in den Wohnungen im Zeitraum zwischen Bezugsfertigkeit und Fertigstellung abarbeiten zu können. Dies hat ein Erwerber einzukalkulieren. Hinzu kommt, dass sich die Fertigstellungsfrist um den Zeitraum verlängern kann, in dem sich der Käufer mit der Zahlung in Verzug befunden hat und zwar um den Zeitraum der

CHANCEN UND RISIKEN

zwischen der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisen beim Verkäufer gelegen hat. Die Außenanlagen hat der Verkäufer unter Berücksichtigung der Witterungsbedingungen fertigzustellen.

Der Käufer erhält eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel in Form eines Einbehalts von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung oder einer entsprechenden Sicherheit. Diese Fertigstellungssicherheit gem. §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer leistete. Der Anspruch des Erwerbers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautenstandsabhängigen Zahlungsmodell - wie hier - nur in Höhe von 5 % (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur der Gegenleistung angemessene und in der Folge nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von werterhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da der Verkäufer in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde. Risikomindernd würde auch die Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund hinsichtlich des baurechtlichen Teils zugunsten des Erwerbers wirken. Zu berücksichtigen ist, dass auch dadurch das Risiko, dass Herstellungsansprüche gegenüber einem leistungsunfähigen Verkäufer nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden können, nicht beseitigt wird.

Bei der Sicherung nach der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist also zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von wesentlichen Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten oder Stellung einer Sicherheit durch den Verkäufer realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt bzw. die Sicherheit zurückgegeben wurde oder weitergehende Ansprüche

gegen den Verkäufer entstehen (z.B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, wegen Miet-/Nutzungsausfalls, wegen entgangener Steuervorteile, wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme oder für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung), trägt der Käufer ebenfalls das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers.

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Sonderwünsche, Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Verkäufers oder einen unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, von der zuständigen Behörde bzw. durch berufsständische Vereinigung bzw. hier dem Deutschen Wetterdienst bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen etc. Sobald der Verkäufer nach Fertigstellung des Bauwerks dem Käufer eine angemessene Frist zur Abnahme setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mängelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr (bspw. bei Verschlechterung des Werkes) und der Beweislast (bspw. für Mängel) zu nennen. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude. Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Verkäufer während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Der Käufer hat dann die potenzielle Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn der Verkäufer insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Verkäufers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Erwerber geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Die Baugenehmigung war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung beantragt, aber noch nicht erteilt. Der Verkäufer geht davon aus, dass die Gebäude und Außenanlagen (sowie Stellplätze) wie geplant, ggf. mit kleinen Auflagen und Änderungen, wie im Prospekt beschrieben, gebaut werden können. Der Verkäufer führt das Bauvorhaben in eigenem Namen und auf eigene Rechnung durch. Steuerliche Abschreibungen für den Kaufgegenstand werden von ihm nicht in Anspruch genommen. Der Verkäufer haftet jedoch nicht für das Eintreten der vom Käufer erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und Ziele.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgerkaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Käufers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten diesem hingegen nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Immobilienkauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund persönlicher oder wirtschaftlicher Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Kaufinteressenten, welche ihre Wohnungseigentumseinheit nicht selbst vermieten oder selbst nutzen wollen, können in einem zwischen dem Verkäufer und LEWO Immobilien GmbH zu gründendem Servicepool-Gesellschaftsvertrag beitreten, womit auch der Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden ist. Die LEWO Immobilien GmbH übernimmt hierbei sowohl die Sondereigentumsverwaltung als auch die Geschäftsführung des Servicepools. Zu dem nach Kaufvertragsabschluss noch gesondert zu erklärenden Beitritt zum Servicepool und der damit bestehenden Gesellschafterstellung des Erwerbers in der Servicepool GbR ist Nachfolgendes zu beachten. Für Handlungen des Geschäftsführers der GbR haftet die Gesellschaft. Das gleiche gilt für Rechtsgeschäfte, die der Geschäftsführer im Namen der GbR abschließt. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet der jeweilige Gesellschafter mit seinem Privatvermögen. Der Geschäftsführer der Gesellschaft sollte daher bei Rechtsgeschäften die Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränken oder eine Haf-

tungsvereinbarung nach Maßgabe der Beteiligungsanteile der Gesellschafter anstreben. Der Erwerber trägt jedoch das Risiko, dass sich der Geschäftsführer an diese noch ausdrücklich auszusprechenden Vorgaben nicht hält oder nicht halten kann. Ferner gibt es gesetzliche Verpflichtungen, für die der Gesellschafter und damit die Gesellschaft unbeschränkt haften. Die Konsequenz ist, dass der Servicepoolteilnehmer persönlich wegen Forderungen in Anspruch genommen werden kann, die gegenüber der Gesellschaft bestehen und die in der Höhe nicht auf das Gesellschaftsvermögen und den Gesellschafteranteil des Gesellschafters beschränkt sind. Der Gesellschafter muss dann gegenüber der Gesellschaft oder den weiteren Gesellschaftern Ausgleichsansprüche geltend machen, die mit dem Risiko verbunden sind, dass die Gesellschaft oder die weiteren Gesellschafter mangels Zahlungsfähigkeit keinen Ausgleich leisten können oder einen solchen nicht freiwillig leisten. Im praktischen Fall realisiert sich das dargestellte Risiko in der Regel nur, wenn die Einnahmen des Servicepools nicht ausreichen, damit der Geschäftsführer Verbindlichkeiten der Gesellschaft begleichen kann. Dieser Risikoüberlegung schließt sich die Überlegung an, dass die Einnahmen der Gesellschaft generell geringer sein können als die Ausgaben. Bspw. können durch Leerstand oder zahlungsunwillige/-unfähige Mieter die laufenden Mieteinnahmen eine geringere Höhe erreichen als die Summe der Betriebskosten und Erhaltungsaufwendungen. Neben dem Risiko einer Inanspruchnahme von dritter Seite kann es in diesen Fällen Konstellationen geben, in denen sich die Gesellschafter freiwillig zu nicht geschuldeten Beiträgen und Bareinlagen verpflichten oder schon aufgrund Gesetzes weitere, nicht vorgesehene Beiträge leisten müssen. Es ist auch denkbar, dass die Unterdeckung zu einem Austritt einer Vielzahl von Gesellschaftern führt und somit ggf. eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung des Servicepools nicht mehr möglich ist. Diese Szenarien können bis zum Fall der Insolvenz der Gesellschaft fortgeführt werden. Auch in diesem Fall riskiert der Erwerber Nachzahlungsverpflichtungen, die er nicht erwartet hat.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf den gesonderten Gliederungspunkt „Das rechtliche Konzept“ in diesem Prospekt und auf die spätestens zwei Wochen vor Beurkundung vom Notar zur Verfügung zu stellenden Vertragsentwürfe und Urkunden verwiesen. Weitergehende Fragen zum rechtlichen Konzept sowie daraus resultierenden Risiken können vom

CHANCEN UND RISIKEN

Verkäufer und müssen auch vom beurkundenden Notar beantwortet werden.

3. Standort

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

Bemerkenswert an der vorliegenden Immobilie ist die Lage im begehrten Süden von Leipzig zwischen dem Markkleeberger und dem Cospudener See; ca. 12 Minuten von der Leipziger Innenstadt entfernt. Das Umfeld des Hauses, in dem sich die angebotenen Wohnungen befinden sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokulturellen Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemein konjunkturellen Schwankungen zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr.

Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

4. Qualität der Baumaßnahmen

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand entsprechend der Baubeschreibung und den Bau- und Aufteilungsplänen herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich die Wohneinheiten für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der Baubeschreibung sowie der Ausstattung wird während der Bauausführung

durch ein internes und ggf. externes Qualitätsmanagement überwacht. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb insbesondere das Risiko, dass auch nach Abnahme des Vertragsgegenstandes und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer oder ggf. die Eigentümergemeinschaft nötig machen. Die Errichtung des Neubaus erfolgt entsprechend der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Vorschriften unter Einhaltung der bei Ausführung der Arbeiten geltenden Regeln der Technik sowie den Bestimmungen der Landesbauordnung Sachsen. Die baubegleitende Qualitätskontrolle erfolgt durch ein dazu anerkanntes Unternehmen. Das Bauverfahren wird dazu stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit den genannten Plänen bzw. Unterlagen und mit den aufgeführten technischen Vorschriften überprüft. Dazu finden während der Bauausführung Baustellenbegehungen durch den Sachverständigen (z.B. des TÜV) in Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

Sofern quantitative Änderungen der Wohnfläche von bis zu 2 % und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Kaufpreisminderungen sind demnach erst angezeigt, wenn diese Toleranzschwelle von 2 % überschritten ist. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), wobei Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber durch eine Regelung im Rahmen der Wohnflächenverordnung eine andere Flächenberechnung (Ansatz der Balkone mit i.d.R. $\frac{1}{4}$ ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten bei der Berechnung von Balkon-, Loggien- sowie ggf. Terrassenflächen ist nach den Plänen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50 % anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFIV ohne Einschränkung möglicherweise bindend sein kann. Einem nicht eigennutzenden Erwerber wird empfohlen, eine entsprechende Regelung

in den Mietvertrag aufzunehmen. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFIV ergeben können.

Die Wohnanlage wird gemäß Baubeschreibung energetisch nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) entsprechend den erhöhten Anforderungen „KfW 40“ ausgerüstet. Die zugrunde liegenden baulichen Anforderungen sind relativ neu, aufwendig und teuer. Neben den Anforderungen an eine erhöhte Wärmedämmung an der Fassade und speziellen Isolierglasfenstern (dreifach) müssen hierzu auch die technischen Parameter der Heizung und Warmwasserversorgung durch qualifizierte Fachplaner ermittelt und in der Ausführung berücksichtigt werden. Dementsprechend ist in der Baubeschreibung vorgesehen, das Objekt durch Erd- oder Luftwärmepumpen zu versorgen. Zur Erreichung der nach GEG 2020, KfW 40 erforderlichen Bilanzwerte wird die Eignung ergänzender Erzeuger aus regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) geprüft. Hierüber ist nach Ermittlung der maßgeblichen Parameter durch die Fachingenieure bauherrenseitig noch zu entscheiden. Am Ende wird die Wohnanlage eine hochmoderne Heizanlage erhalten. Der Wärmeschutznachweis wird auf Basis GEG 2020 entsprechend den Anforderungen KfW 40 in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung geführt. Die Bundesregierung hat das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – Neubau von Wohngebäuden“ aufgelegt. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein Fachplaner frühzeitig gebunden, welcher auch während des Bauprozesses beteiligt ist. Ziel gemäß Baubeschreibung ist es, von der Bauvorbereitung bis zur Übergabe an den Käufer in enger Abstimmung mit Fachplanern am „QNG-Siegel“ zu arbeiten. Ob dieses erreicht wird, hängt auch von formalen Anforderungen, z.B. der Zertifizierung von Baustoffen ab und kann nicht garantiert werden. Der Verkäufer strebt vorrangig die Errichtung eines klimafreundlichen Neubaus an, womit eine KfW-Förderung (Programm 297/298) in Betracht kommt. Das KfW-Programm hat den Stand 09/2023, wobei eine Haftung für das Fortbestehen dieser Förderung, ausreichende Mittel in den Fördertöpfen oder die tatsächliche Höhe der förderfähigen Kosten über den gesamten Angebotszeitraum nicht übernommen werden kann. Der Verkäufer kann nur die versprochene Bauqualität erbringen, jedoch nicht für eine energiepolitisch motivierte Förderfähigkeit oder bürokratiebedürftige Zertifikate einstehen.

Zur konkreten Umsetzung des Heizungskonzeptes prüft der Verkäufer zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die Erzeugung von Wärme/Warmwasser für die Wohnanlage im sog. Contracting-Modell. Der Energieversorger/Contractor stellt dabei die wärmeerzeugenden Bauteile zur Verfügung und liefert Wärme an das Leitungsnetz der Eigentümergemeinschaft. Zur Erreichung der nach GEG erforderlichen Bilanzwerte wird – wie ausgeführt – die Eignung ergänzender Erzeuger aus regenerativer Energie (Solarthermie, Erd- bzw. Luftwärmepumpe, Photovoltaik) geprüft. Ggf. wird die Dachfläche des zu errichtenden Bauwerks dem Contractor für die Errichtung einer Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlage vermietet. Die Entscheidung, ob eine Solarthermie- und/oder Photovoltaik errichtet wird, liegt beim Contractor. Die Art der Beheizung hat unterschiedlichste Vorteile (z.B. geringere Herstellungskosten, hohe Umlagefähigkeit auf die Mieter, Servicebetrieb etc.) aber auch Nachteile (Abhängigkeit vom Contractor, ggf. erhöhte Betriebskosten etc.), wozu der Verkäufer bei Interesse befragt werden sollte. Sofern kein Contractor gewonnen werden kann, errichtet der Verkäufer eine Wärmeerzeugungs- und Warmwasseranlage, die in diesem Fall in das Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft übergeht. Da zumindest bei der Neuvermietung von Neubauten Energieausweise vorgelegt werden müssen, ist Erwerbem zu empfehlen, hierzu mit dem Verkäufer spätestens bei der Übergabe Rücksprache zu halten.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der den Bau begleitenden Qualitätskontrolle durch einen Sachverständigen wird auf die weiteren Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen.

5. Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumseinheiten eignen sich alle samt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Die in der Teilungserklärung als Wohnungen bezeichneten Sondereigentumseinheiten dienen ausschließlich Wohnzwecken. Eine andere Nutzung, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt und darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber selbstgenutztem Wohneigentum im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht

CHANCEN UND RISIKEN

wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentums-einheit ist deshalb eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, kann der heutige Erwerbspreis bei einem zukünftigen Weiterverkauf neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. unter Umständen nicht in gleicher Höhe realisiert werden, wodurch sich die Gesamtrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber potenzielle Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung ggf. auch niedriger sein kann als der hier angebotene Kaufpreis. Unter Umständen ist bei einer Weiterveräußerung auch eine verkürzte Restlaufzeit der Servicepoolbindung preisbildend. Das ist bei einer Nutzung der Wohnung zum Zwecke der Kapitalanlage einzukalkulieren.

5.1 Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies dem Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss mitteilen, da den zur Kapitalanlage vorgesehenen Wohnungen zur Renditesicherung ein Beitritt zu einer Servicepoolgesellschaft angeboten wird, der für einen Selbstnutzer keinen Sinn ergibt und daher auch nicht möglich ist. Bezüglich etwaiger Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung des Erwerbers ist zu beachten, dass diese vom Verkäufer im Bauträgerkaufvertrag u.a. aufgrund des geplanten zügigen Baufortschritts ausgeschlossen sind. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung des Verkäufers und in Abstimmung mit diesem zulässig. Gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

5.2 Vermietung und Servicepool

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung,

kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund der Lage, der Wohnungszuschnitte, des Energiekonzeptes sowie der Architektur geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus. Gleichwohl bestehen eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung des Wohnungseigentums verbunden sind. Der Käufer als Vermieter trägt grundsätzlich das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreite, Schönheitsreparaturen etc.) kommen kann. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z.B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können.

Die Käufer, soweit sie nicht Selbstnutzer sind, können deshalb einer Servicepoolgesellschaft bürgerlichen Rechts beitreten. Nach dem zum Prospekterstellungszeitpunkt geplanten rechtlichen Konzept sind dazu nach Kaufvertragsabschluss noch einmal gesonderte (Beitritts-)Erklärungen abzugeben und ggf. in Empfang zu nehmen. Hintergrund und Zweck dieses Zusammenschlusses ist es, das Einzelrisiko eines Eigentümers zur Vermietung seiner Einheit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Eigentümer gleichmäßig zu verteilen. Dadurch wird gewährleistet, dass bei der Neuvermietung einheitliche Maßstäbe herangezogen und insbesondere die üblichen Anfangsleerstände einheitlich überbrückt werden können. Durch den Beitritt zu einer Servicepool-GbR kann das Vermietungsrisiko des Erwerbers begrenzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieterwartung bei einer in einem Servicepool zusammengeschlossenen Wohnung niedriger ist, als die tatsächlich im Objekt erzielten Mieten, da in jedem Fall die Mietausfallquote der nicht vermieteten Einheiten sowie die im rechtlichen Konzept erläuterten Sonderausgaben (Courtage, Reparaturen etc.) Einfluss auf die aus dem Pool zu leistenden Ausschüttungen haben. Das Mietausfallwagnis kann anhand Erfahrungen aus der Vergangenheit und vergleichbaren Objekten prognostiziert werden. Tatsächlich kann die Mietausfallquote, insbesondere in der Anfangszeit, höher liegen. Zu beachten ist mithin, dass bei einem Servicepool

der Vermieter nicht nur das Vermietungs- und Kostenrisiko seiner Wohnung, sondern zumindest prozentual auch das Vermietungs- und Kostenrisiko fremder Wohnungen trägt. Entsprechende Abschläge sind, zumindest bei einer mittel- und längerfristigen Prognose, einzukalkulieren. Das Vermietungs- und Kostenrisiko der eigenen und fremder Wohnungen kann sich z.B. realisieren, wenn die betreffende Wohnung leer steht, wenn in die Wohnung durch Zwangsverwaltung oder -versteigerung vollstreckt wird oder wenn Mieten an die finanzierende Bank fließen, der die Mieten abgetreten wurden und die aus der Mietabtretung aufgrund einer nicht vertragsgemäßen Darlehensrückführung Rechte ableitet. Umgekehrt kann der in einem Servicepool angeschlossene Erwerber selbst bei einem Leerstand oder einem Dekorationsbedarf in seiner eigenen Einheit über einen längeren Zeitraum mit Einnahmen aus der Servicepoolgemeinschaft rechnen. Im Ergebnis werden durch den Servicepool also insbesondere die Spitzen nach unten und oben, d.h. die Risiken und Chancen bei der Vermietung nivelliert. Die gleichmäßige Höhe und Aufteilung der Mieteinnahmen bestehen im Übrigen nur, solange die Vermieter in der Gemeinschaft zusammengeschlossen sind. Im Fall der Beendigung der Teilnahme am Servicepool muss der Käufer damit rechnen, dass die finanzierende Bank, die aus ihrer Sicht hierdurch entstehenden Nachteile bei einer ggf. notwendig werden den Verlängerung der Finanzierung zur Geltung bringt. Zu den haftungsrechtlichen Risiken einer Mitgliedschaft in der Servicepool-GbR wird auf die vorgenannten Ausführungen unter dem Gliederungspunkt „Vertragsgestaltung“ verwiesen. Daneben ist darauf hinzuweisen, dass zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht absehbar war, wie das Finanzamt die Servicepoolgesellschaft steuerlich qualifiziert, weshalb ggf. auch mit einem erhöhten steuerlichen Beratungs- und Erklärungsaufwand zu rechnen ist.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann. Sofern die Mieten über den Servicepool verwaltet werden, entspricht die Mieterwartung nicht der tatsächlichen Ausschüttung an die Gesellschafter bzw. die Eigentümer. Dies liegt daran, dass ausweislich der im Servicepoolvertrag vorgesehenen Ergebnisverteilung vom Bruttomiettertrag noch diverse Positionen abgezogen werden müssen, was der Erwerber von Anfang an neben einem gewissen Mietausfallrisiko

bei seiner Renditeberechnung berücksichtigen muss. Bei der Nettokaltmietauschüttung ist im Laufe der Zeit in jedem Fall auch mit gewissen Schwankungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung der Servicepool-GbR übernimmt auch die Hausverwaltung. Im Rahmen dieser Tätigkeit übernimmt sie für den Eigentümer alle notwendigen Maßnahmen gegenüber den Mietern und zuwerbenden Mietern, z. B. Abschluss der Mietverträge, Verwaltungsentscheidungen, Mietinkasso, Erstellung der Nebenkostenabrechnung etc. Gerade bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Auch ist ungewiss, ob bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Mieter umlegbar sind. Zum Beispiel ist dazu am 01.01.2023 das Kohlendioxidabteilungs-gesetz in Kraft getreten, dass die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter. Mit dem im Objekt geplanten Konzept können bei den laufenden Nebenkosten ggf. Einspareffekte erzielt werden. Eine Garantie gibt es hierfür jedoch nicht. Bei der Mieterwerbung ist zu beachten, dass der Vermieter nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich den potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Verstöße hiergegen sind u.a. bußgeldbewehrt.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß der Regelung in § 556f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die erstmalige Vermietung umfassend modernisierter bzw. – wie hier – neu hergestellter Wohnungen angewendet. Der Verkäufer geht davon aus, dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die erstmalige Vermietung der vorliegenden Wohnungen nicht anwendbar sind. Gegebenenfalls hat der Käufer aber bei zukünftigen Folgebermietungen die

CHANCEN UND RISIKEN

Mietpreisbremse inklusiv der vom Bundesrat beschlossenen Verschärfungen der Mietpreisbremse zu beachten, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten sind. Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ legt u.a. fest, dass Vermieter zukünftig die Mieter vor Vertragsschluss anzufragen und schriftlich darüber informieren müssen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Andernfalls kann sich der Käufer als Vermieter darauf nicht berufen. In diesem Zusammenhang wäre auch das am 01.04.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ zu beachten. Dadurch ist es den Ländern möglich, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung mit einer Gültigkeit bis Ende 2025 zu bestimmen. Zudem ist nach der Reform der Rückzahlungsanspruch der Mieter bei einem Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse verschärft worden. Mieter sollen danach künftig die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern können, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen.

Der Freistaat Sachsen hat mit der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 31.05.2022 die Mietpreisbremse gem. § 556 d BGB u.a. für die Stadt Leipzig eingeführt. Für den Standort Markkleeberg ist dazu nichts bekannt. Soweit das MietNovG anwendbar wäre, dürfte die Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Um den Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten zu dämpfen, trat am 01.01.2020 das „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ in Kraft. Dadurch wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für den Mietspiegel von bisher vier Jahren auf sechs Jahre erweitert, womit die hohen Mieterhöhungen der jüngsten Zeit nivelliert und Erhöhungsmöglichkeiten in der Zukunft weiter eingeschränkt werden. Im Koalitionsvertrag der aktuellen Bundesregierung vom 07.12.2021 ist vorgesehen, dass der Betrachtungszeitraum künftig auf 7 Jahre erweitert werden soll.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen also damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhö-

hungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen oftmals nicht dem tatsächlichen Markt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Danach beträgt die gesetzlich vorgesehene Grenze bei Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren 20 %, und kann auf 15 % abgesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch die Landesregierung bestimmt sind. Die sächsische Landesregierung hat von dieser Möglichkeit mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 03.06.2020 u.a. für die Stadt Leipzig Gebrauch gemacht, so dass Mieterhöhungen zumindest dort bis zum Jahr 2025 auf 15 % (bzw. ggf. bald auf 11 %) begrenzt sind. Diese Beschränkungen bei der Folgevermietung gelten für die Stadt Markkleeberg (noch) nicht.

Ein Vermieter hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann zum Beispiel eine Renovierung des Wohnungseigentums erforderlich sein, deren Kosten der Eigentümer, sofern er keinen Ersatz erlangt, tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Eigentümer 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 Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch den Servicepool oder die Erhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Erhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuelle Gebühren eines Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters). Die Auswahl eines insolventen Mieters kann zu Kosten der Freimachung der Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz- und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Bei der Verwaltung und der rechtlichen Vertretung des Vermieters können unsorgfältige Leistungen zu Forderungsausfällen führen, z.B. birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko in sich, dass Nebenkostenumlagen nicht durchge-

setzt werden können und deshalb vom Vermieter (bzw. dem Servicepool) zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter (bzw. der Servicepool) diese Kosten selbst zu tragen hat. Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Mietverwalterin ab, d.h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten hervorrufen. Für diese essentiell wichtigen Aufgaben sind der Mietverwalterin vergleichbar einer Sondereigentumsverwalterin Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Erwerber (über den Mietenpool) zu leisten.

Schließlich ist zu beachten, dass bei Beendigung der Sondereigentumsverwaltung durch die Geschäftsführung der Servicepool-GbR, bzw. nach Ausscheiden des Erwerbers aus dem Servicepool oder nach Auflösung der Servicepool-GbR der Investor - ohne Abschluss eines neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrages zu marktüblichen Gebühren - selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B.

- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen,
- Mieterhöhungsverfahren und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt grundsätzlich der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft. Ab diesem Zeitraum trägt der Käufer darüber hinaus das Mietausfallrisiko sowie ggf. entstehende Kosten der Neuvermietung (Makler) und ggf. erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung etc. gegenüber dem Mieter. Vorgenanntes gilt auch für diejenigen Erwerber, die dem Servicepool nicht beitreten.

Durch den Beitritt zur Servicepool-GbR ist das Investment von Anfang an im Ertrags- und Aufwandsbereich gut kalkulierbar. In jedem Fall ist aber auch das Leerstands- und Kostenrisiko der anderen Wohnungen mit einzurechnen.

Daneben ist zu beachten, dass insbesondere in der juristischen Fachliteratur vereinzelt vertreten wurde, dass der Beitritt zu einer Vermietergemeinschaft aufgrund einer modellhaften Gestaltung gemäß § 15b EStG als Beitritt zu einem Steuerstundungsmodell angesehen werden könnte, womit zukünftig zugewiesene Verluste weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Sofern dieses sog. Verrechnungsverbot aus § 15b EStG greifen sollte, kann dies zu einer Verschlechterung der Liquiditätsprognose führen. Da im vorliegenden Fall u.a. der Beitritt zur Vermietergemeinschaft jedoch freiwillig und unabhängig vom Investment angeboten wird, insbesondere der Beitritt selbst nicht zu sofort abzugsfähigen Werbekosten führt - wie von § 15b EStG vorausgesetzt - geht der Prospektherausgeber davon aus, dass dies hier nicht zutrifft. Gestützt wird diese Ansicht auch durch ein Anwendungsschreiben zu § 15b EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 17.07.2007. Eine Garantie für die Anwendung in diesem Sinne kann hierfür jedoch nicht übernommen werden.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass das Investment bei einer in einem Mietenpool zusammengeschlossenen Wohnung i.d.R. weder Spitzenmieten noch totale Mietausfälle mit sich bringt, nach Beendigung der Servicepoolgesellschaft in jedem Fall aber eine Änderung der Ertragssituation nach oben oder unten eintreten kann. Dies kann auch Einfluss auf ggf. notwendig werdende Anschlussfinanzierungen haben. Zur näheren Ausgestaltung der Servicepoolgesellschaft nebst Auftrag zur Sondereigentumsverwaltung und der Diskussion zur Verlustabzugsbeschränkung nach § 15b EStG wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ und den „Steuerlichen Auswirkungen“ in diesem Prospekt verwiesen.

6. Verwaltung

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums. Zu den Aufgaben und Pflichten des Wohnungseigentumsverwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für die Mietenpoolgesellschaft wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen.

CHANCEN UND RISIKEN

6.1. Wohnungseigentümergeinschaft und deren Verwaltung

Der Erwerber von Wohnungseigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, dass gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt. Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u.a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet.

Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb

der Wohnungseigentümergeinschaft differieren. Ein Beispiel wäre, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer in der Servicepool-GbR zusammengeschlossen ist, könnte die Interessendurchsetzung eines selbstnutzenden Wohnungseigentümers im Rahmen der erforderlichen Mehrheitsbeschlussfassung schwierig sein. 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 Wohnungseigentumsverwalter schafft es darüber hinaus, die gesamte von ihm vertretene Eigentümergeinschaft „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z.B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Im vorliegenden Objekt wird zum ersten WEG-Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft die Firma LEWO Immobilien GmbH bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Die monatlich hierfür entstehende Grundgebühr in Höhe von € 25,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 29,75 je Wohnungseigentum trägt von Anfang an der Käufer und ist von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

6.2. Mietenverwaltung

Durch die Tätigkeit des Sondereigentum- bzw. Mietenverwalters kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z. B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/ soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt.

Zu den zu vermietenden Wohnungseinheiten wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass diese Sonderei-

gentumswohnungen während dem Zusammenschluss im Mietenpool durch den gleichzeitig erteilten Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums von der Hausverwaltungsfirma LEWO Immobilien GmbH verwaltet werden. Die derzeitige Vergütung für die Mietverwaltung beträgt pro Wohnungs-/ Teileigentumseinheit 28,00 € zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit 33,32 € pro Monat. Ohne Beitritt zum Mietenpool oder nach Ablauf der Mietverwaltungsfrist besteht die Möglichkeit, mit der bisher betrauten Hausverwaltungsfirma oder einer anderen einen neuen Sondereigentumsverwaltungsvertrag zu marktüblichen Gebühren abzuschließen. Diese Gebühren können höher liegen. Allgemein ist bei den Kosten der Verwaltung darauf hinzuweisen, dass diese üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwalterin und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten der aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten - welche nicht ausgeschlossen werden können - verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

Das rechtliche Konzept der Verwaltungsverträge ist in diesem Prospekt gesondert erläutert.

7. Pflege-, und Erhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Erhaltungen und Instandsetzungen.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist deshalb gehalten, die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage vorzusehen. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Erhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Aufzug, Heizungsanlage, Außenanlagen, Bepflanzung etc.) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vor-

gesehene Erhaltungsrücklage an. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage für die Erhaltungsrücklage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber mit pauschal 0,50 € je m² vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer und der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Erhaltungsrücklage ggf. langfristig zu gering bemessen. Sofern die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Erhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungs-/Teileigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Auch für die technischen Anlagen sind sinnvollerweise Erhaltungsrücklagen (z.B. für Reparaturen) zu bilden. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich. Darüber hinaus ist es Eigentümergeinschaften seit dem Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 möglich, auch zu anderen Zwecken (z.B. Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, Liquiditätsreserve) Rücklagen zu bilden. Inwieweit die Gemeinschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wird, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

Auch bei einem durchdachten Neubau können in naher Zukunft weitere Anpassungen an die Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z.B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektromobilität u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Erhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Käufer die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Bei den im Servicepool zusam-

CHANCEN UND RISIKEN

mengeschlossenen Wohnungseigentumseinheiten werden diese Kosten unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen zusammengelegt, was zur Absenkung der Ausschüttung führt und berücksichtigt bzw. einkalkuliert werden muss. Ohne Mitgliedschaft im Pool bzw. nach Beendigung der Servicepool GbR sind für derartige Kosten Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie gegebenenfalls entstehende Finanzierungskosten (für ggf. erforderliche Grundschulden und/oder Bereitstellungszinsen bis zur Vollauszahlung des Darlehens sowie ggf. entstehenden Zwischenfinanzierungsaufwand bis zur ersten Mieteinnahme) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche bis zu zwölf Prozent betragen können und damit über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Weiter im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Projektentwicklung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, Repräsentation, das Qualitätsmanagement durch den TÜV und/oder sonstiger Gutachter sowie ggf. der Erstvermietung. Da die vorgenannten Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie ggf. erforderlicher After-Sales-Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse beim Verkäufer abgefragt werden. Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss (auch bei einer Neubauimmobilie) damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung

der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt insbesondere fest, dass der Darlehensgeber einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder eine mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung - ImmoKWPLV in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist insbesondere, die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei der Bestellung einer Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann der Kreditgeber den Kreditnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Wohnung (das Pfandobjekt) zu vollstrecken. Der Erwerber hat bei einer Fremdfinanzierung auch die so genannten 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. 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 sich der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse - abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu bezahlenden Zinsen haben bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Sowohl bei der Ankaufsfinanzierung als auch bei einer potenziellen Anschlussfinanzierung ist denkbar, dass die finanzierende Bank auf einen Servicepoolbeitritt besteht, um das Vermietungs- bzw. Leerstandsrisiko zu reduzieren. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 2 %) empfohlen.

In der Vergangenheit förderte die KfW Bank die energetische Herstellung von Wohngebäuden z.B. KfW-Effizienzhaus-Niveau oder klimafreundlicher Neubau (Programm 297/298) und auch Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung. Niemand kann garantieren, dass eine solche Förderbereitschaft unbegrenzt, insbesondere über den gesamten Angebotszeitraum zu unveränderten Bedingungen fortbesteht. Sofern die Förderfähigkeit zum Vertragsabschlusszeitpunkt noch besteht und der Käufer eine derartige Finanzierung beabsichtigt, wird sich der Verkäufer im Kaufvertrag verpflichten, definierte Voraussetzungen zu schaffen und auf Anforderung die hierfür notwendigen Unterlagen (ggf. auch über einen sachverständigen Energieberater) zur Verfügung zu stellen.

Der Verkäufer garantiert jedoch nicht, dass die von ihm übernommene Verpflichtung oder die Baumaßnahme am Ende tatsächlich auch von der KfW gefördert wird, mithin das Vorhaben entsprechend dieser Richtlinien vergünstigt finanziert werden kann bzw. eine einmal gewährte Finanzierung in der Zukunft nicht zurückgefordert wird. Ungeachtet der Übernahme von sog. „Schutzklauseln“ sind bei Förderungen immer Konstellationen denkbar, wonach Fördermittel innerhalb der nach den jeweils geltenden Förderbedingungen vorgegebenen Laufzeit zurückgefordert werden können. Aufgrund der potenziell langen Rückforderbarkeit wären auch explizite Regressansprüche gegenüber dem Verkäufer mit einem Risiko behaftet. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist deshalb zu beachten, dass vom Verkäufer hierfür grundsätzlich keine Haftung übernommen wird, Angaben hierzu stets unverbindlich sind und der Verkäufer keine Finanzierungsrisiken übernimmt. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmehöhe und -sicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Käufer 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 Einheit bzw. der Ausschüttung aus dem Servicepool. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die von dem Verkäufer oder einem Vermittler in der Regel nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzu-

CHANCEN UND RISIKEN

sage hat oder liegen die Auszahlungsvoraussetzungen des Kredites, sei es aus persönlichen oder (kauf-) vertraglichen Gründen, nicht rechtzeitig vor, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Bauträgervertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber - mangels Kreditusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen - über die Mittel verfügt, den fälligen Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

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

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. Steuerliche Aspekte

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

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird in der Regel frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Dies kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder, bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt längere Zeit dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuereffekte abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten. Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben.

Sofern auf dem Wohngebäude eine Aufdach-, dachintegrierte oder Fassadenphotovoltaikanlage installiert

wird, hat die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den WEG-Verwalter, je nach Eigenbetrieb oder Betrieb im Contracting-Modell besondere steuerliche Sachverhalte zu berücksichtigen. Eine Photovoltaikanlage im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft kann sich auch auf die einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft auswirken. Je nach Sachverhalt und steuerlicher Beurteilung können die Aufwendungen für den Betrieb, die Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlage wegen der Steuerfreiheit der Erträge ggf. nicht steuermindernd berücksichtigt werden. Hierzu kann der Verkäufer befragt werden bzw. überlässt dieser gesonderte Informationen zur Photovoltaikanlage. Im Zweifel ist hierzu ein Steuerberater zu befragen, da weder der Verkäufer noch die WEG-Verwaltung eine Vertretungsbefugnis in steuerlichen Angelegenheiten hat und hierzu auch keine Beratung abgeben darf. Gerne unterstützt jedoch der Verkäufer den Steuerberater des Erwerbers zu steuerrelevanten Sachverhalten seiner Investition. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der Rechtslage vorrangig für Wohneigentum wieder. Aktuellste oder abweichende bzw. jüngere Interpretationen durch die Verwaltungs- und Finanzbehörden sowie Gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber, dem Verkäufer noch einem etwaigen Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

10. Kumulation von Chancen und Risiken

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z.B. Leerstand oder

rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Erhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungs- bzw. Teileigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, die zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors beziehungsweise dessen Risikoabwägung gegebenenfalls von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Käufer jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung gegebenenfalls ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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

LEIPZIG

NICHT NUR EIN TOP REISE-
ZIEL, SONDERN AUCH EINE
DER LEBENSWERTESTEN
STÄDTE DEUTSCHLANDS

THOMASKIRCHE

Die Thomaskirche in Leipzig, eine der bekanntesten Kirchen Deutschlands, erlangte weltweite Bekanntheit als Wirkungsstätte des renommierten Komponisten Johann Sebastian Bach.

WINTERGARTEN- HOCHHAUS

Das Wintergartenhochhaus ist ein markantes architektonisches Wahrzeichen in Leipzig, das durch seine innovative Gestaltung und seine Geschichte als erstes Hochhaus der Stadt beeindruckt. Mit seinen 28 Stockwerken bietet es einen atemberaubenden Blick über die Skyline Leipzigs und ist ein Symbol für die moderne Entwicklung der Stadt.



Leipzig, die dynamische Metropole im Herzen Deutschlands, fasziniert Besucher aus aller Welt mit ihrer reichen Geschichte, lebendigen Kulturszene und pulsierenden Atmosphäre. Diese Stadt im Osten Deutschlands ist ein Schatzkästchen voller Kontraste, in dem Tradition und Moderne auf faszinierende Weise miteinander verschmelzen.

Ein herausragendes Wahrzeichen Leipzigs ist zweifellos die Thomaskirche, die als letzte Ruhestätte des berühmten Komponisten Johann Sebastian Bach bekannt ist. Die Kirche selbst ist ein archi-

tektonisches Juwel und ein Ort von historischer und kultureller Bedeutung. Hier werden regelmäßig Konzerte und Aufführungen veranstaltet, die das musikalische Erbe von Bach und die reiche Tradition der Musik in Leipzig feiern.

Ebenfalls beeindruckend ist das Neue Rathaus, ein prächtiges neugotisches Gebäude im Herzen der Stadt. Mit seiner imposanten Fassade und dem majestätischen Turm ist es nicht nur das administrative Zentrum Leipzigs, sondern auch ein Symbol für die Stärke und den Stolz der Stadt.

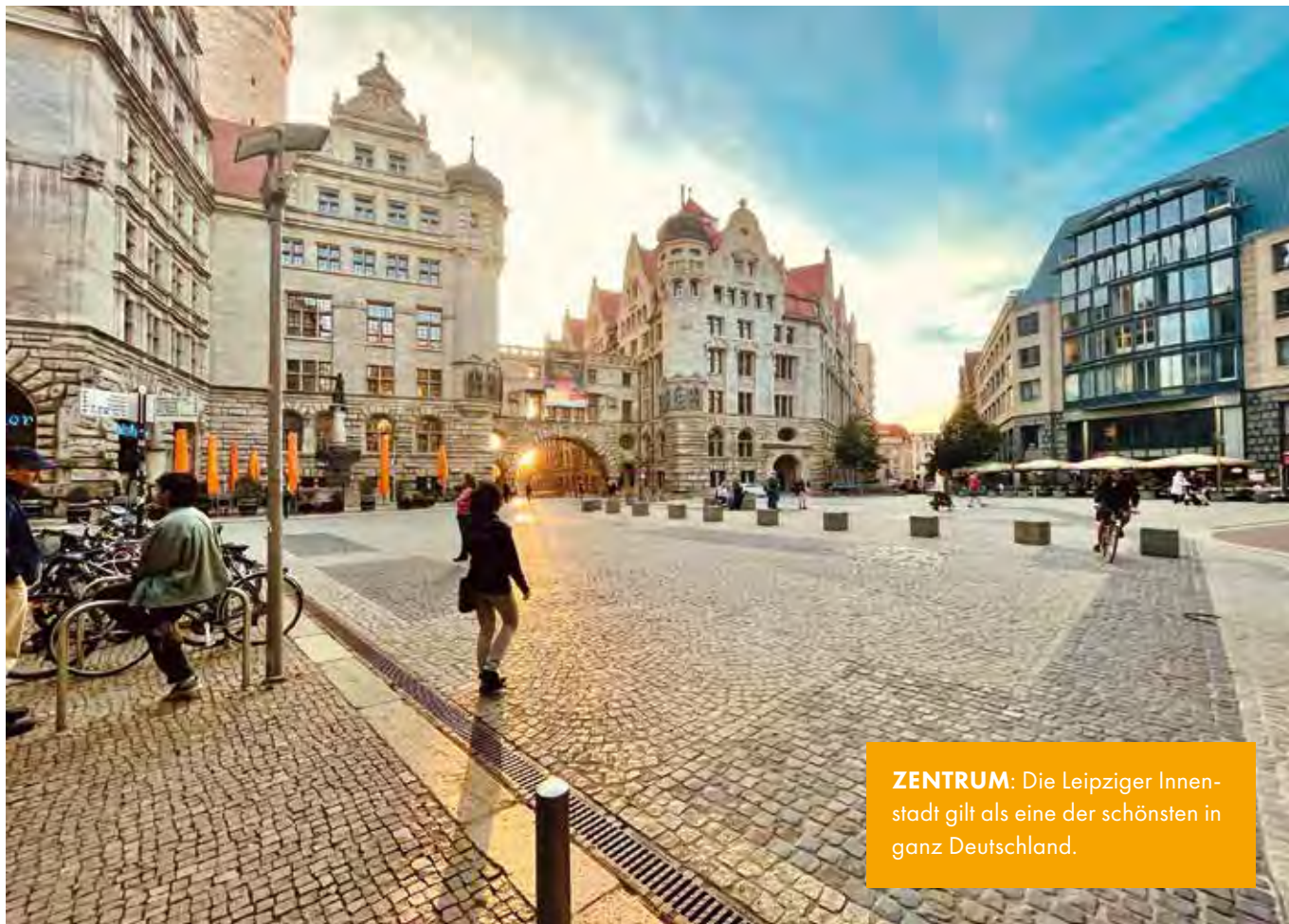
NEUES RATHHAUS

Das Neue Rathaus Leipzig ist ein prächtiges Gebäude im neugotischen Stil, das im Herzen der Stadt thronet. Mit seiner imposanten Fassade und seinem Turm ist es nicht nur ein architektonisches Juwel, sondern auch das administrative Zentrum der Stadt, das eine reiche Geschichte und bedeutende Ereignisse beherbergt.

DER „UNIRIESE“

Mit seiner markanten Architektur und seiner Höhe von über 100 Metern ist es nicht nur ein Wahrzeichen der Stadt, sondern auch ein Symbol für Bildung und Innovation. Von seiner Aussichtsplattform aus bietet der Uniriese einen atemberaubenden Panoramablick über Leipzig und ist ein beliebtes Ziel für Touristen und Einheimische gleichermaßen.





ZENTRUM: Die Leipziger Innenstadt gilt als eine der schönsten in ganz Deutschland.



LIFESTYLE: Hier reihen sich Szenecafés, Restaurants und historische Gebäude aneinander.

Leipzig ist auch für seine malerischen Parks und Gärten bekannt, die den perfekten Ort für entspannte Spaziergänge und erholsame Momente in der Natur bieten. Das **Rosental** und der **Clara-Zetkin-Park** sind nur zwei Beispiele für die grünen Oasen, die die Stadt bereichern und Bewohnern sowie Besuchern gleichermaßen eine Rückzugsmöglichkeit bieten.

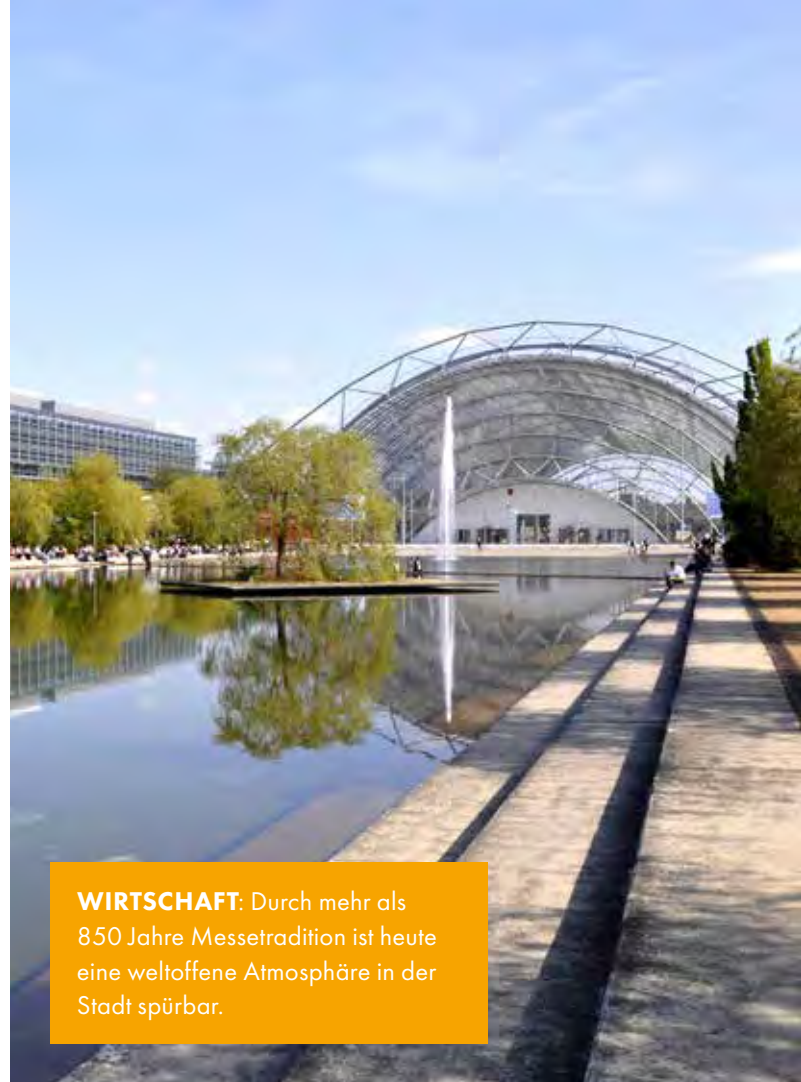
Für Kunstliebhaber bietet Leipzig eine Fülle von Museen und Galerien, die Werke von lokalen und internationalen Künstlern präsentieren. Das **Museum der bildenden Künste Leipzig** und die **Spinnerei**, ein ehemaliges Industriegelände, das heute als Kunstzentrum dient, sind nur einige der Orte, die Kunstinteressierte unbedingt besuchen sollten.

Die kulinarische Szene Leipzigs ist ebenso vielfältig wie faszinierend. Von traditionellen deutschen Gerichten bis hin zu internationalen Spezialitäten gibt es in Leipzig für jeden Gaumen etwas zu entdecken. Die zahlreichen Cafés, Restaurants und Biergärten der Stadt laden dazu ein, die lokale Küche zu genießen und sich von der Gastfreundschaft der Leipzigerinnen und Leipziger verwöhnen zu lassen.

Ein weiterer Höhepunkt eines Besuchs in Leipzig sind die berühmten Märkte und Plätze, die das Herzstück der Stadt bilden. Der **Marktplatz** mit seinem imposanten **Alten Rathaus** und die historische **Nikolaikirche** sind nur zwei Beispiele für die architektonischen Schätze, die Besucher in Leipzig erwarten.

Abends erwacht Leipzig zu neuem Leben mit einem aufregenden Nachtleben voller Bars, Clubs und Veranstaltungsorte, die für Unterhaltung und gute Stimmung sorgen. Ob Jazzkonzerte, Theateraufführungen oder Live-Musik – in Leipzig ist immer etwas los und Besucher können das lebendige kulturelle Leben der Stadt in vollen Zügen genießen.

Insgesamt ist Leipzig eine Stadt, die es versteht, Tradition und Moderne auf harmonische Weise zu vereinen. Mit ihrer reichen Geschichte, ihrer lebendigen Kulturszene und ihrem einladenden Charme ist Leipzig ein unvergessliches Reiseziel für jeden Besucher, der die Vielfalt und Dynamik dieser einzigartigen Stadt erleben möchte.



WIRTSCHAFT: Durch mehr als 850 Jahre Messetradition ist heute eine weltoffene Atmosphäre in der Stadt spürbar.



TOURISMUS: Als Top-Reiseziel erfreut sich Leipzig bei Touristen wachsender Beliebtheit.

MARKKLEEBERG: WOHNEN IM FREIZEITPARADIES

LEIPZIG

 12 Minuten

SEEGOLD³

5 GUTE GRÜNDE



1 NEUSEENLAND

Das Leipziger Neuseenland umfasst etwa 23 Seen, die größtenteils aus ehemaligen Braunkohletagebauen entstanden sind.

2 DRAUSSEN ZUHAUSE

Markkleeberg ist ein wunderbarer Ort für Aktivitäten im Freien jeglicher Art. Hier hat man die Natur direkt vor der Haustür.



3 YACHTAFEN COSPUDEN

Der Yachthafen ist nicht nur das perfekte Ausflugsziel für Besucher, sondern auch ein Hotspot für eine Vielzahl an Wassersportarten.



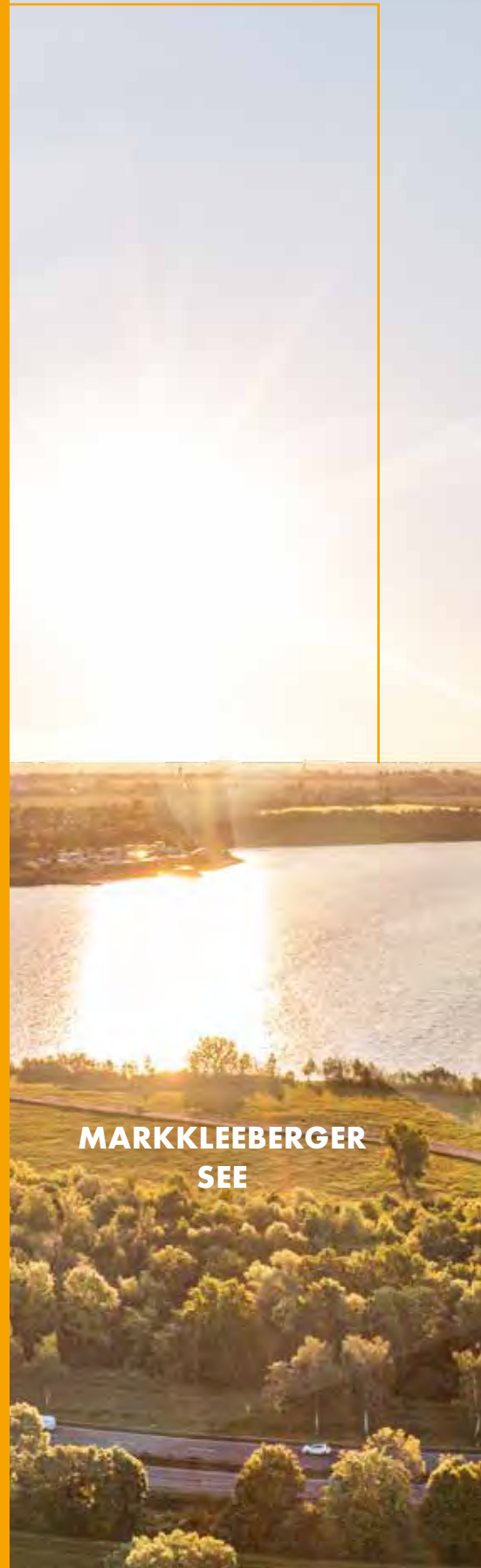
4 COLFPLATZ MARKKLEEBERG

Mit seinen gepflegten Fairways und Greens bietet er eine schöne Umgebung für Golfer jeden Levels.



5 LEIPZIG ZENTRUM

Ein lebendiger Ort mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars und kulturellen Sehenswürdigkeiten, nur 12 Minuten von Markkleeberg entfernt bis in die Leipziger Innenstadt.



MARKKLEEBERGER SEE



Eingebettet im idyllischen Markkleeberg, nur einen Steinwurf von der pulsierenden Stadt Leipzig entfernt, entsteht unser Neubauprojekt: SEEGOLD³. Diese **einzigartige Lage** verbindet die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit der Ruhe und dem Charme einer Seenlandschaft.



Markkleeberg selbst ist eine Stadt mit reichhaltiger Geschichte und einem lebendigen kulturellen Erbe. Von **malerischen Fachwerkhäusern** bis hin zu **modernen Architekturen** gibt es hier für jeden Geschmack etwas zu entdecken. Die **charmante Altstadt** lädt zum Bummeln ein und beherbergt gemütliche Cafés, Restaurants und Boutiquen.



Die Nähe zu Leipzig ermöglicht es den Bewohnern, von einer breiten Palette kultureller Veranstaltungen, gastronomischer Köstlichkeiten und Einkaufsmöglichkeiten zu profitieren. Leipzig, als dynamische Kulturmetropole, ist bekannt für seine lebendige Musikszene, renommierten Museen und vielfältigen kulturellen Events.

Das Herzstück von SEEGOLD³ ist die privilegierte **Lage zwischen dem Cospudener- und dem Markkleeberger See**. Diese beiden Gewässer bieten nicht nur atemberaubende Ausichten, sondern auch eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Ob Sie sich für Wassersportaktivitäten, wie Segeln, Surfen oder Schwimmen, interessieren oder lieber entspannt am Ufer spazieren gehen und die Natur genießen möchten – hier finden Sie alles, was das Herz begehrt.

FREIZEIT-PARADIES:

Der Markkleeberger See ist ideal für Wassersportler. Der See bietet hervorragende Bedingungen zum Windsurfen mit konstantem Wind und viel Platz. Am Ostufer befindet sich ein Kanupark, der aufregende Wildwasser-Abenteuer ermöglicht. Perfekt für einen aktiven Tag am Wasser.





ZWISCHEN DEN SEEN:

Das Neuseenland in Leipzig ist eine beeindruckende Landschaftsregion, die durch die Renaturierung ehemaliger Braunkohletagebaue entstanden ist. In den letzten Jahrzehnten wurden die riesigen Gruben nach der Einstellung des Kohleabbaus geflutet, sodass heute eine Kette von malerischen Seen die südliche Umgebung von Leipzig prägt.

ZWISCHEN DEN SEEN – IN NUR 12 MINUTEN INS ZENTRUM VON LEIPZIG

Wenn Leipzig das Sahneeis ist,
ist Markkleeberg die Kirsche
on Top.

Markkleeberg ist der schönste
Stadtteil von Leipzig. ... aber
er konnte sich erfolgreich
gegen die Eingemein-
dung wehren.



VIEL FREIRAUM ZUM GENIESSEN

Das Quartier SEEGOLD³ beherbergt 91 praktisch gestaltete Wohnungen mit Flächen von 42 bis 77 Quadratmetern. Die funktionalen Grundrisse bieten eine optimale Nutzung der Räume und sind besonders für Singles, Paare und kleine Familien geeignet.



SEEGOLD³

WILLKOMMEN IM DREI-SEEN-QUARTIER

Unser neues Projekt SEEGOLD³ überzeugt durch ein einzigartiges Energiekonzept - hier stehen Nachhaltigkeit und Effizienz an oberster Stelle. Die Verbindung von Photovoltaikanlage, Wärmepumpe sowie einer Batteriespeicheranlage trägt aktiv zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks bei. Hierbei setzen wir auf natürlicher Ressourcen in Kombination mit intelligenten Energiemanagementsystemen. Diese zukunftsweisende Technologie senkt den Endenergieverbrauch auf Passivhausstandard, schont die Umwelt und steigert nachhaltig den Wert des Investments.



Unverbindliche Visualisierung

IM FOKUS: FUNKTIONALITÄT UND EFFIZIENZ

Großzügige Fenster schaffen eine helle, einladende Atmosphäre, während die durchdachte Raumaufteilung maximalen Wohnkomfort bietet. Die weitläufigen Balkone erweitern den Wohnraum und laden zum Entspannen ein. Das Quartier SEEGOLD³ vereint modernes Wohnen mit hoher Funktionalität – perfekt für alle, die Wert auf Effizienz und Komfort legen!



Unverbindliche Visualisierung





Unverbindliche Visualisierung

WOHNUNG 101

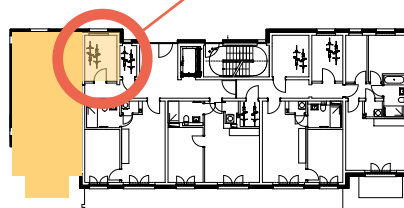
WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,58 m ²
Ausschlafen	12,04 m ²
Entspannen	7,39 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²
GESAMTFLÄCHE	59,46 m²

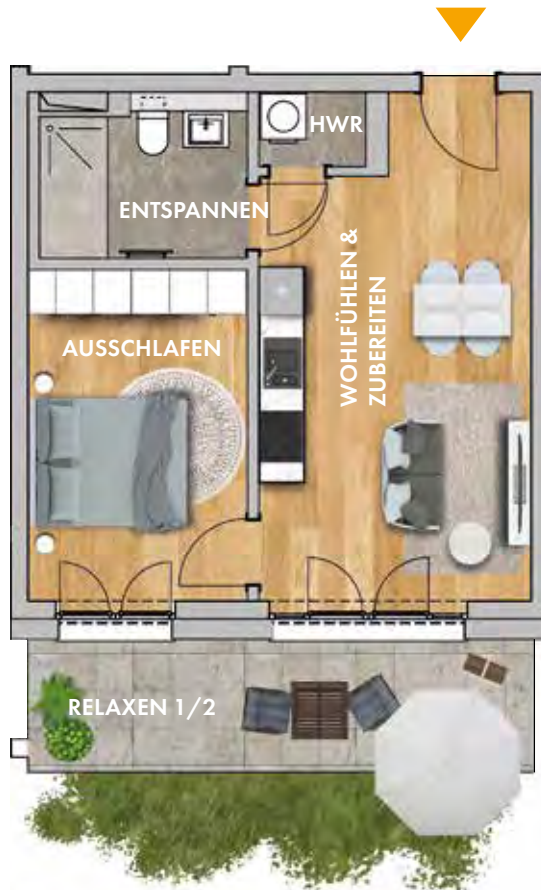


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 102



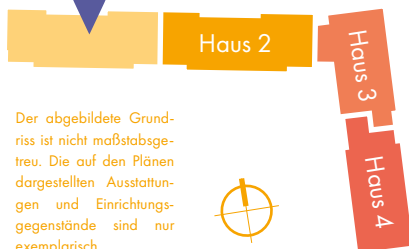
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²



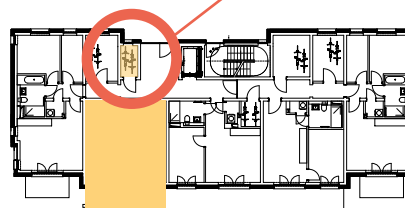
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

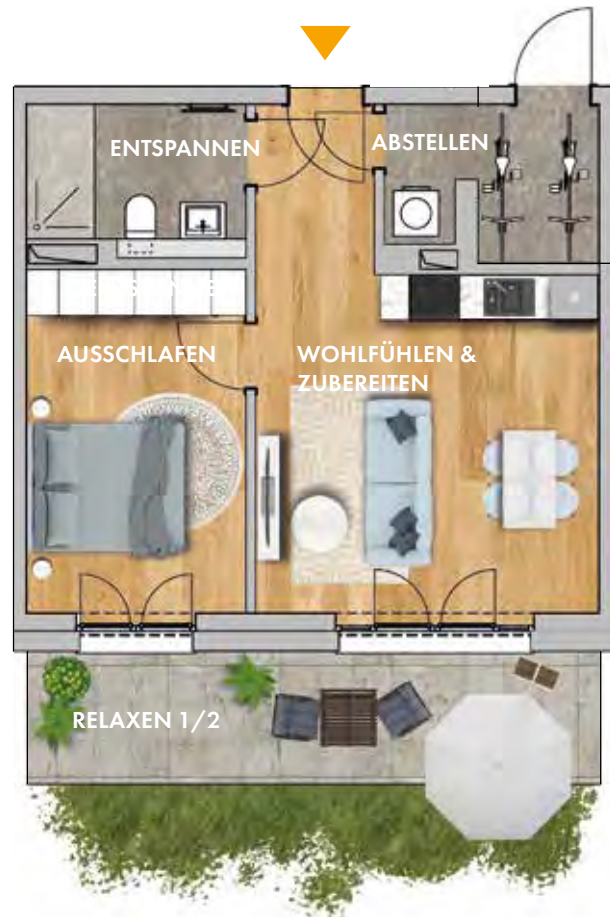


WOHNUNG 103

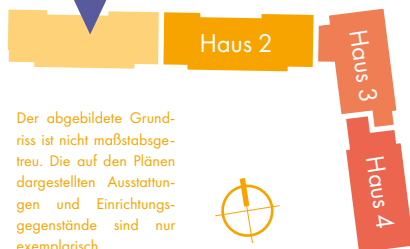
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

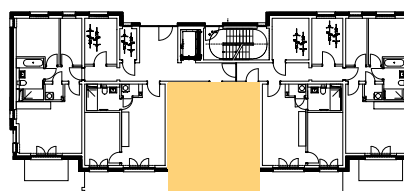


OBJEKT

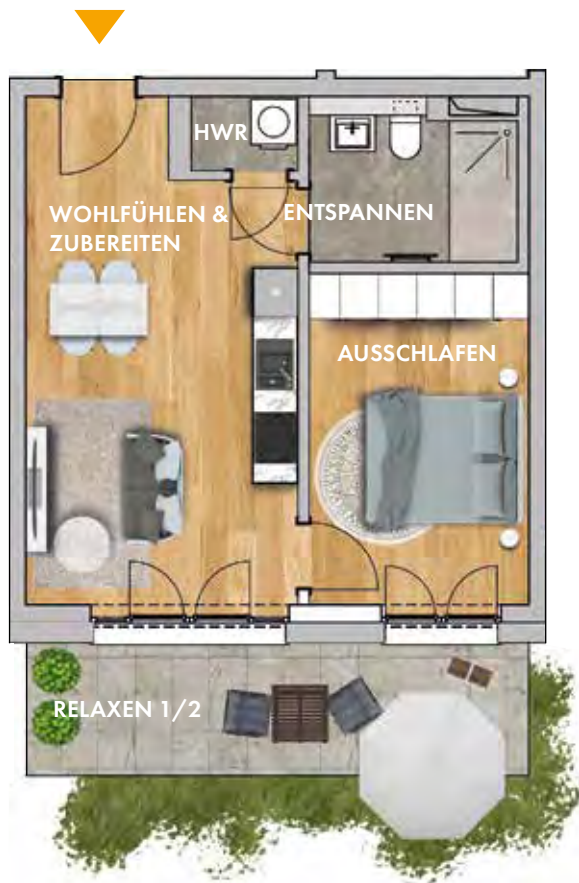


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 104



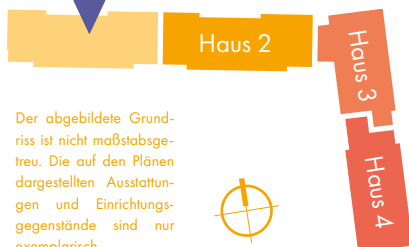
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

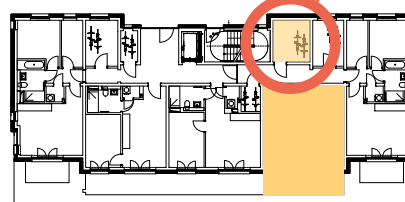


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

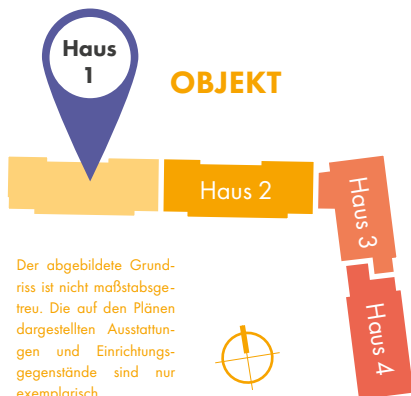
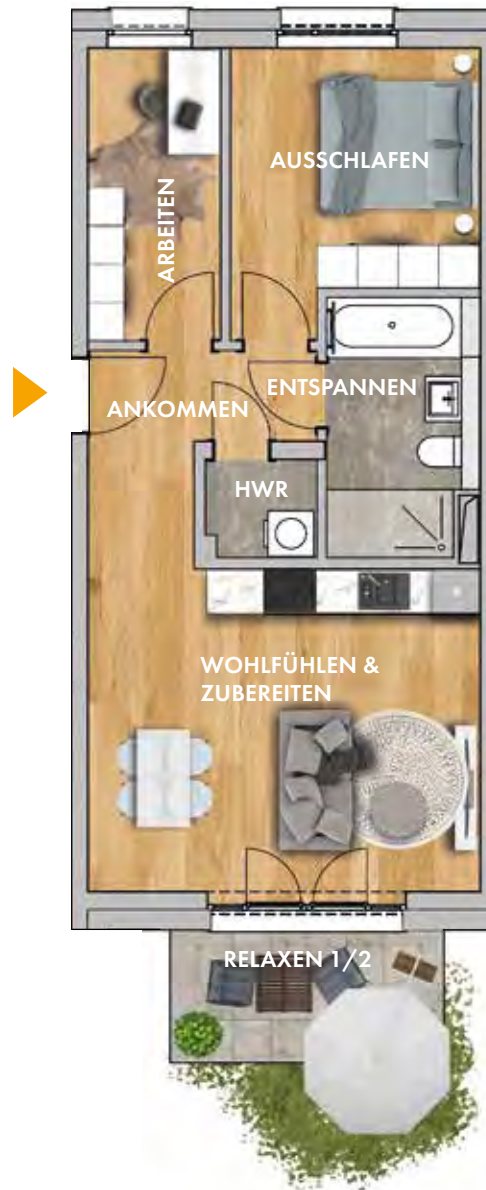


WOHNUNG 105

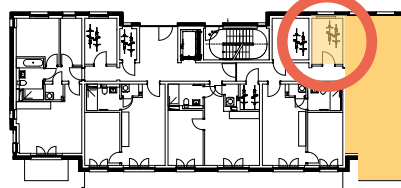
WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Relaxen 1/2	3,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,64 m²



LAGE IM HAUS



**+ ca. 10 m²
BIKE-BOX
ON TOP**

WOHNUNG 106



WOHNFLÄCHE

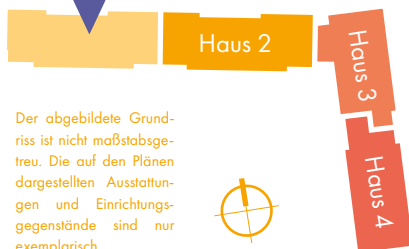
Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,58 m ²
Ausschlafen	12,04 m ²
Entspannen	7,39 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 59,46 m²



Haus 1

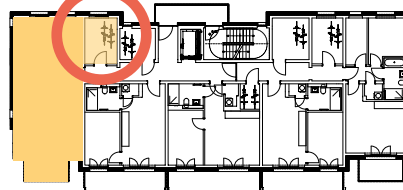
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

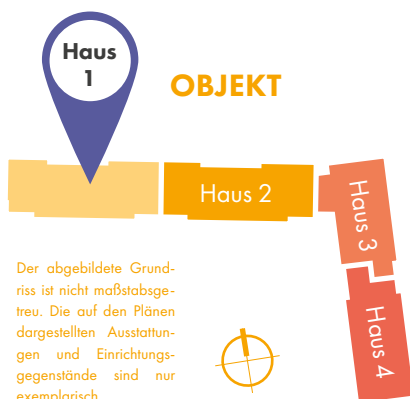
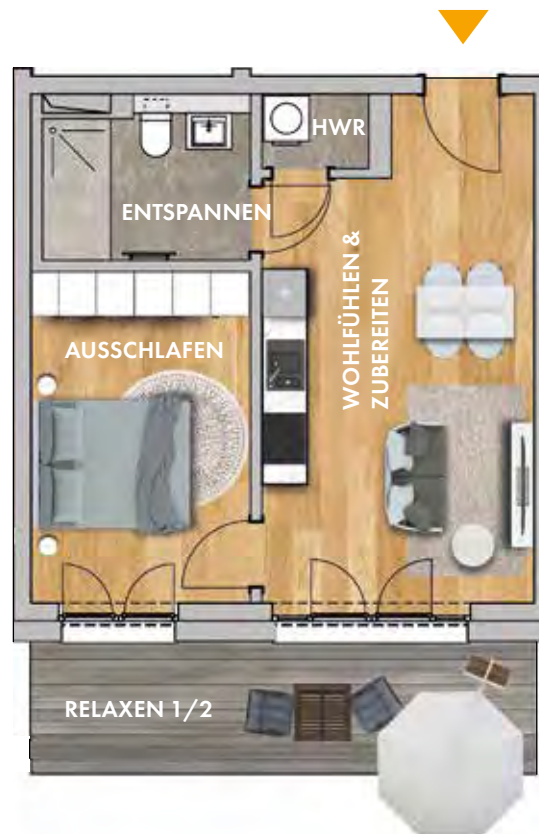


WOHNUNG 107

WOHNFLÄCHE

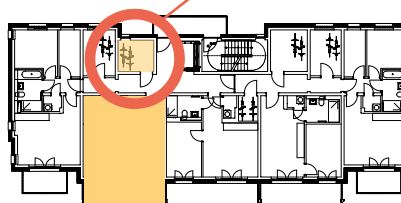
Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

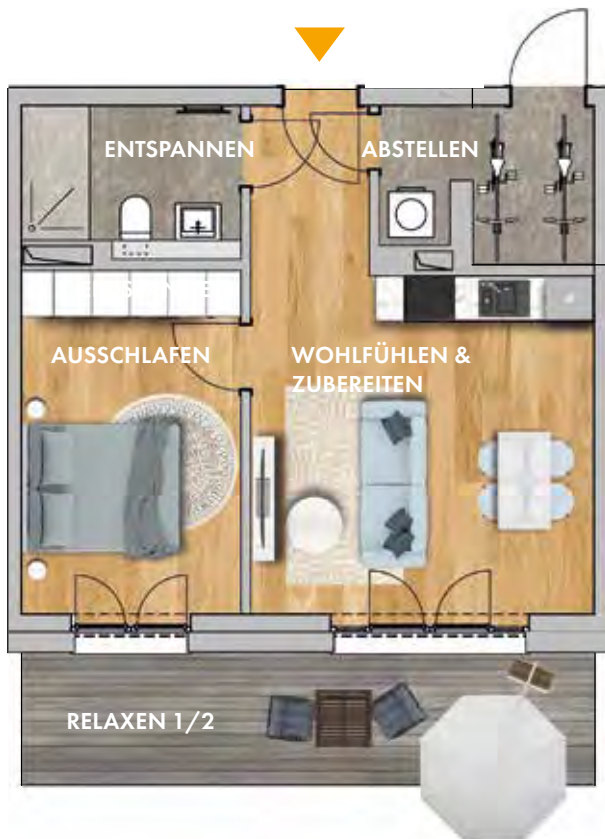


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 108



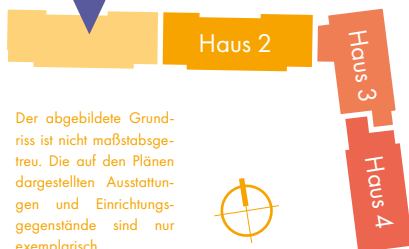
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

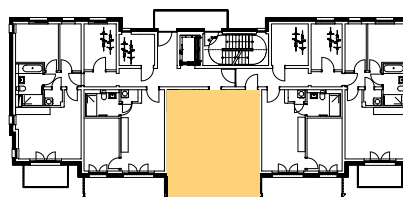


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

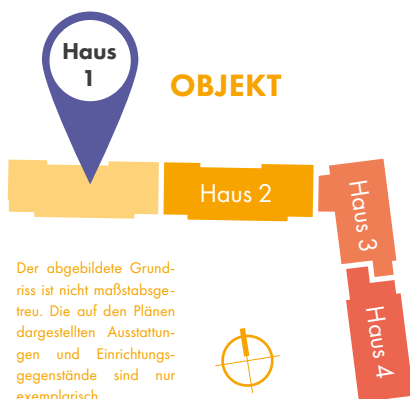


WOHNUNG 109

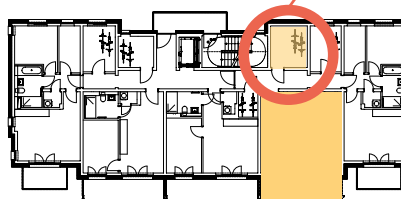
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²



LAGE IM HAUS

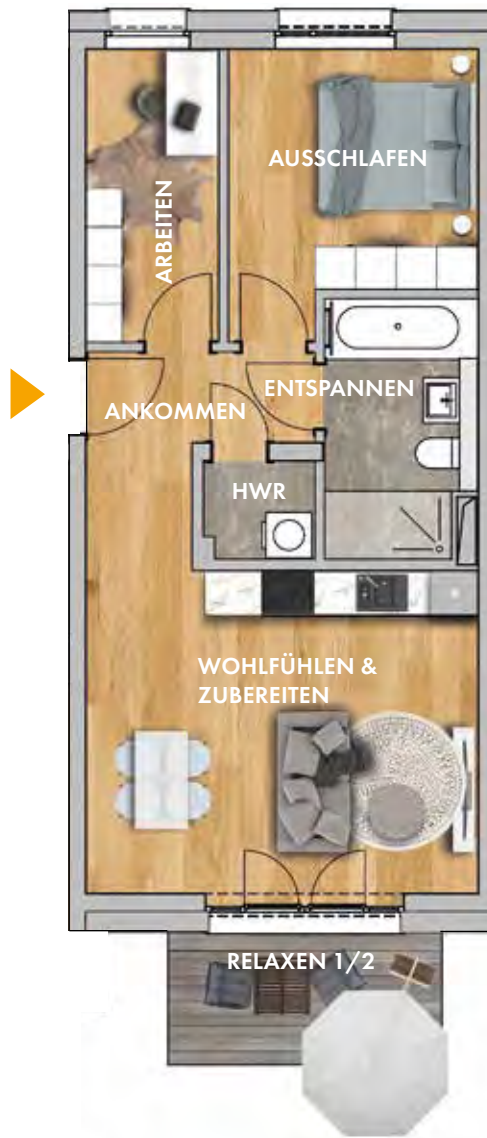


WOHNUNG 110

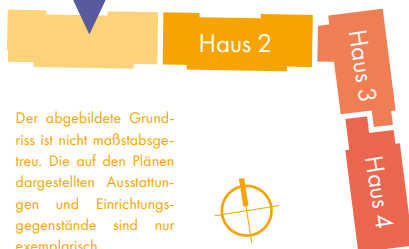
WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Relaxen 1/2	3,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,64 m²



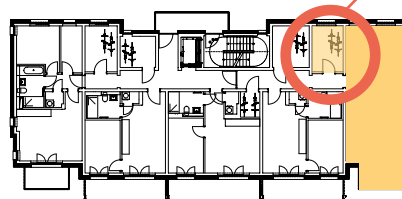
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



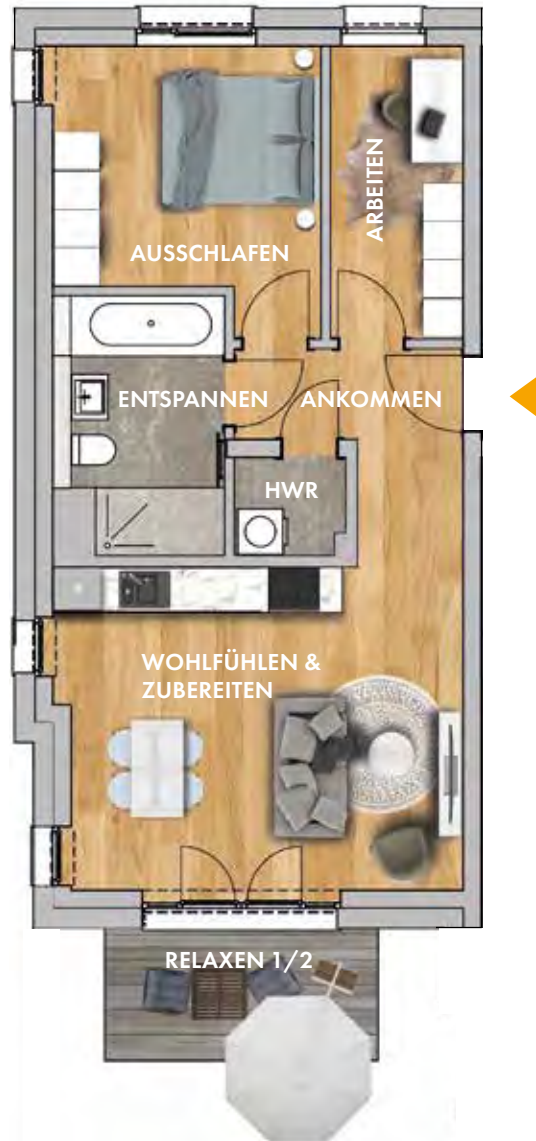
LAGE IM HAUS



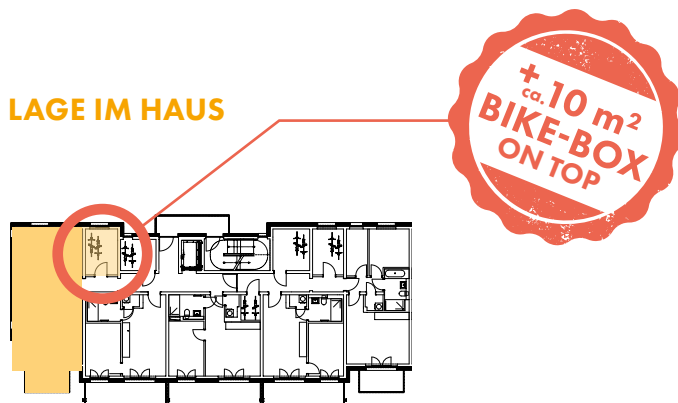
WOHNUNG 111

WOHNFLÄCHE

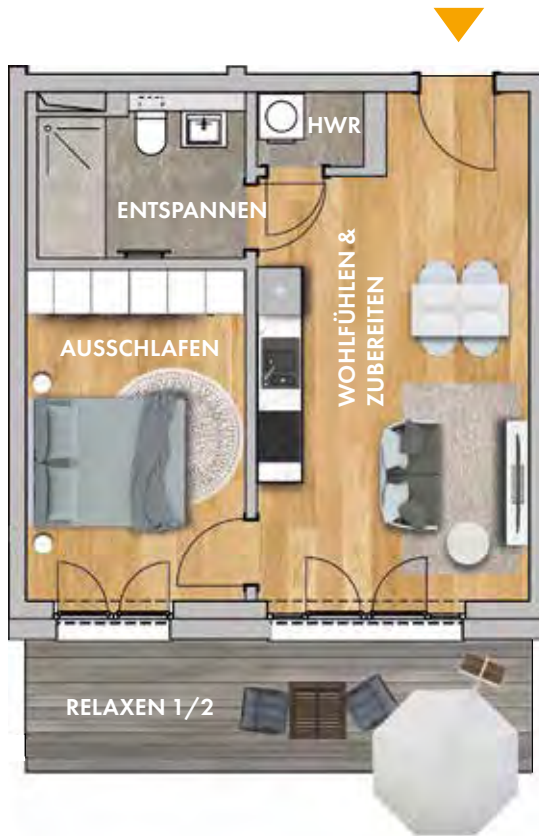
Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,58 m ²
Ausschlafen	12,04 m ²
Entspannen	7,39 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²
GESAMTFLÄCHE	59,46 m²



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 112



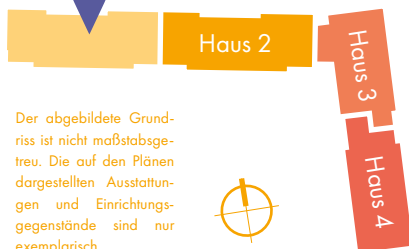
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²



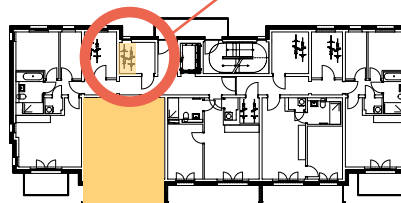
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

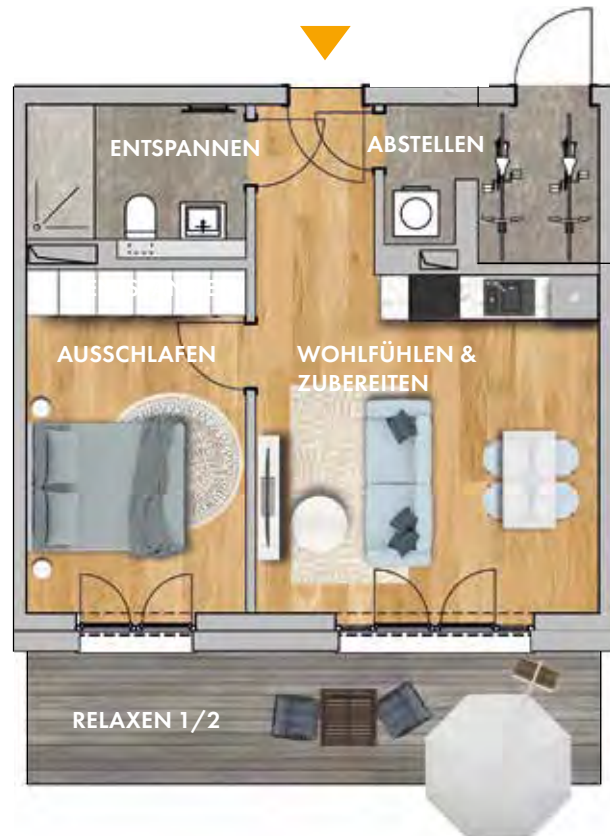


WOHNUNG 113

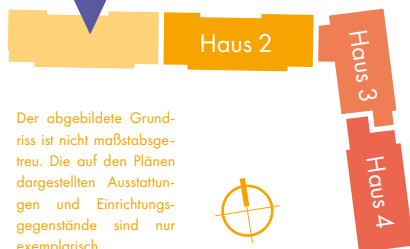
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

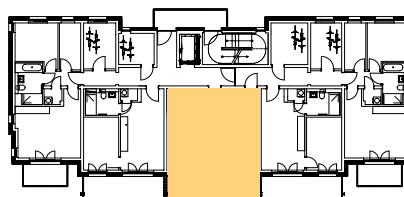


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 114



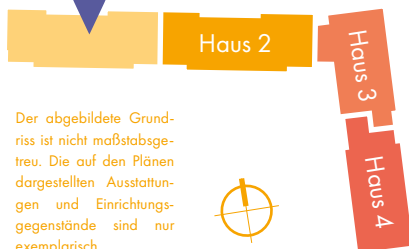
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²



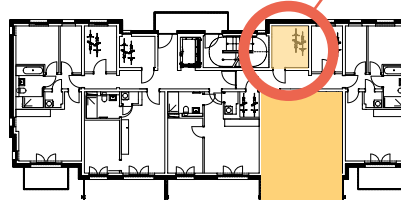
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

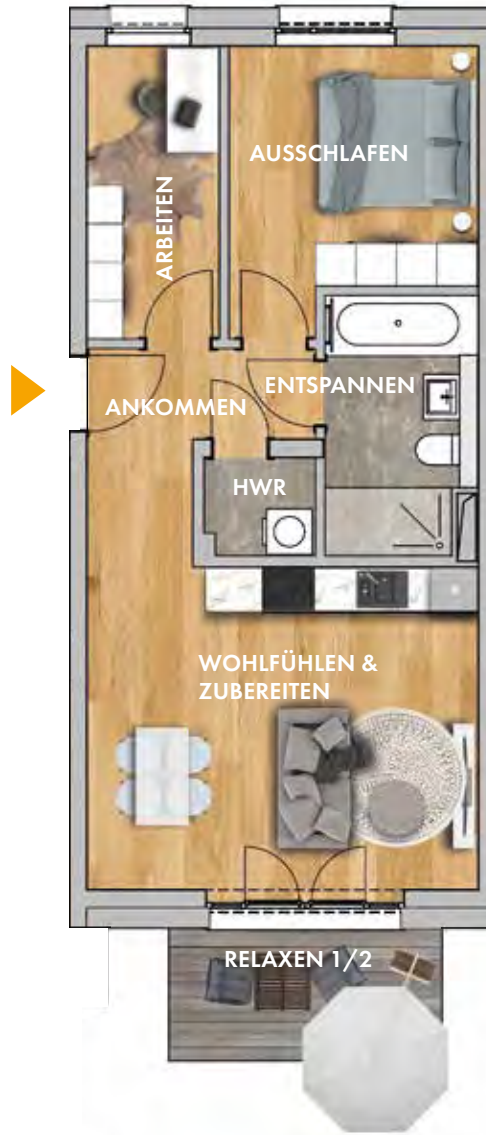


WOHNUNG 115

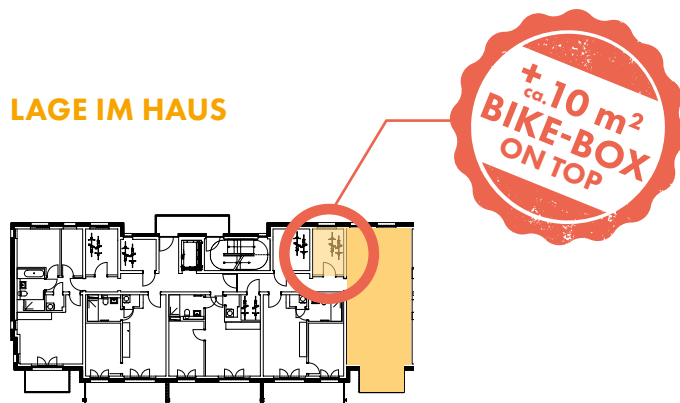
WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Relaxen 1/2	3,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,64 m²



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 116



WOHNFLÄCHE

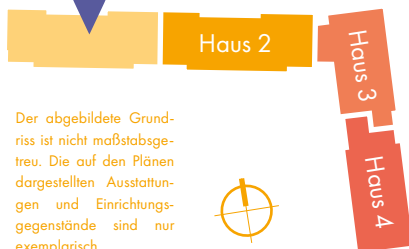
Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,58 m ²
Ausschlafen	12,04 m ²
Entspannen	7,39 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 59,46 m²



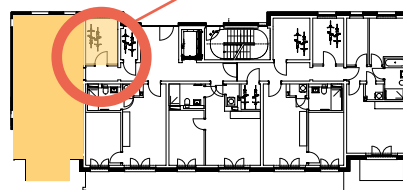
Haus 1

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

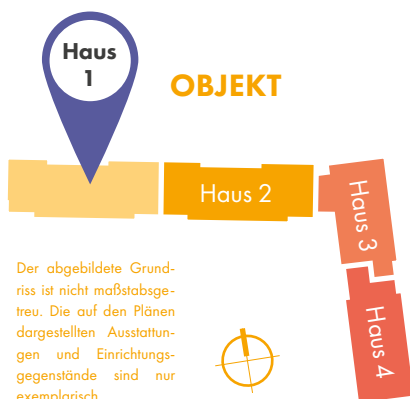
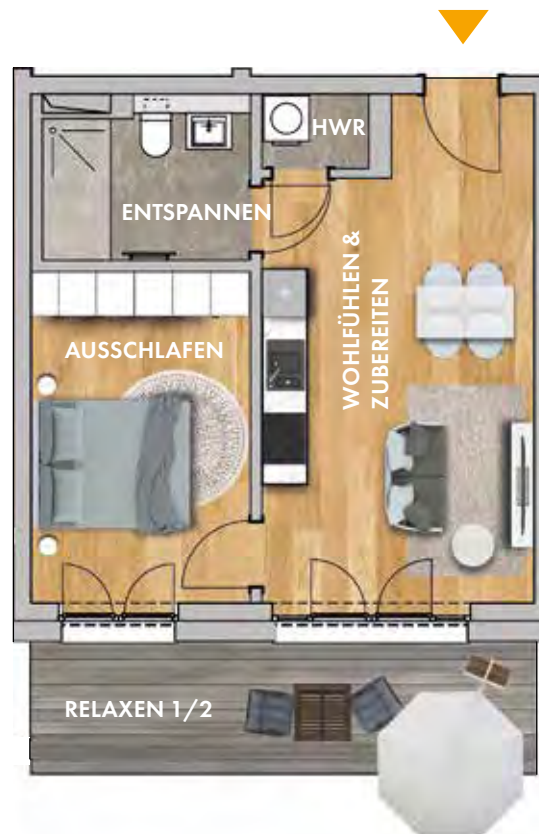


WOHNUNG 117

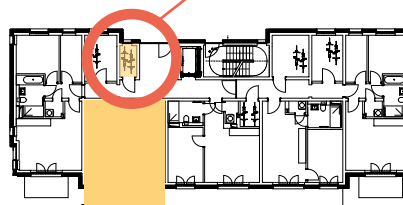
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

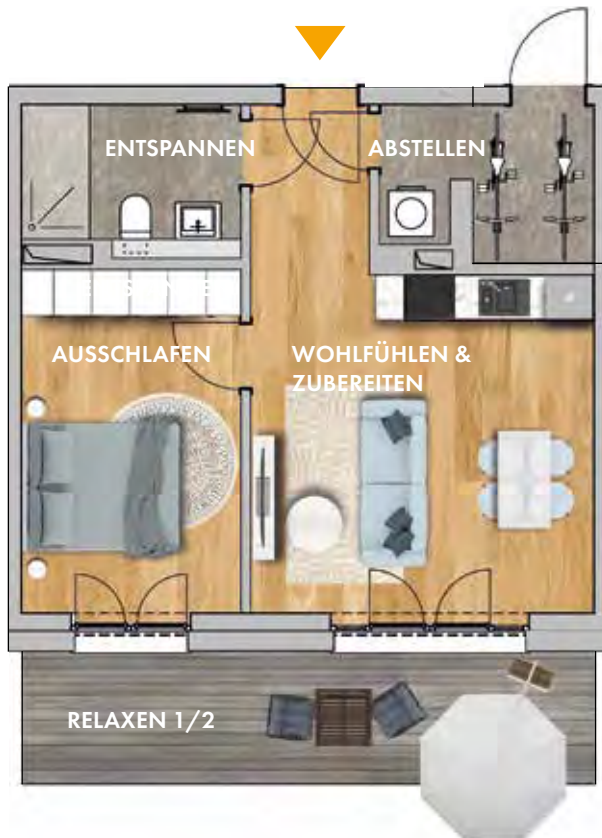
GESAMTFLÄCHE 47,97 m²



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 118



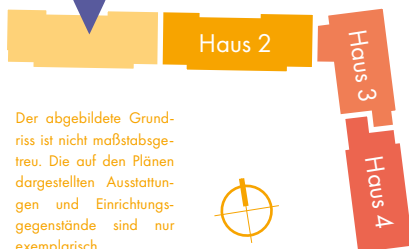
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

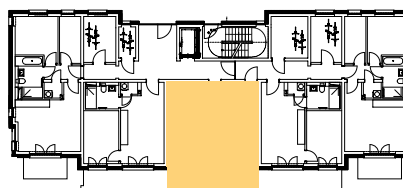


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

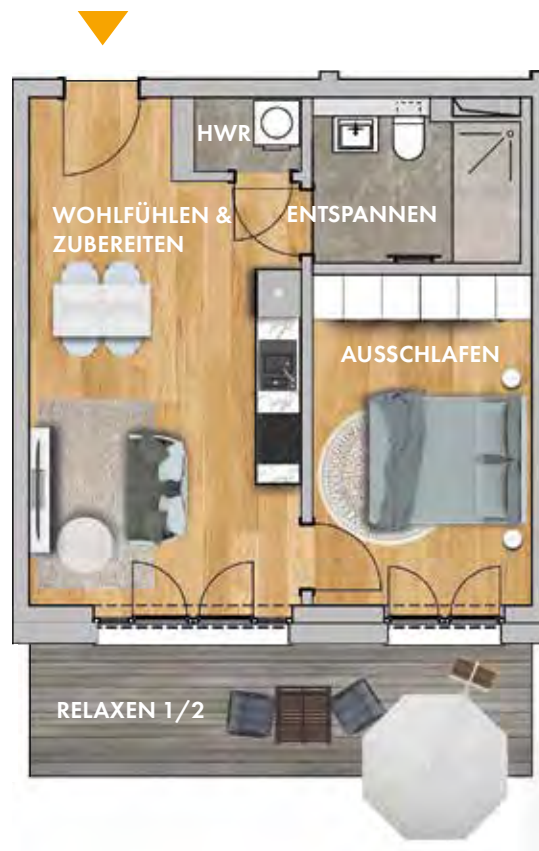


WOHNUNG 119

WOHNFLÄCHE

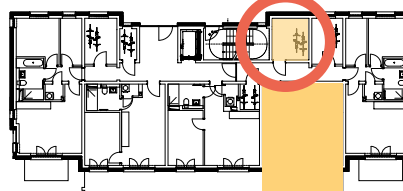
Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 120



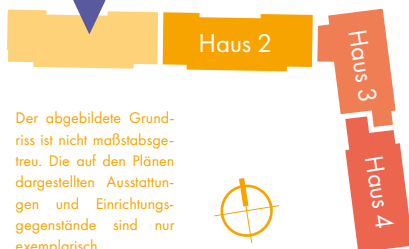
WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Relaxen 1/2	3,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,64 m²



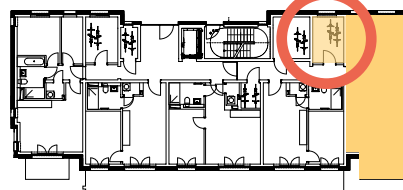
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

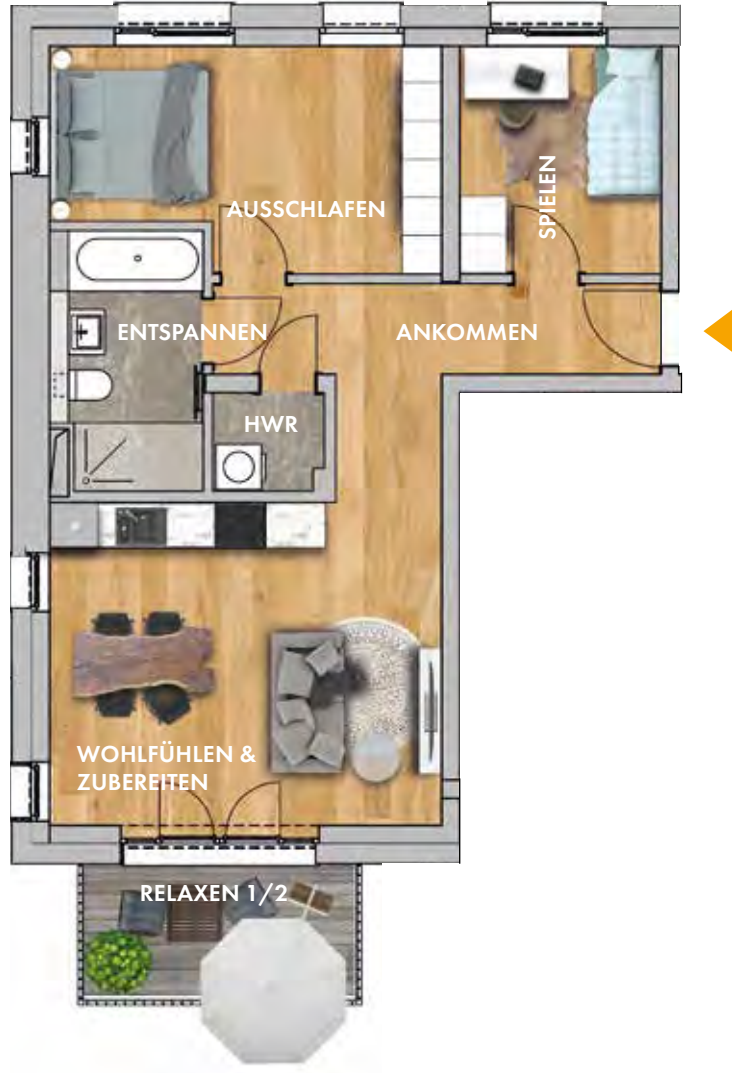


WOHNUNG 121

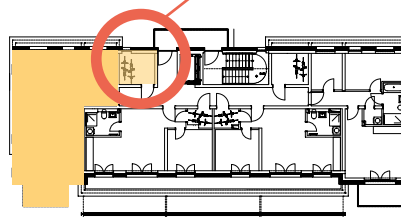
WOHNFLÄCHE

Ankommen	7,11 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	14,11 m ²
Spielen	8,02 m ²
Entspannen	6,69 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 65,19 m²



LAGE IM HAUS

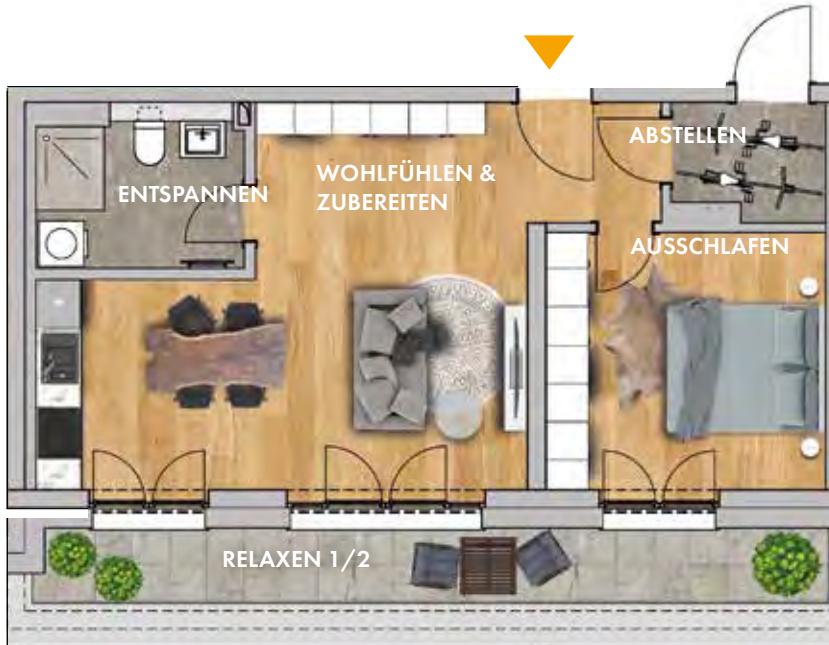


WOHNUNG 122

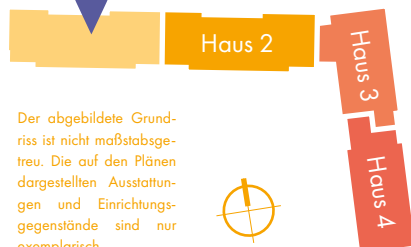
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,28 m ²
Ausschlafen	12,59 m ²
Entspannen	5,66 m ²
Abstellen	3,02 m ²
Relaxen 1/2	5,17 m ²

GESAMTFLÄCHE 55,72 m²



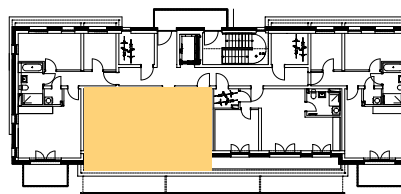
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

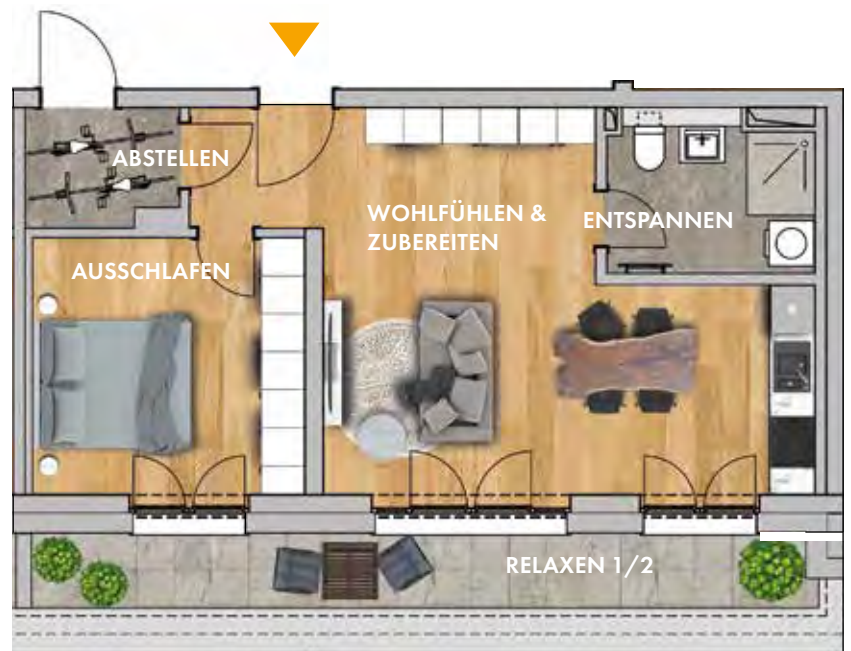


WOHNUNG 123

WOHNFLÄCHE

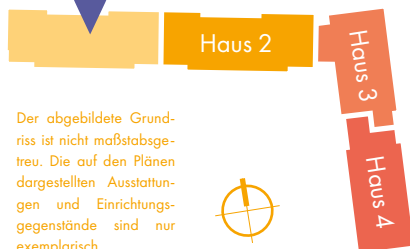
Wohlfühlen/Zubereiten	29,28 m ²
Ausschlafen	12,25 m ²
Entspannen	5,64 m ²
Abstellen	3,10 m ²
Relaxen 1/2	5,17 m ²

GESAMTFLÄCHE 55,44 m²



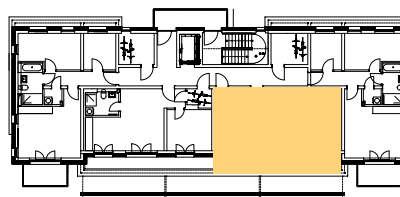
Haus
1

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

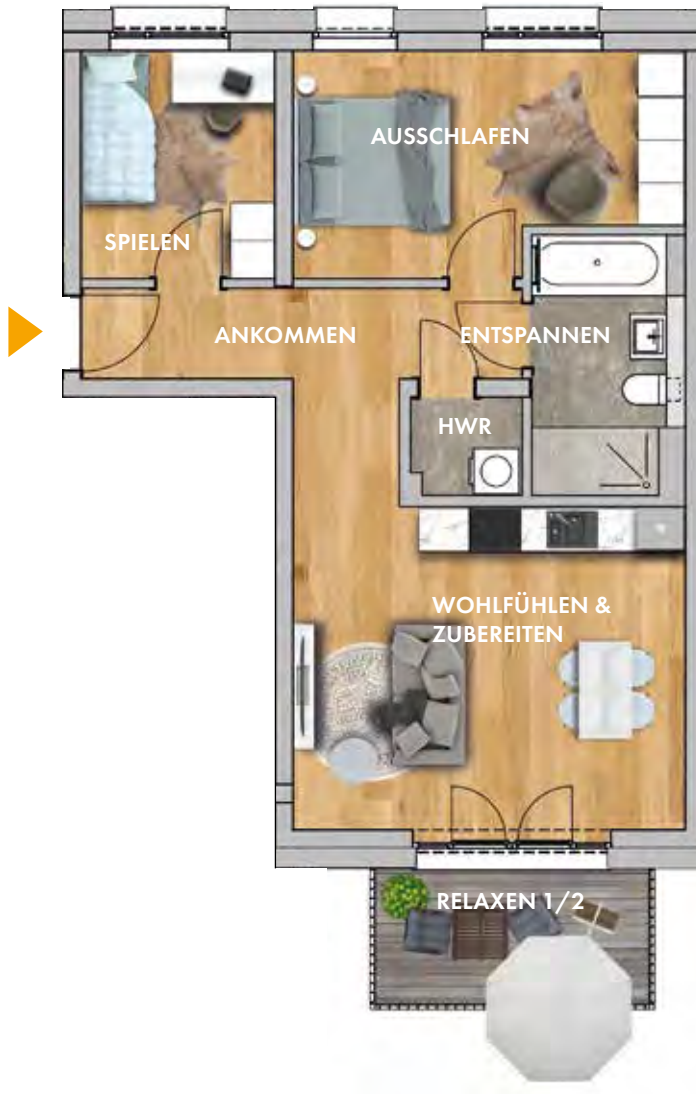


WOHNUNG 124

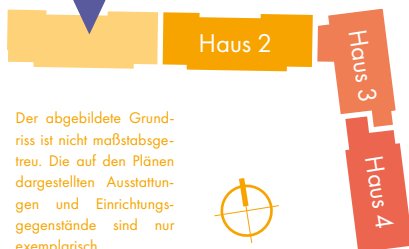
WOHNFLÄCHE

Ankommen	6,99 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	14,11 m ²
Spielen	7,72 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 64,75 m²



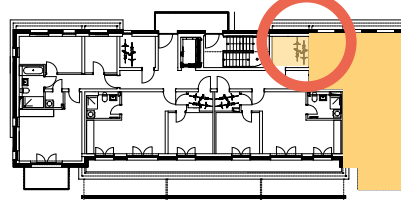
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 201

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,63 m²

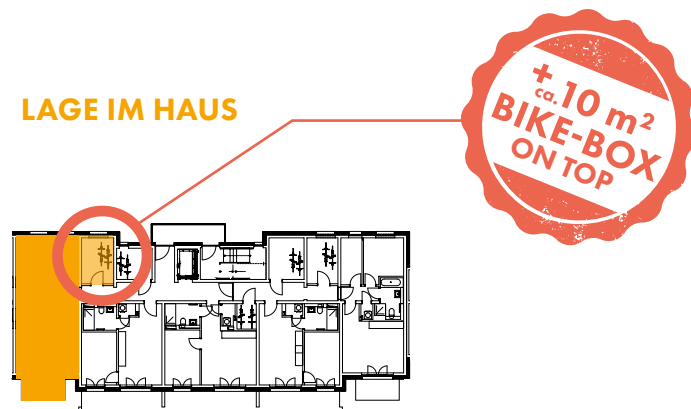


OBJEKT

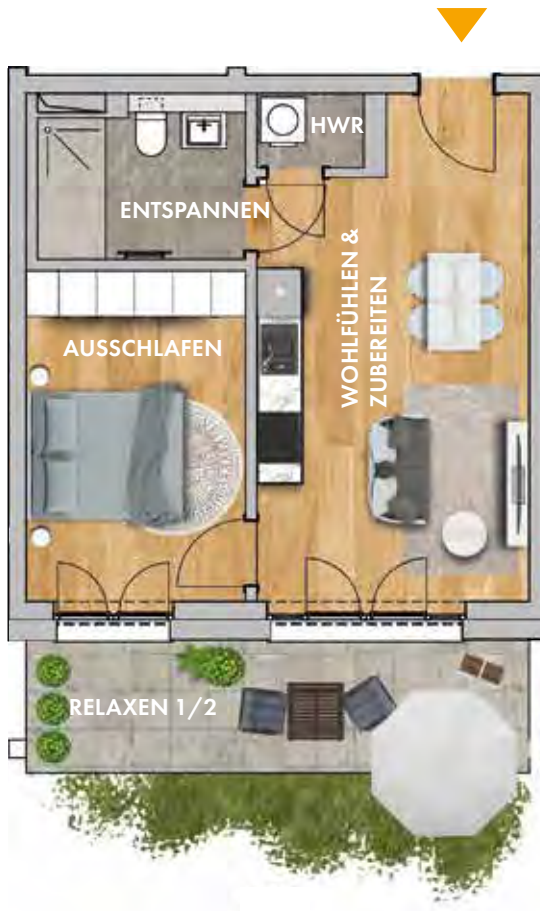


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 202



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

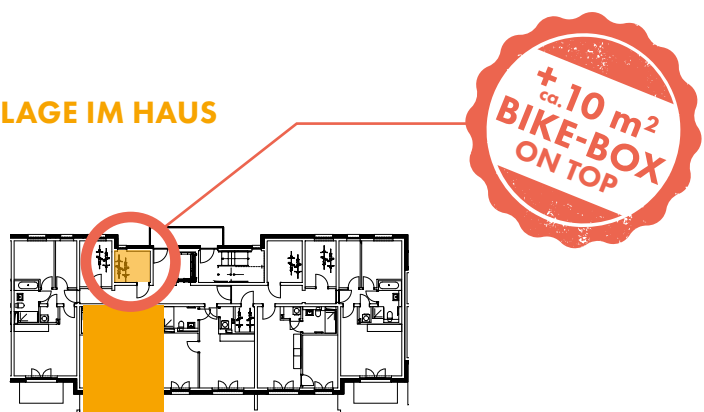
GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

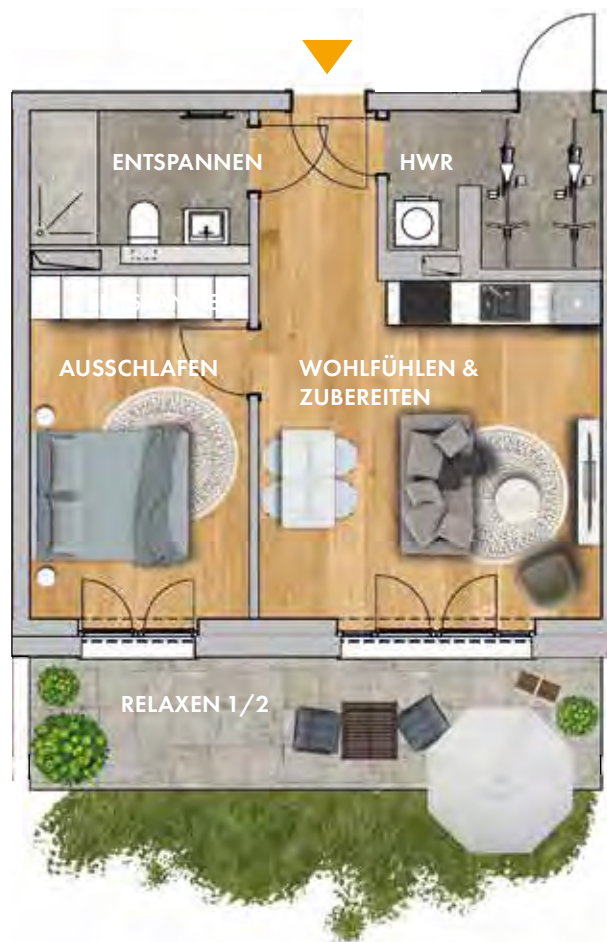


WOHNUNG 203

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

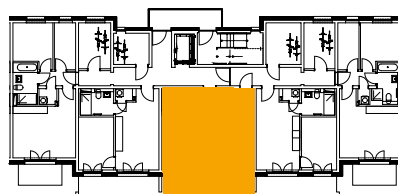


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 204



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

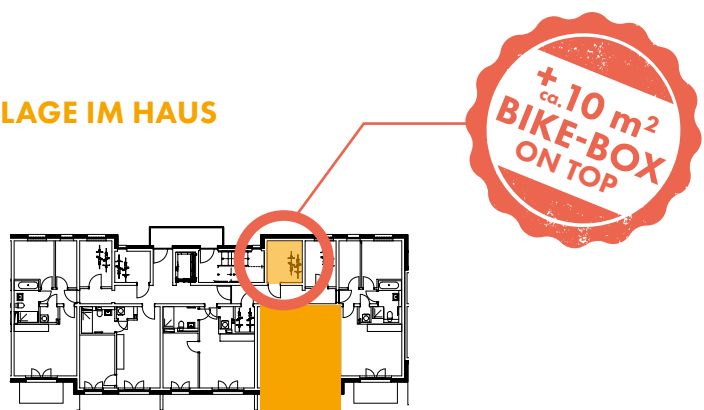
GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 205

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,76 m ²
Entspannen	6,62 m ²
HWR	1,24 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	23,55 m ²
Ausschlafen	11,40 m ²
Arbeiten	6,78 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 56,59 m²

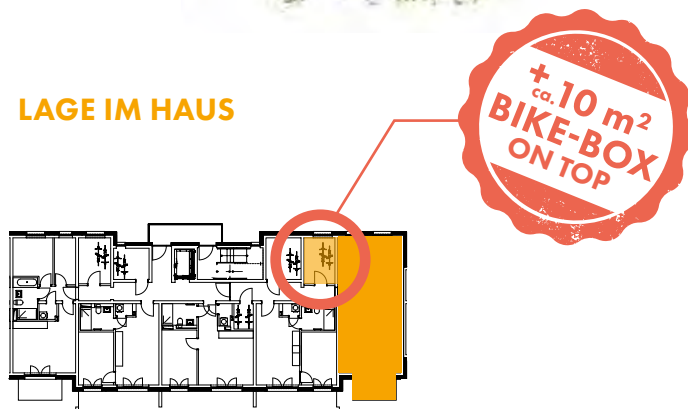


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 206



WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,63 m²

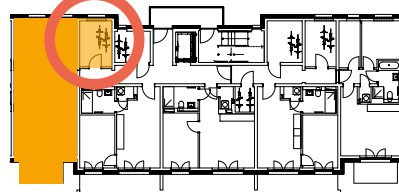
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

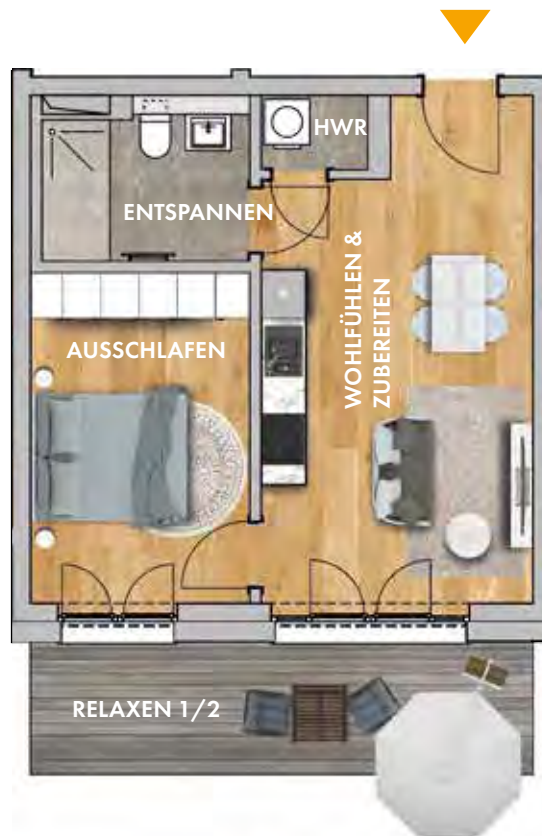


WOHNUNG 207

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

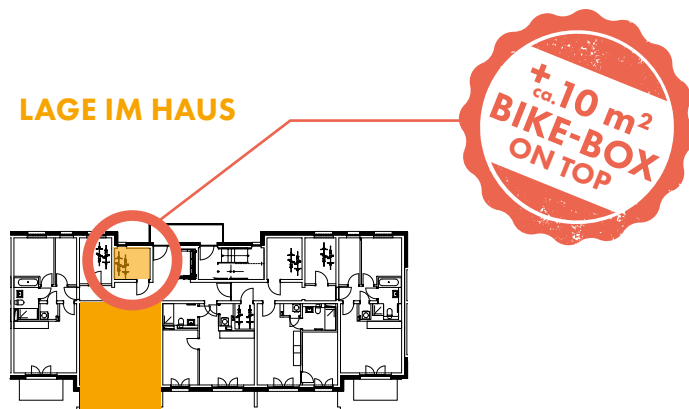


OBJEKT

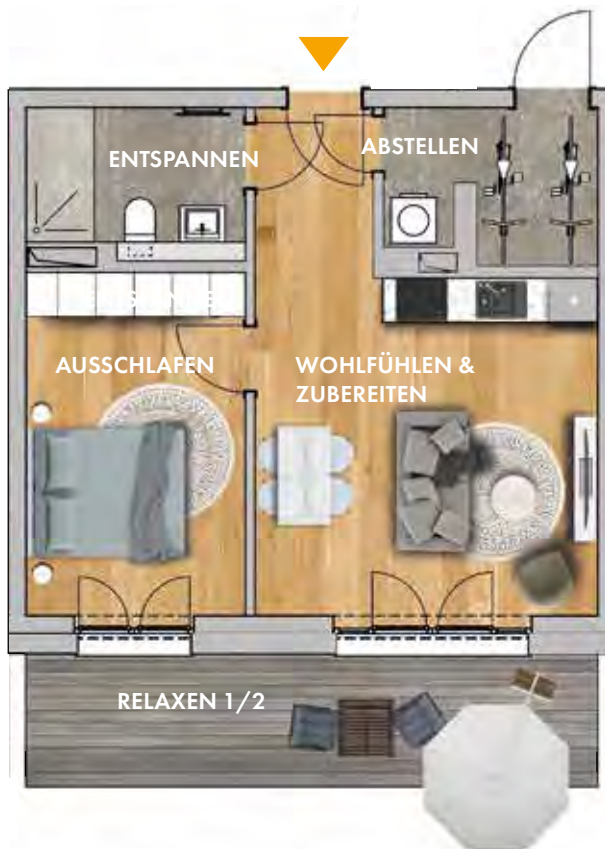


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 208



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

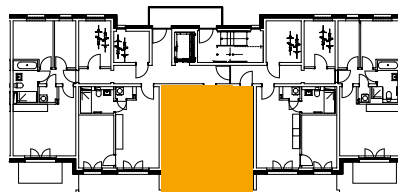
GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 209

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

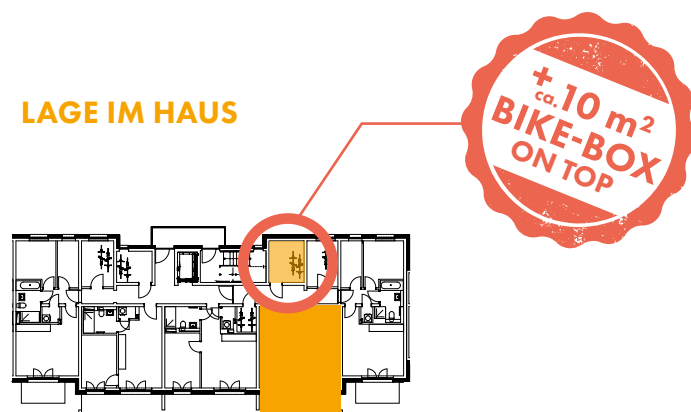


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 210

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,76 m ²
Entspannen	6,62 m ²
HWR	1,24 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	23,55 m ²
Ausschlafen	11,40 m ²
Arbeiten	6,78 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 56,59 m²

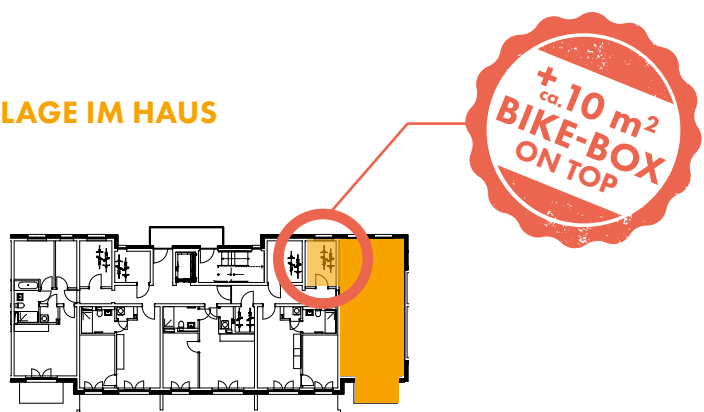


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 211

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,63 m²



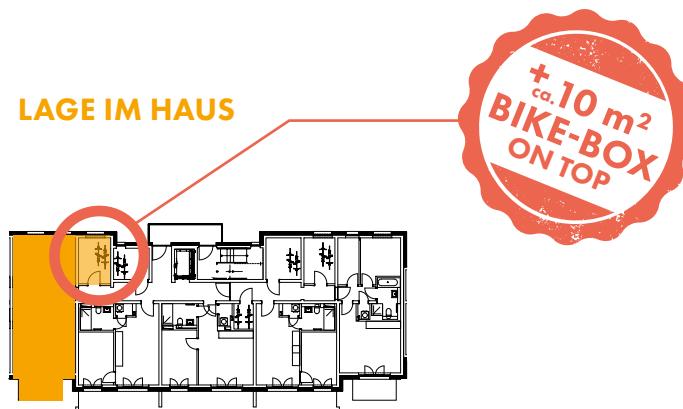
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 212



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

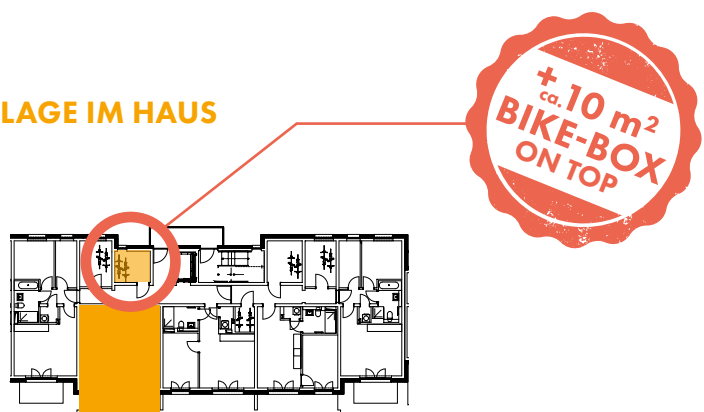
GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

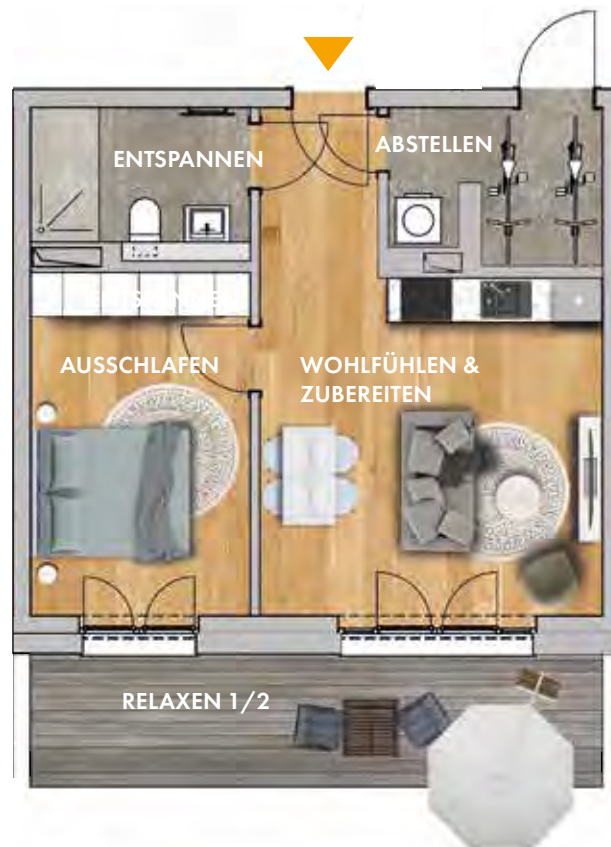


WOHNUNG 213

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

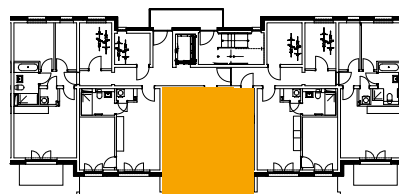


OBJEKT

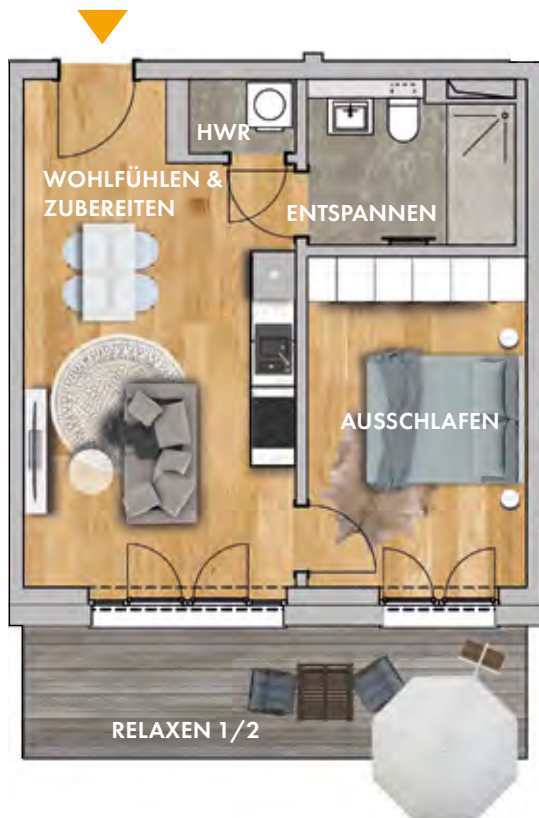


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 214



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

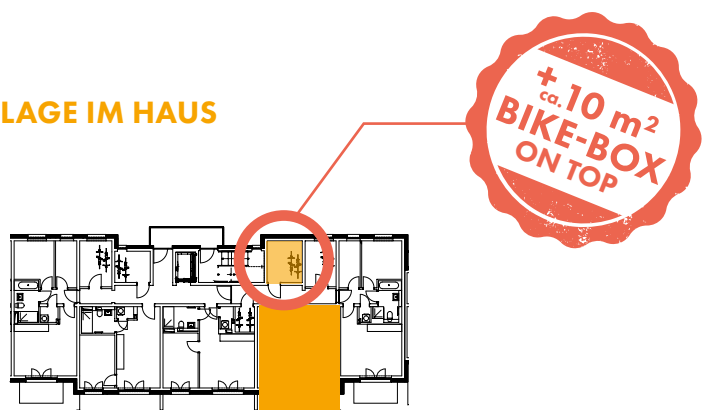
GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 215

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,76 m ²
Entspannen	6,62 m ²
HWR	1,24 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	23,55 m ²
Ausschlafen	11,40 m ²
Arbeiten	6,78 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 56,59 m²

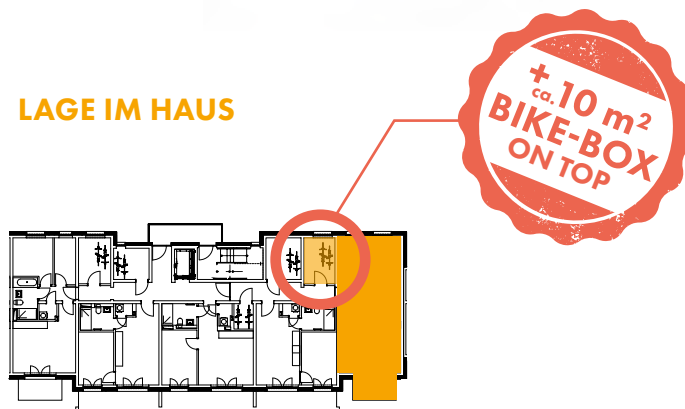


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 216



WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,63 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	11,28 m ²
Arbeiten	6,80 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

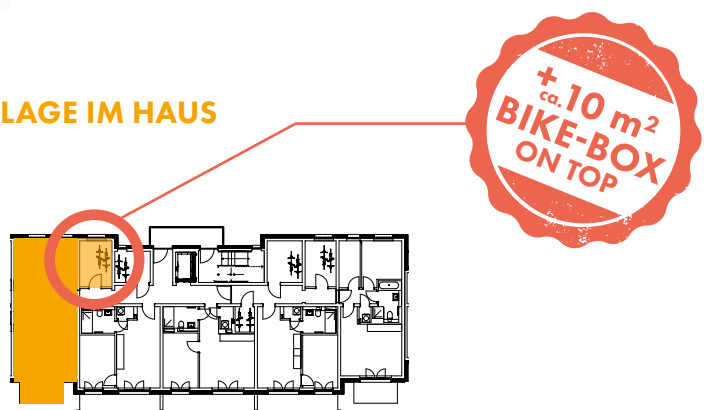
GESAMTFLÄCHE 57,63 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

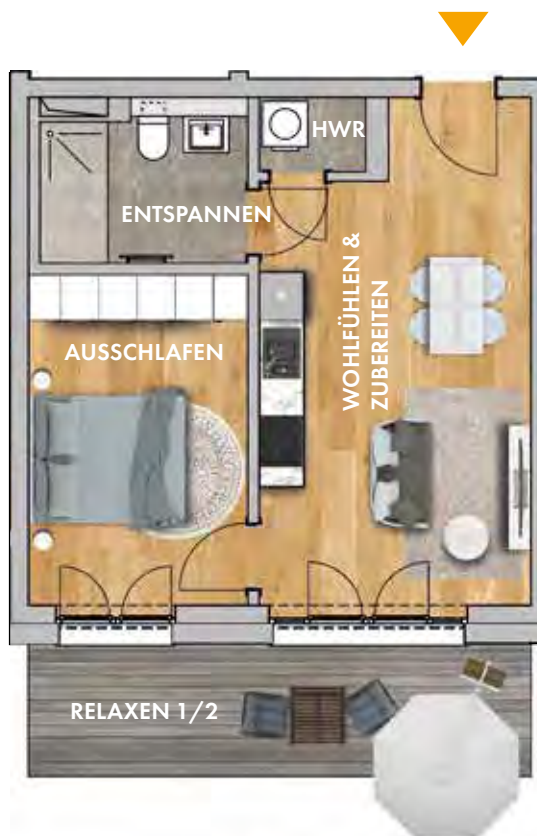


WOHNUNG 217

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

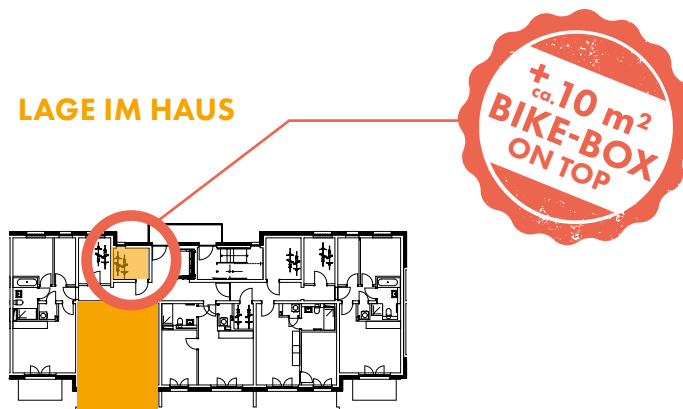


OBJEKT

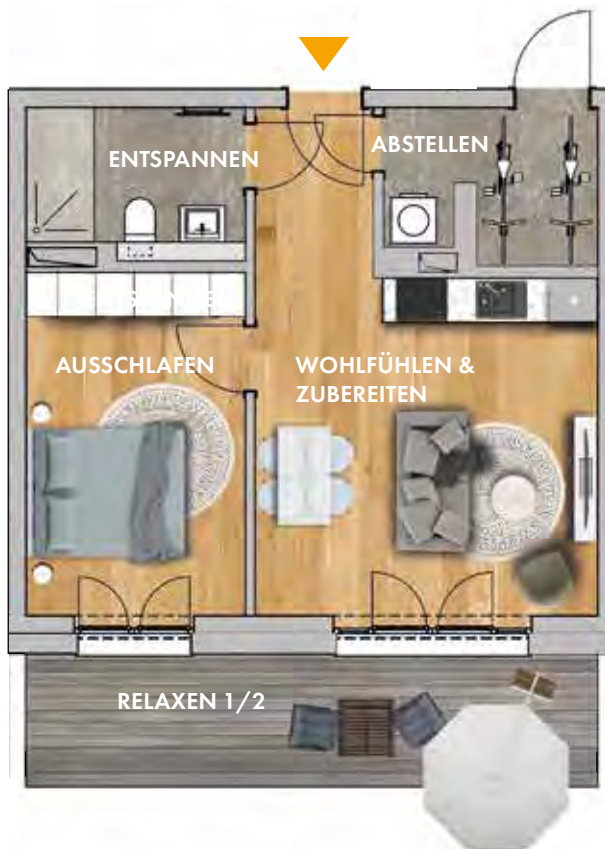


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 218

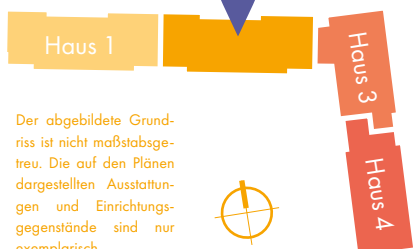


WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,80 m ²
Ausschlafen	13,17 m ²
Entspannen	5,59 m ²
Abstellen	5,40 m ²
Relaxen 1/2	6,80 m ²

GESAMTFLÄCHE 54,76 m²

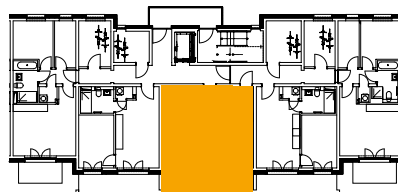
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

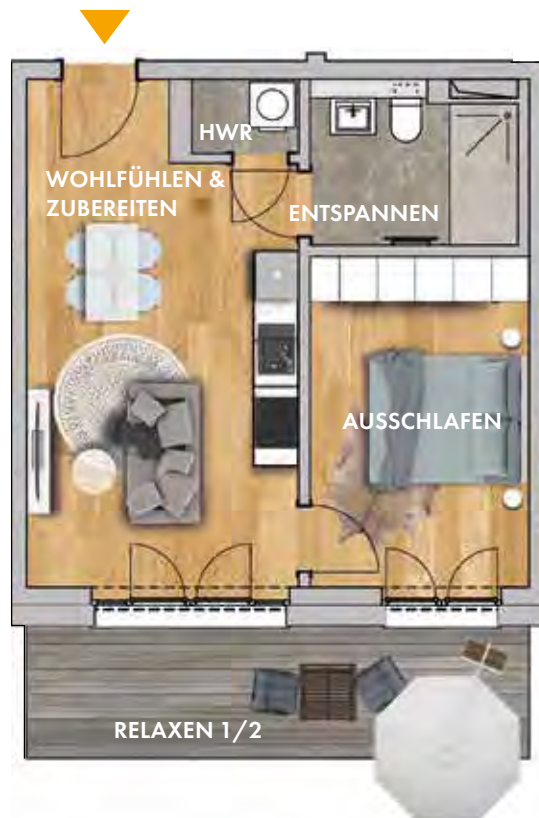


WOHNUNG 219

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,26 m ²
Ausschlafen	12,69 m ²
Entspannen	5,65 m ²
HWR	1,39 m ²
Relaxen 1/2	5,98 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,97 m²

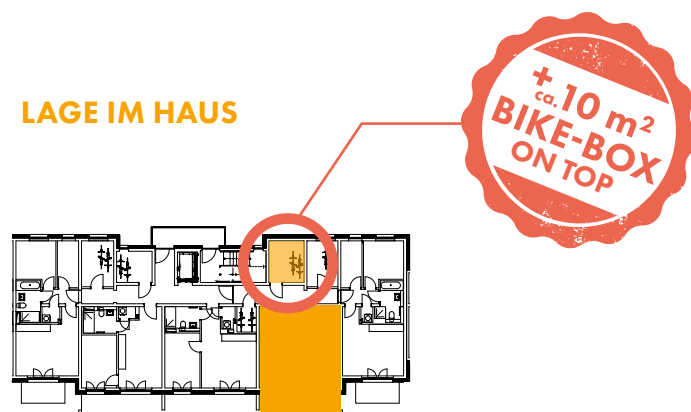


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 220

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,76 m ²
Entspannen	6,62 m ²
HWR	1,24 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	23,55 m ²
Ausschlafen	11,40 m ²
Arbeiten	6,78 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 56,59 m²

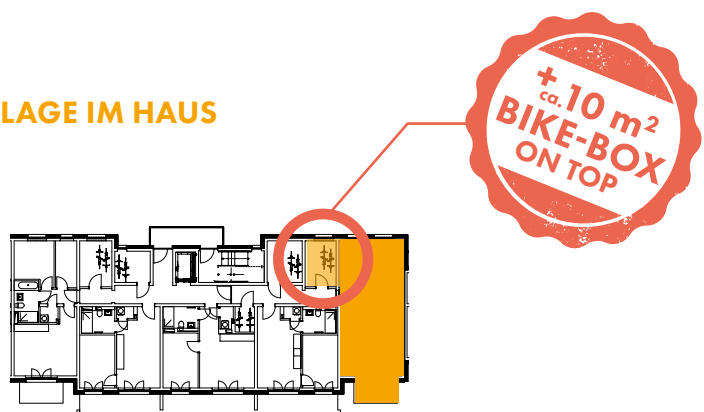


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

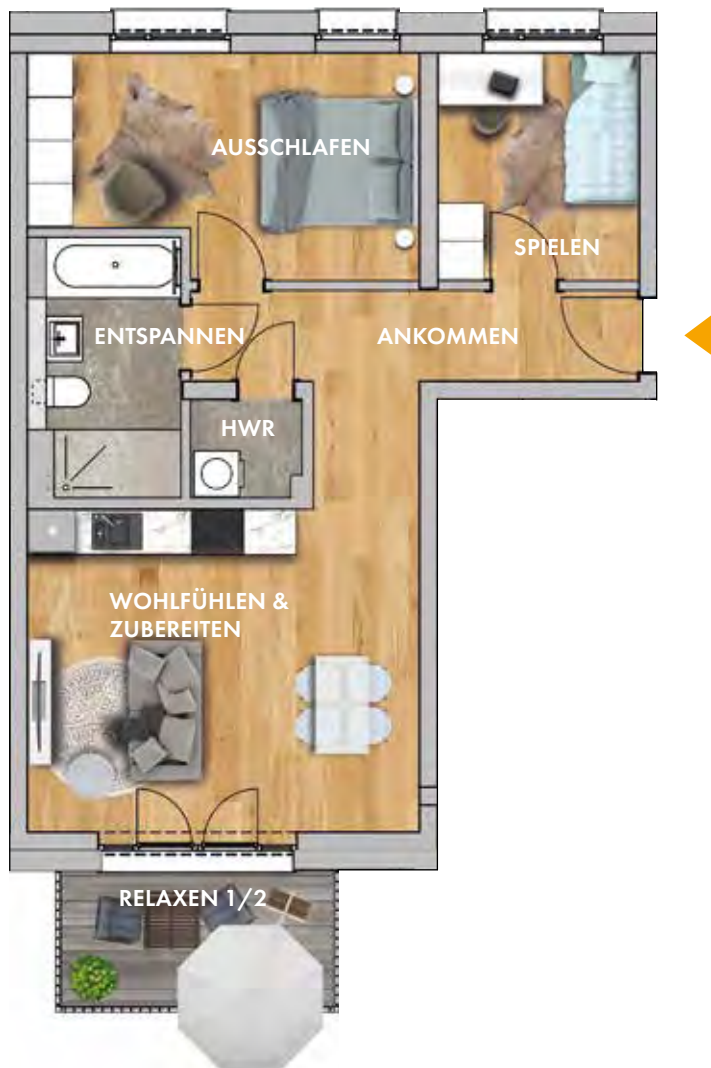


WOHNUNG 221

WOHNFLÄCHE

Ankommen	7,11 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	24,15 m ²
Ausschlafen	14,11 m ²
Spielen	8,02 m ²
Entspannen	6,66 m ²
HWR	1,87 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 65,16 m²

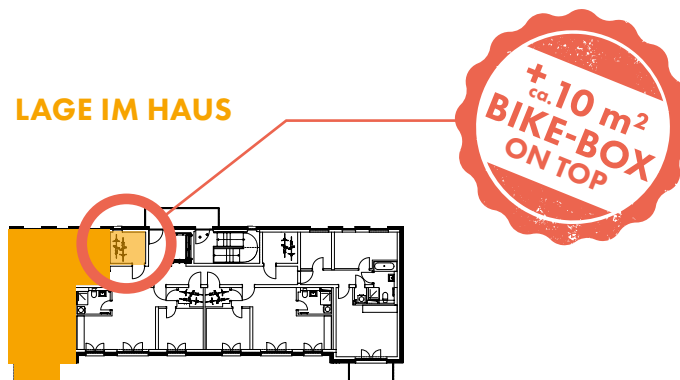


OBJEKT

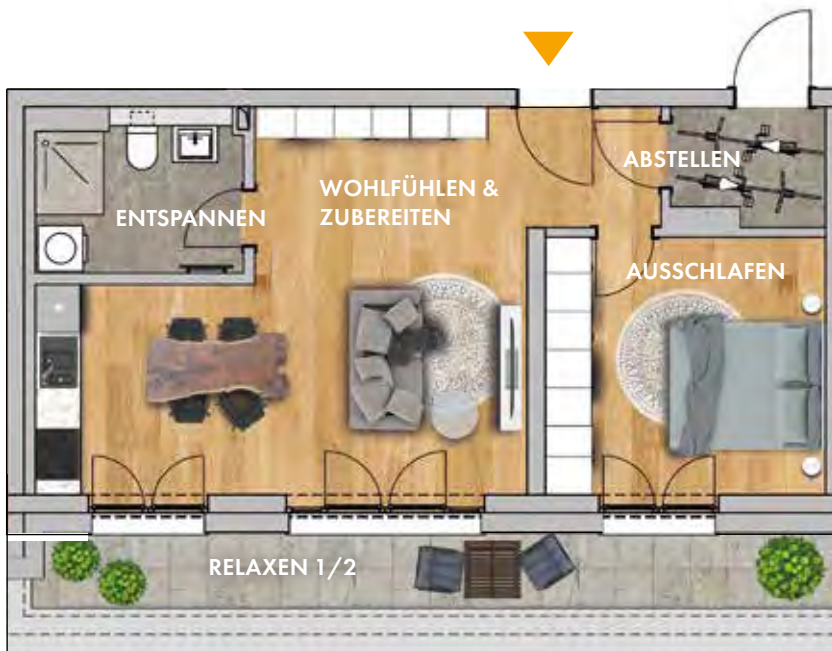


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 222



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,28 m ²
Ausschlafen	12,59 m ²
Entspannen	5,66 m ²
Abstellen	3,02 m ²
Relaxen 1/2	5,17 m ²

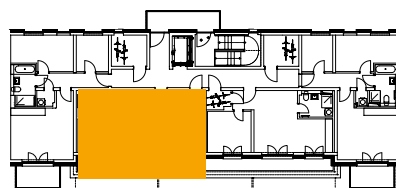
GESAMTFLÄCHE 55,72 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

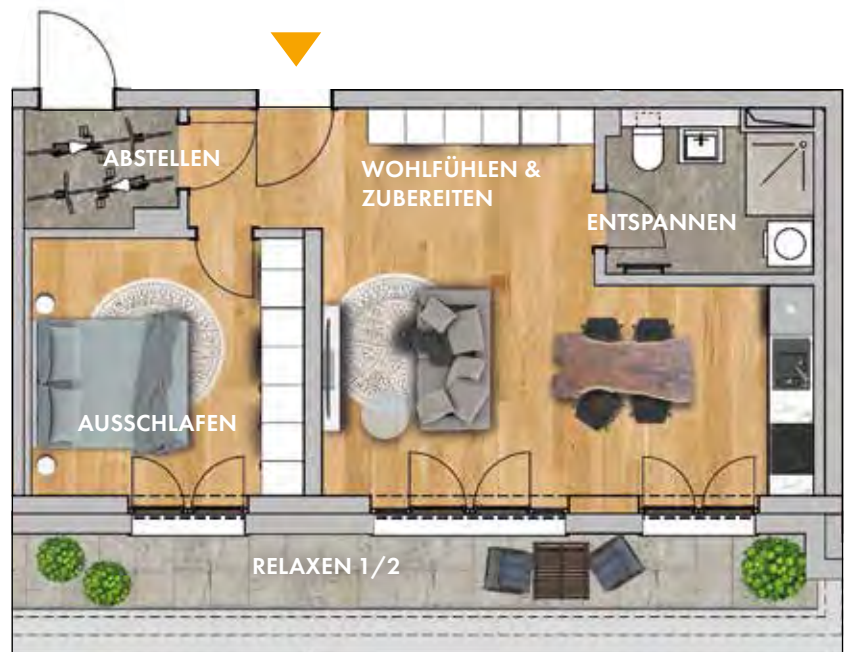


WOHNUNG 223

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,28 m ²
Ausschlafen	12,25 m ²
Entspannen	5,64 m ²
Abstellen	3,10 m ²
Relaxen 1/2	5,17 m ²

GESAMTFLÄCHE 55,44 m²

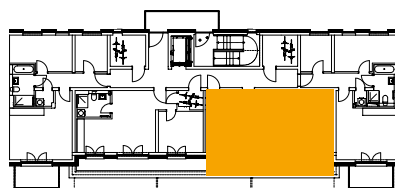


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

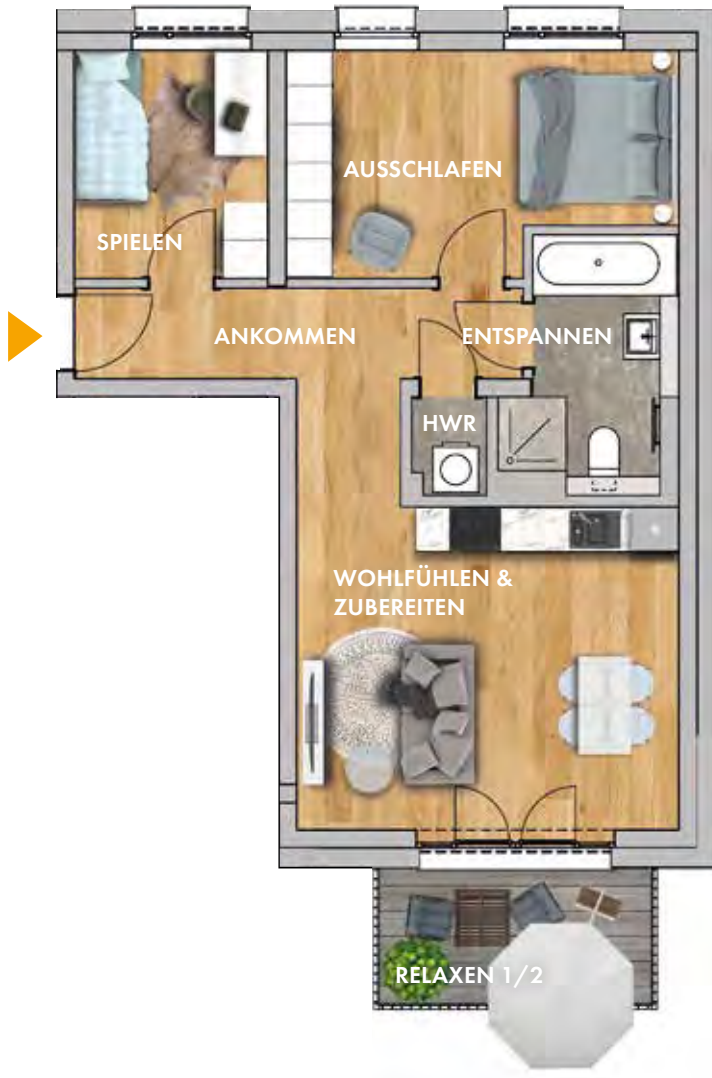


WOHNUNG 224

WOHNFLÄCHE

Ankommen	7,16 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	23,55 m ²
Ausschlafen	14,21 m ²
Spielen	7,72 m ²
Entspannen	6,62 m ²
HWR	1,24 m ²
Relaxen 1/2	3,24 m ²

GESAMTFLÄCHE 63,74 m²



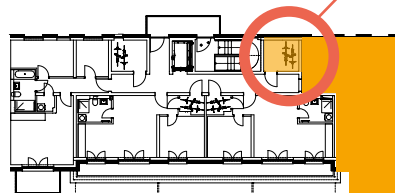
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



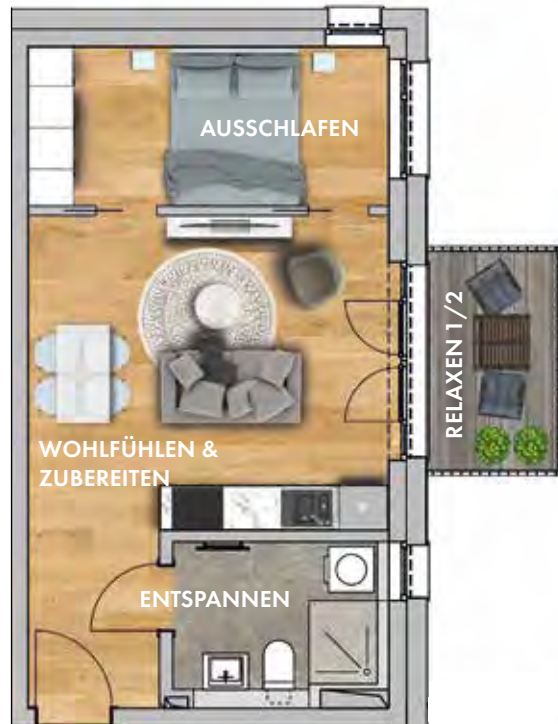
LAGE IM HAUS



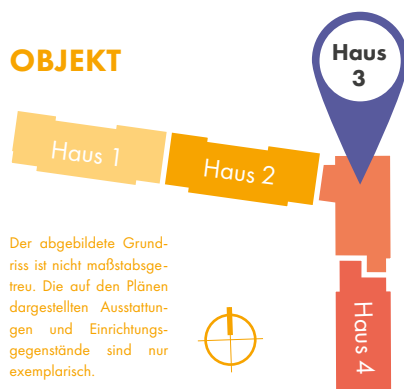
WOHNUNG 301

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,91 m ²
Ausschlafen	10,00 m ²
Entspannen	5,69 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²
GESAMTFLÄCHE	42,10 m²

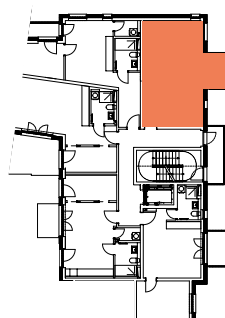


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 302

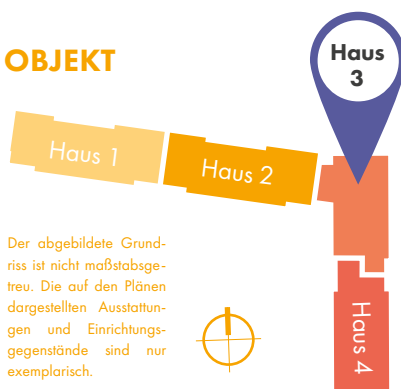
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,30 m ²
Ausschlafen	9,32 m ²
Entspannen	5,30 m ²
HWR	2,47 m ²
Relaxen 1/2	1,52 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,91 m²

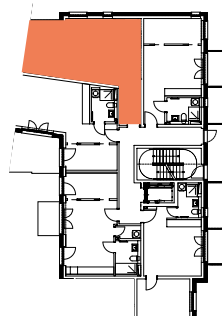


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

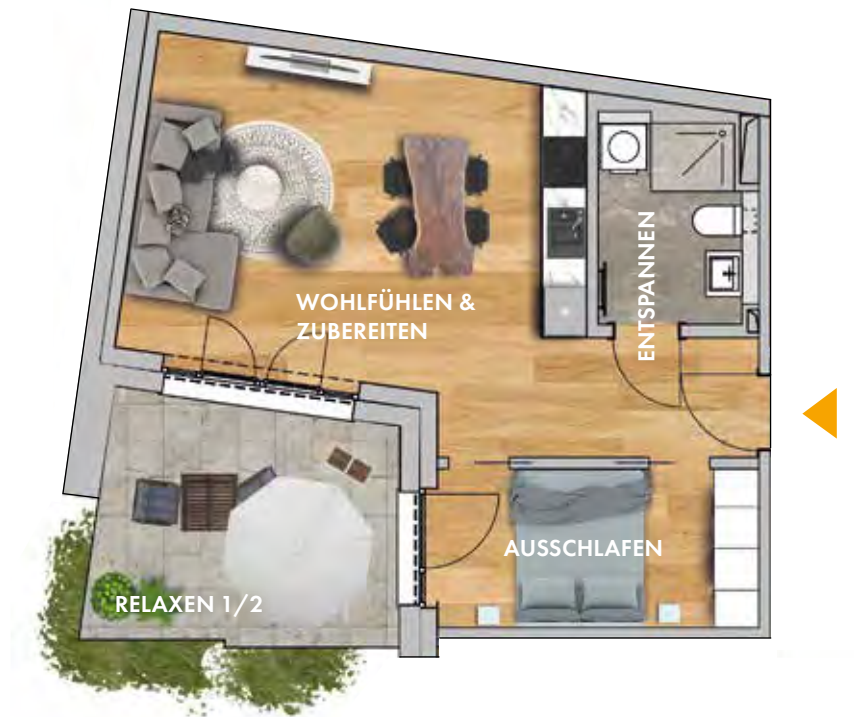
LAGE IM HAUS



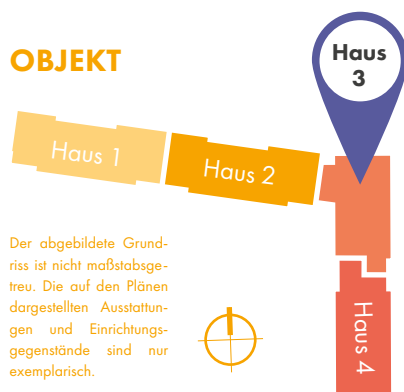
WOHNUNG 303

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	30,31 m ²
Ausschlafen	8,92 m ²
Entspannen	5,41 m ²
Relaxen 1/2	6,23 m ²
GESAMTFLÄCHE	50,87 m²

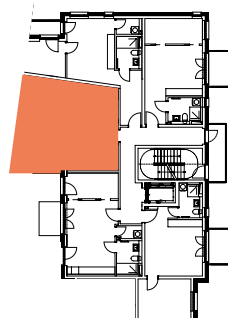


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

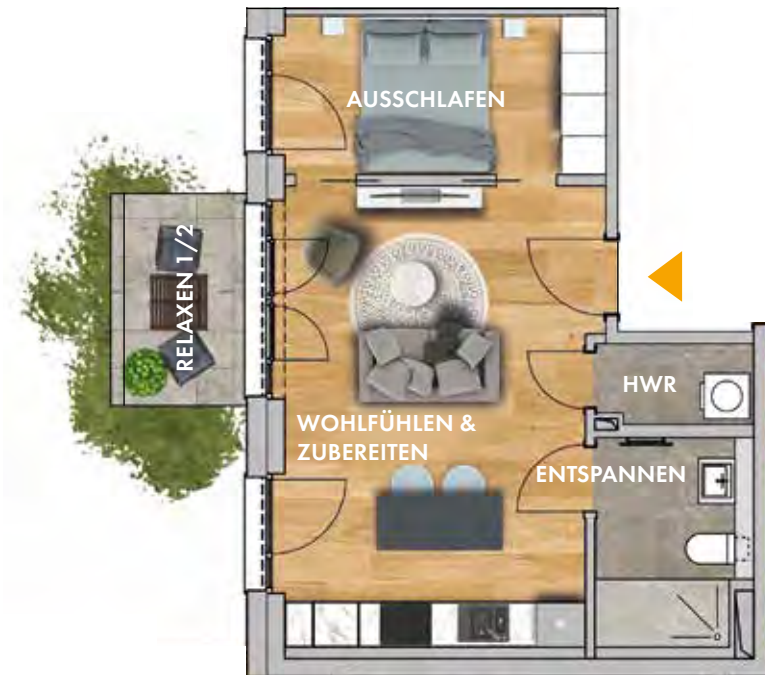


WOHNUNG 304

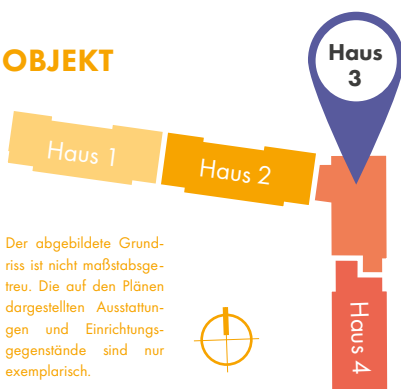
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,73 m ²
Ausschlafen	8,91 m ²
Entspannen	5,52 m ²
HWR	2,18 m ²
Relaxen 1/2	2,52 m ²

GESAMTFLÄCHE 43,86 m²

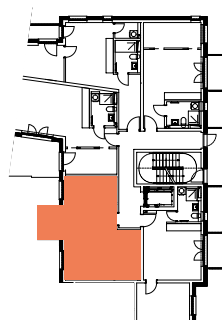


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

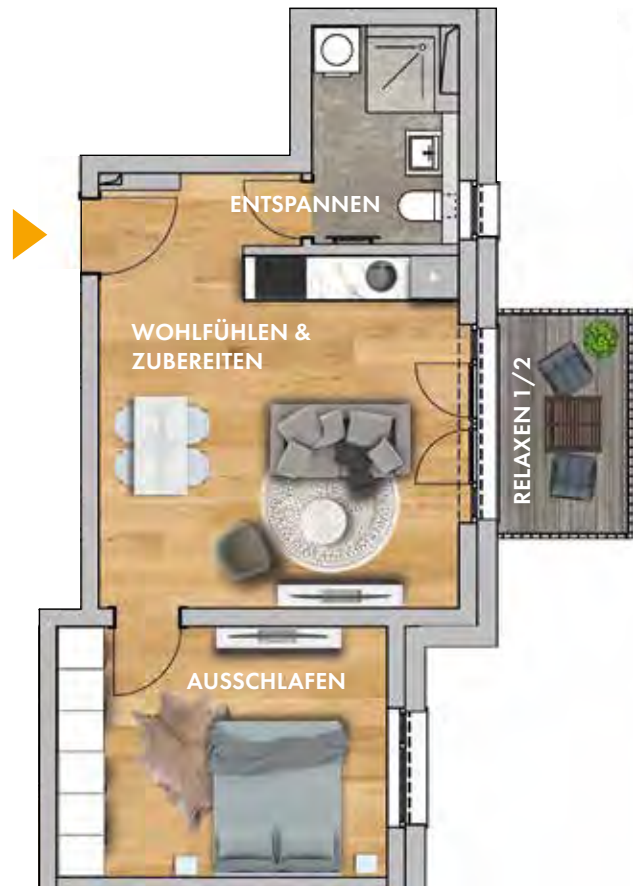
LAGE IM HAUS



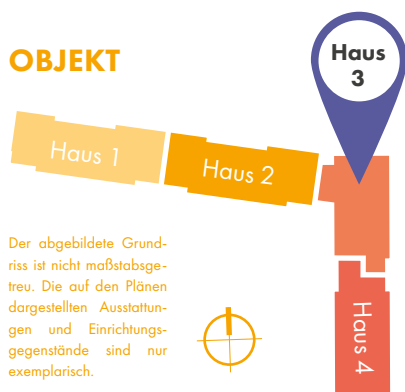
WOHNUNG 305

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,79 m ²
Ausschlafen	14,49 m ²
Entspannen	4,70 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²
GESAMTFLÄCHE	46,48 m²

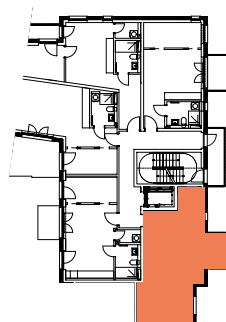


OBJEKT

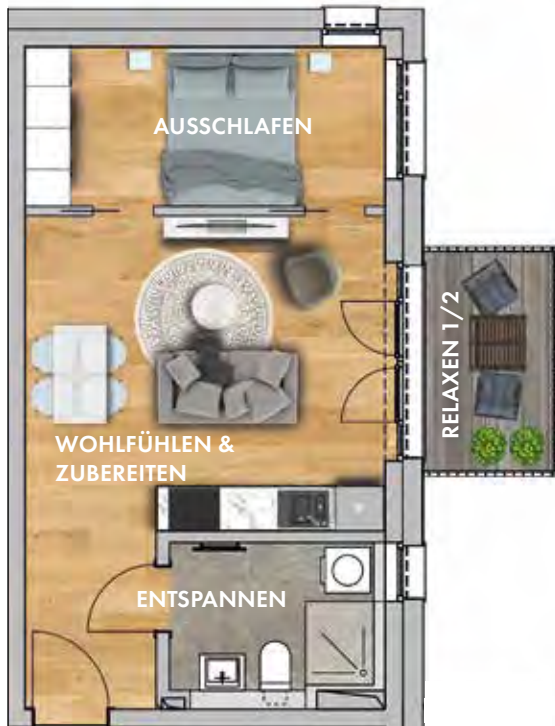


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 306



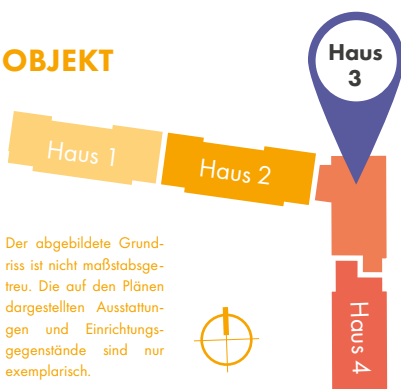
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,91 m ²
Ausschlafen	10,00 m ²
Entspannen	5,69 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 42,10 m²



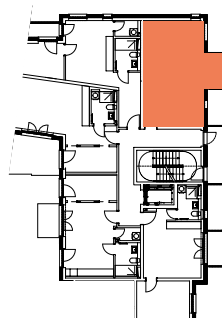
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 307

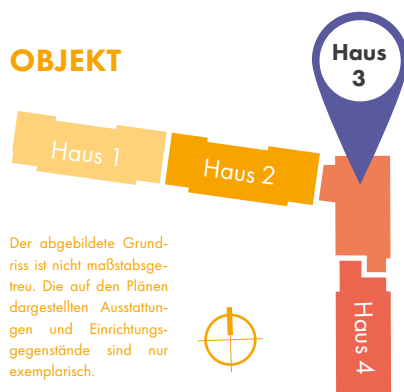
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,30 m ²
Ausschlafen	9,32 m ²
Entspannen	5,30 m ²
HWR	2,47 m ²
Relaxen 1/2	1,52 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,91 m²

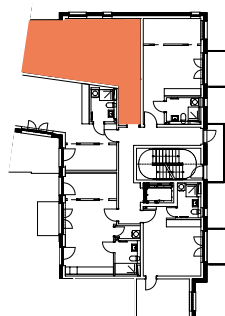


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

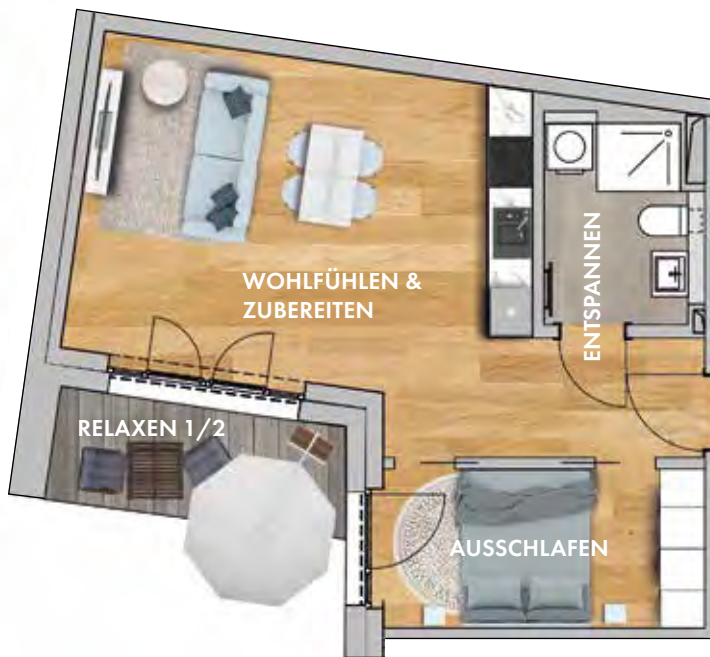


WOHNUNG 308

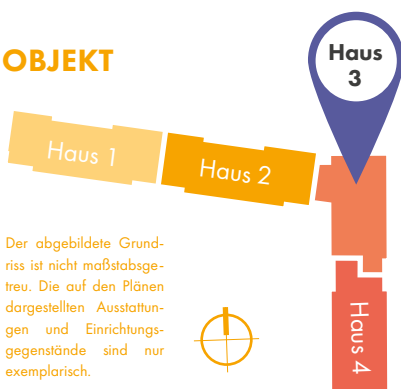
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	30,31 m ²
Ausschlafen	8,92 m ²
Entspannen	5,41 m ²
Relaxen 1/2	2,79 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,43 m²

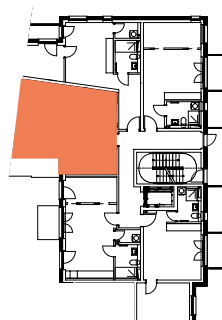


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 309

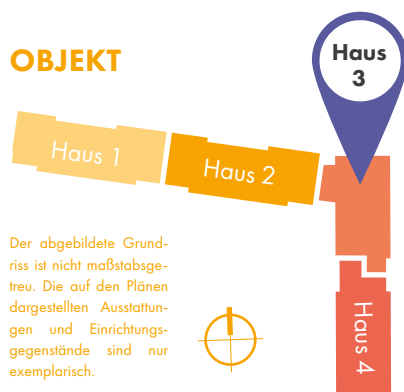
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,73 m ²
Ausschlafen	8,91 m ²
Entspannen	5,52 m ²
HWR	2,18 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 43,84 m²

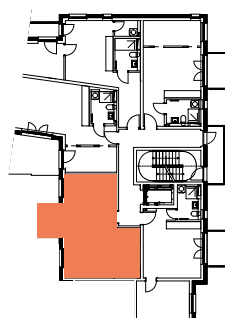


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

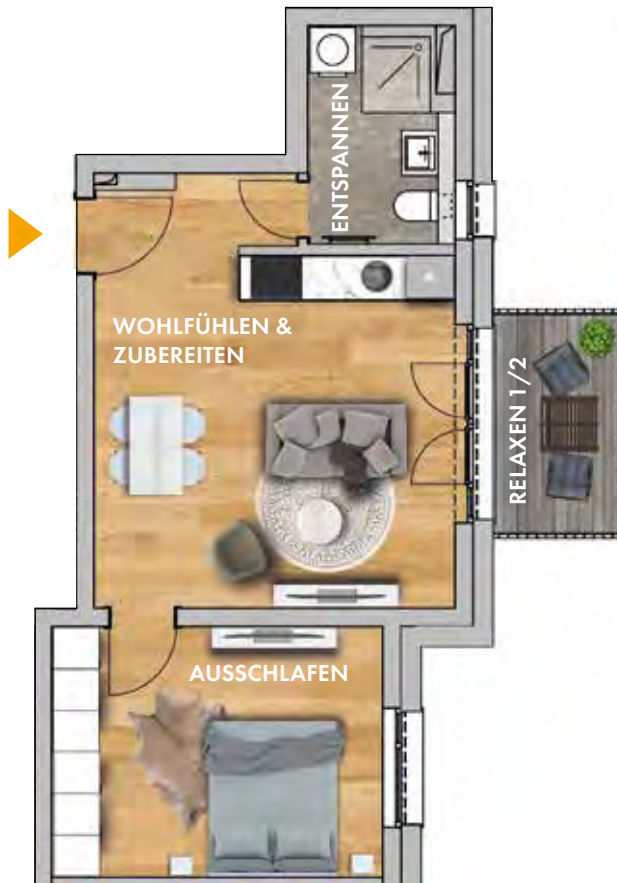


WOHNUNG 310

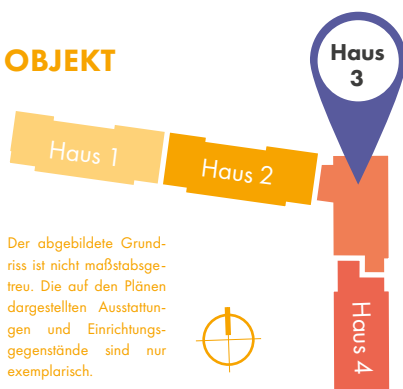
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,79 m ²
Ausschlafen	14,49 m ²
Entspannen	4,70 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 46,48 m²

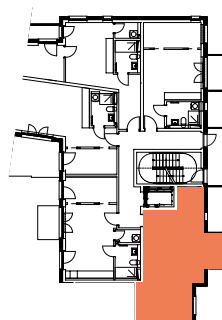


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

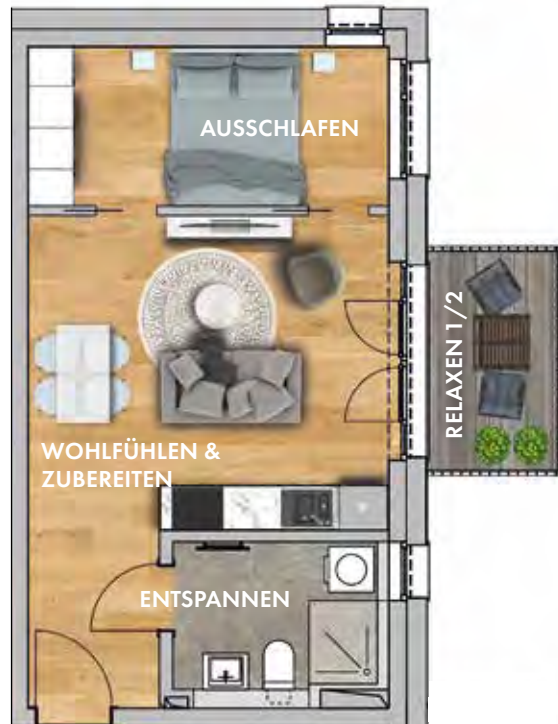
LAGE IM HAUS



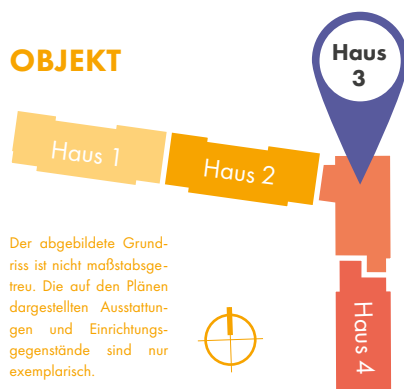
WOHNUNG 311

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,91 m ²
Ausschlafen	10,00 m ²
Entspannen	5,69 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²
GESAMTFLÄCHE	42,10 m²

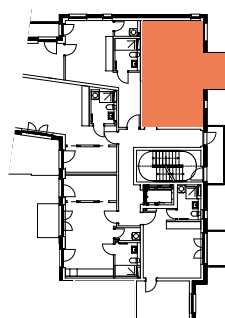


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 312

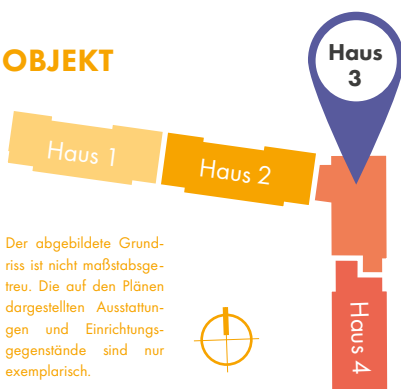
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,30 m ²
Ausschlafen	9,32 m ²
Entspannen	5,30 m ²
HWR	2,47 m ²
Relaxen 1/2	1,52 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,91 m²

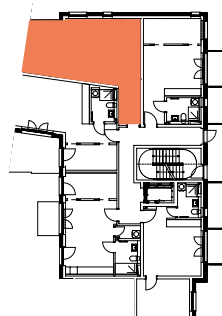


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

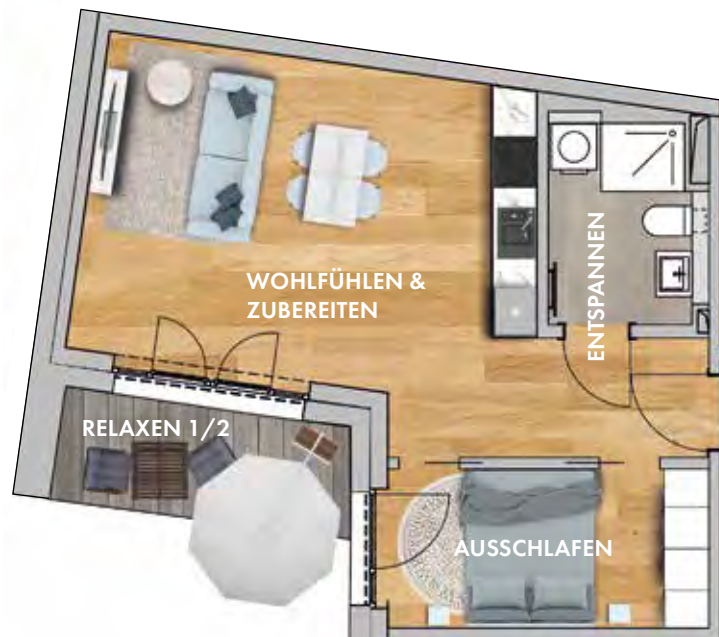
LAGE IM HAUS



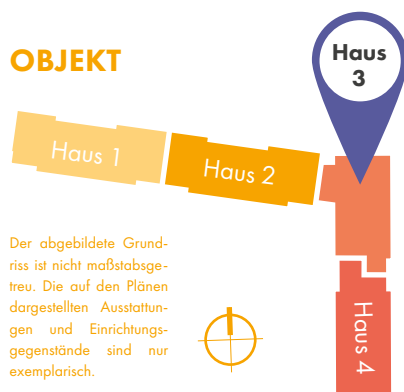
WOHNUNG 313

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	30,31 m ²
Ausschlafen	8,92 m ²
Entspannen	5,41 m ²
Relaxen 1/2	2,79 m ²
GESAMTFLÄCHE	47,43 m²

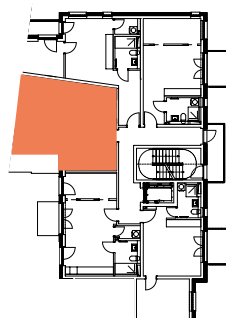


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 314

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,73 m ²
Ausschlafen	8,91 m ²
Entspannen	5,52 m ²
HWR	2,18 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 43,84 m²

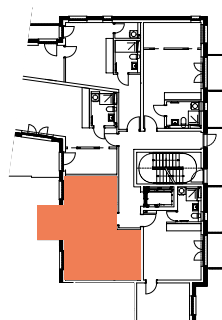


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

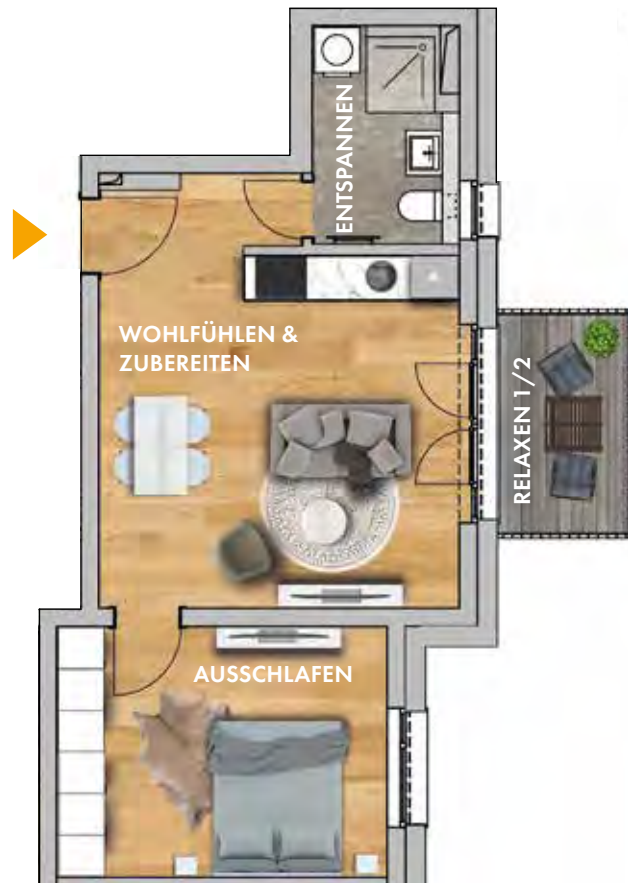
LAGE IM HAUS



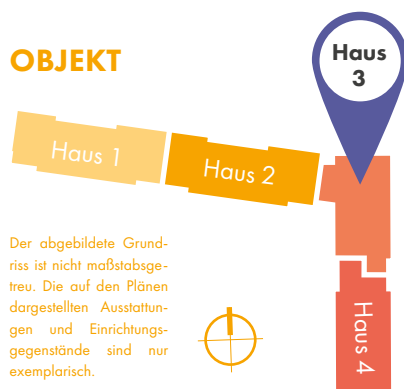
WOHNUNG 315

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,79 m ²
Ausschlafen	14,49 m ²
Entspannen	4,70 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²
GESAMTFLÄCHE	46,48 m²

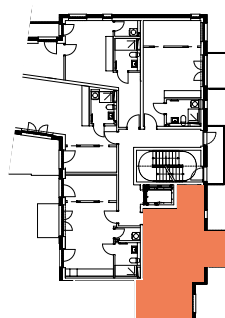


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

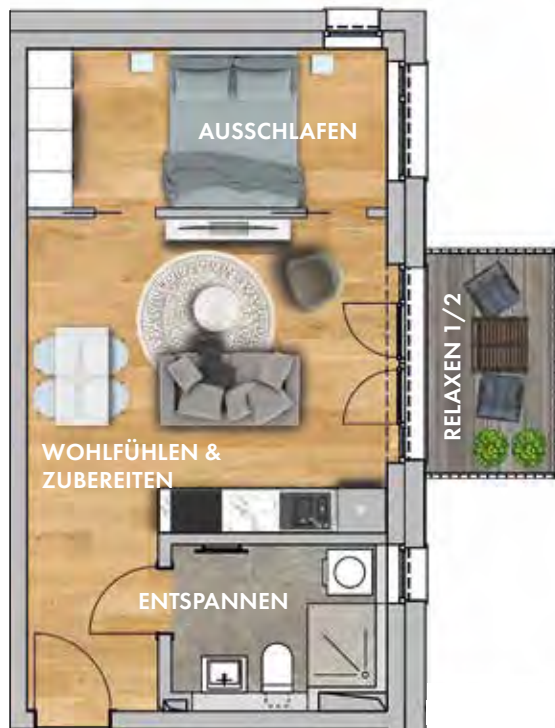


WOHNUNG 316

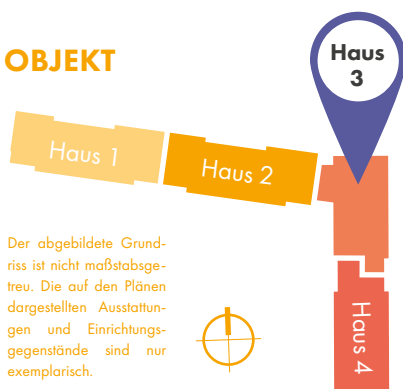
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	23,91 m ²
Ausschlafen	10,00 m ²
Entspannen	5,69 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 42,10 m²



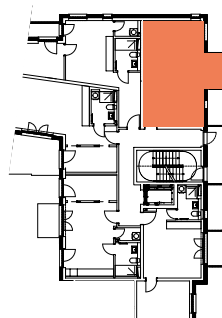
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 317

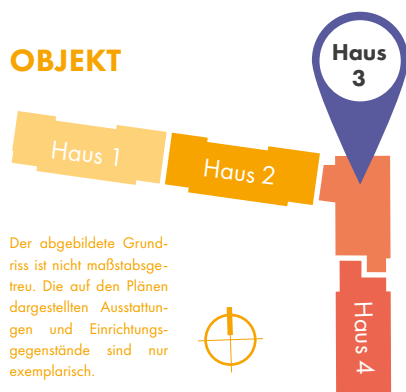
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,30 m ²
Ausschlafen	9,32 m ²
Entspannen	5,30 m ²
HWR	2,47 m ²
Relaxen 1/2	1,52 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,91 m²

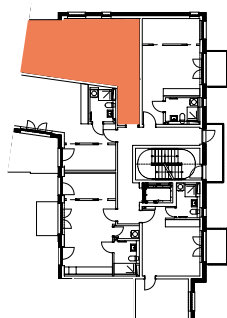


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

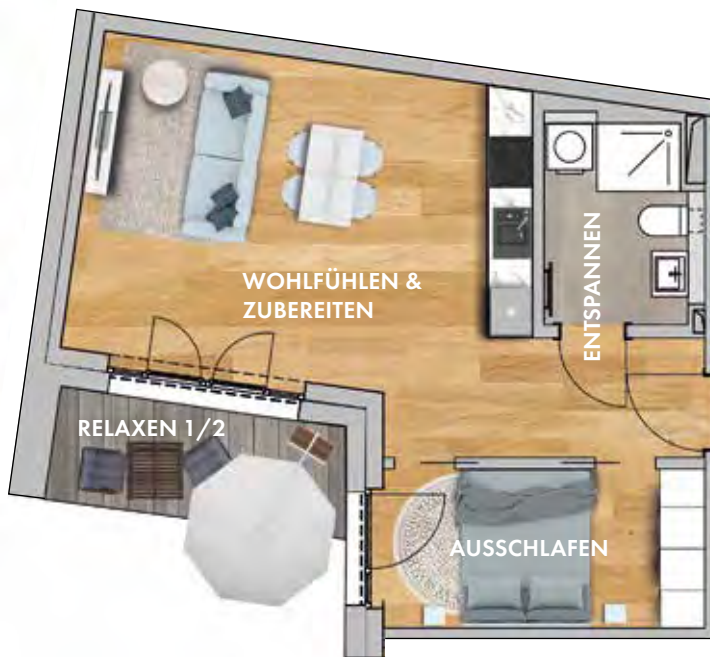


WOHNUNG 318

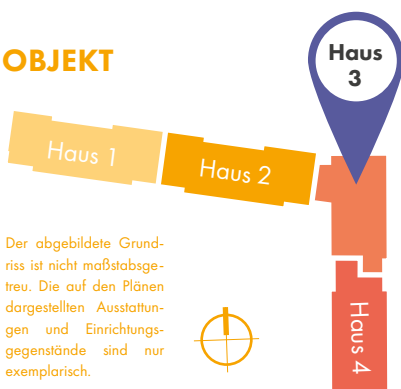
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	30,31 m ²
Ausschlafen	8,92 m ²
Entspannen	5,41 m ²
Relaxen 1/2	2,79 m ²

GESAMTFLÄCHE 47,43 m²

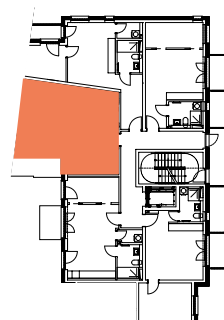


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 319

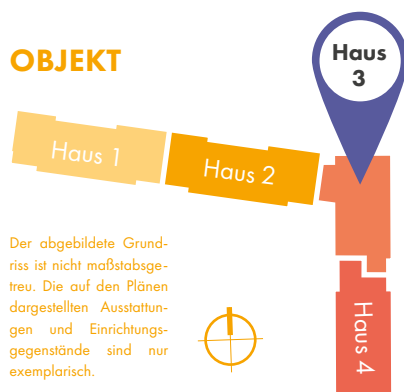
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,73 m ²
Ausschlafen	8,91 m ²
Entspannen	5,52 m ²
HWR	2,18 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 43,84 m²



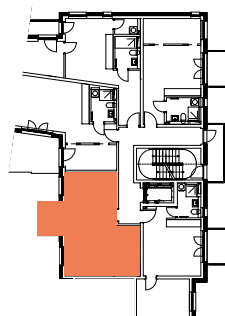
OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



LAGE IM HAUS

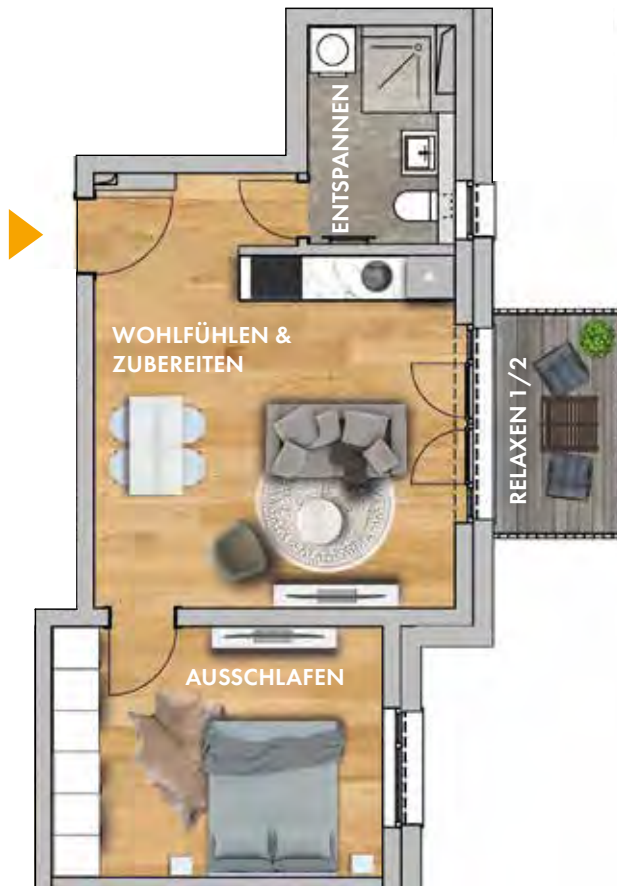


WOHNUNG 320

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,79 m ²
Ausschlafen	14,49 m ²
Entspannen	4,70 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 46,48 m²

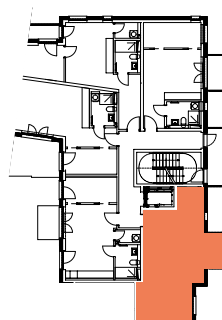


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

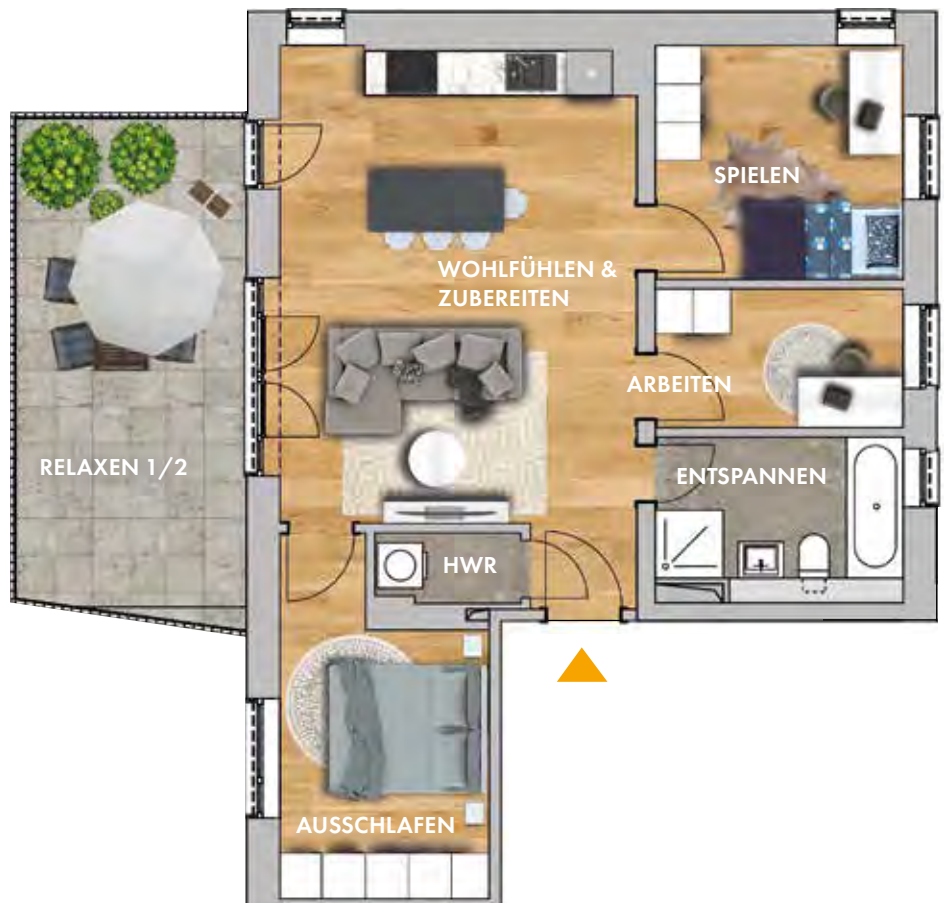
LAGE IM HAUS



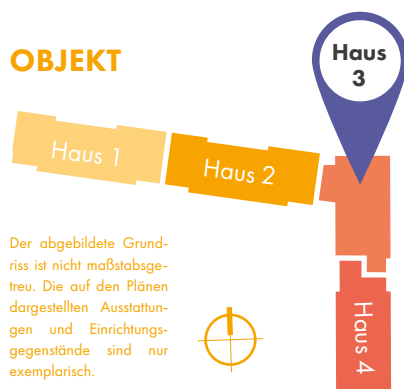
WOHNUNG 321

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	30,94 m ²
Ausschlafen	11,27 m ²
Spielen	10,14 m ²
Arbeiten	6,02 m ²
Entspannen	6,85 m ²
HWR	1,75 m ²
Relaxen 1/2	10,01 m ²
GESAMTFLÄCHE	76,98 m²

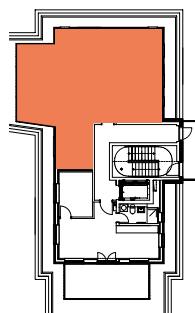


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

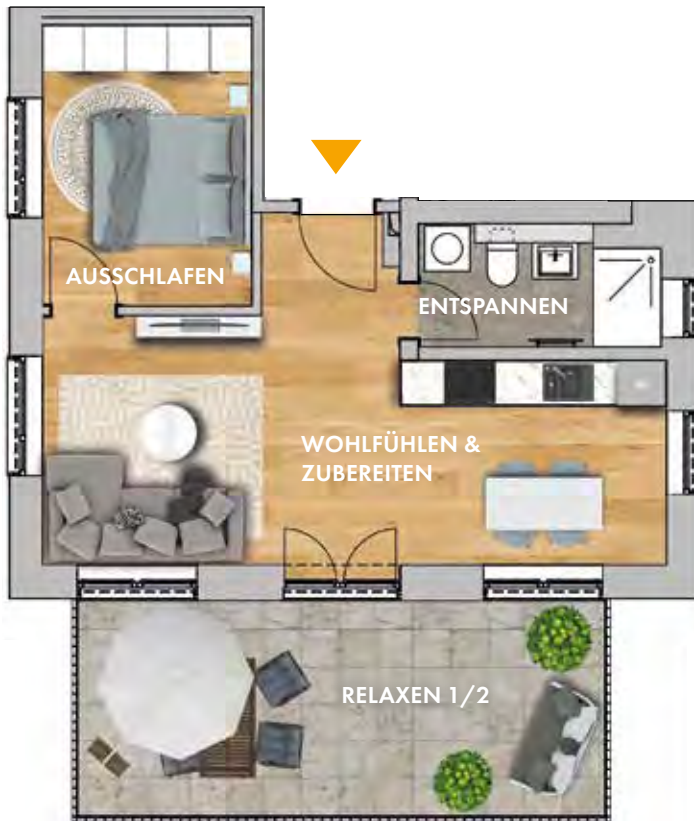


WOHNUNG 322

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	27,40 m ²
Ausschlafen	10,27 m ²
Entspannen	4,94 m ²
Relaxen 1/2	10,02 m ²

GESAMTFLÄCHE 52,63 m²

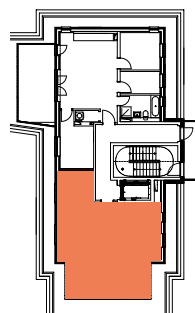


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 401

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,36 m ²
Entspannen	5,09 m ²
Ausschlafen	14,73 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²
GESAMTFLÄCHE	44,68 m²

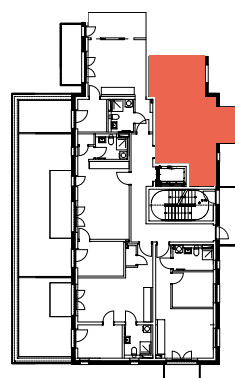


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

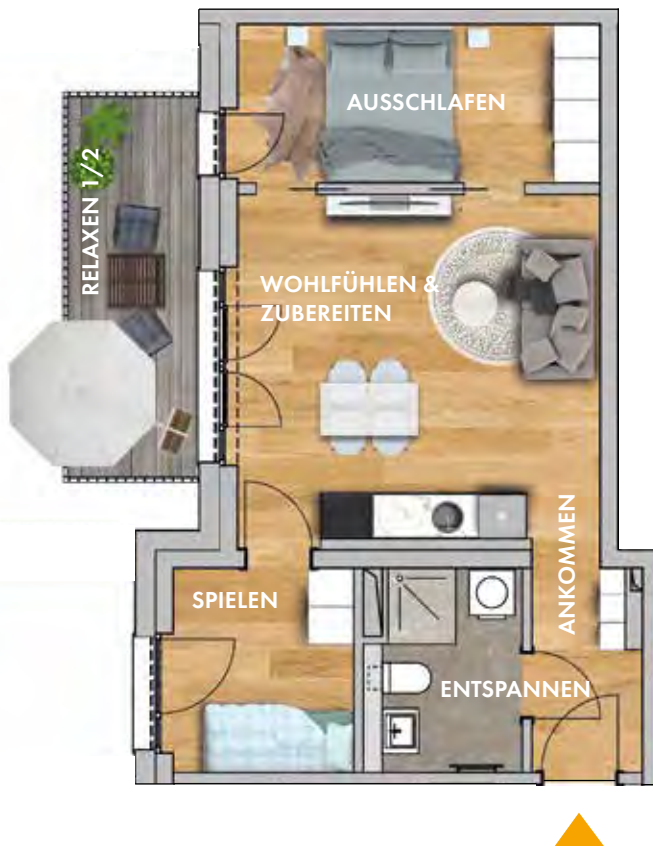
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 402

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,71 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	22,47 m ²
Ausschlafen	10,06 m ²
Spielen	6,44 m ²
Entspannen	5,35 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²
GESAMTFLÄCHE	52,36 m²

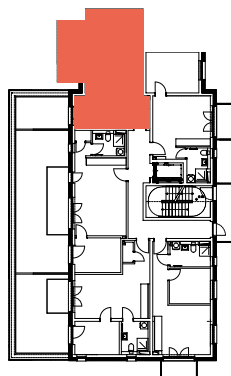


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

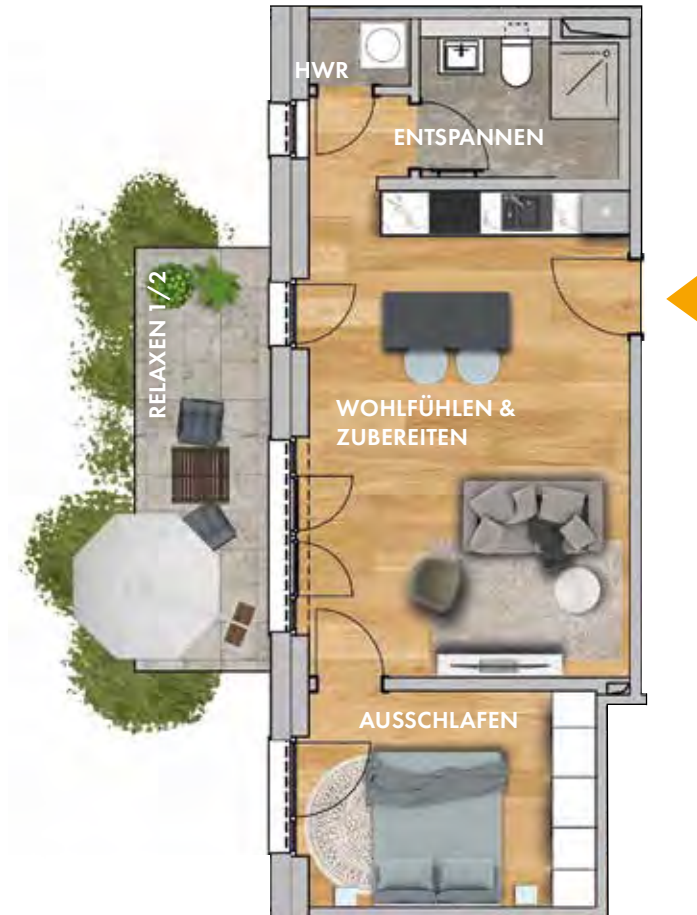


WOHNUNG 403

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	28,93 m ²
Ausschlafen	10,89 m ²
Entspannen	5,23 m ²
HWR	1,19 m ²
Relaxen 1/2	5,04 m ²

GESAMTFLÄCHE 51,28 m²

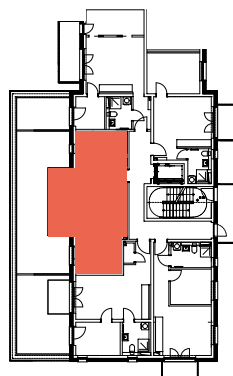


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

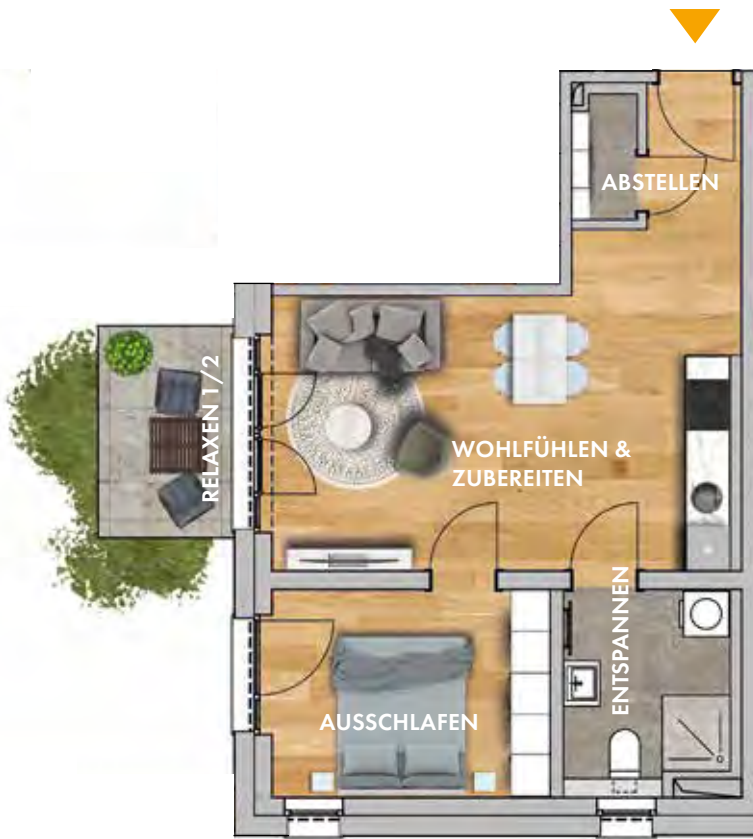


WOHNUNG 404

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	26,53 m ²
Ausschlafen	10,09 m ²
Entspannen	5,75 m ²
Abstellen	1,40 m ²
Relaxen 1/2	2,52 m ²

GESAMTFLÄCHE 46,29 m²

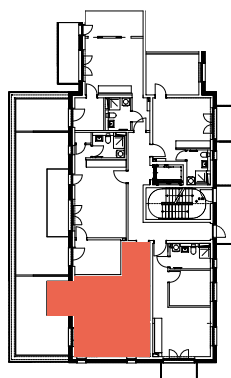


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

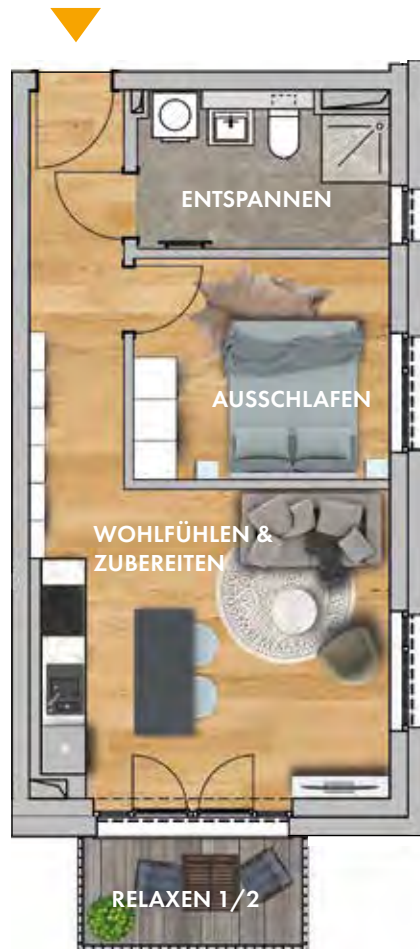
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 405

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	25,37 m ²
Ausschlafen	9,90 m ²
Entspannen	6,62 m ²
Relaxen 1/2	2,06 m ²
GESAMTFLÄCHE	43,95 m²

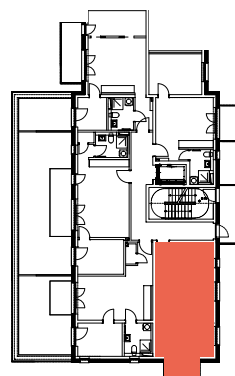


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

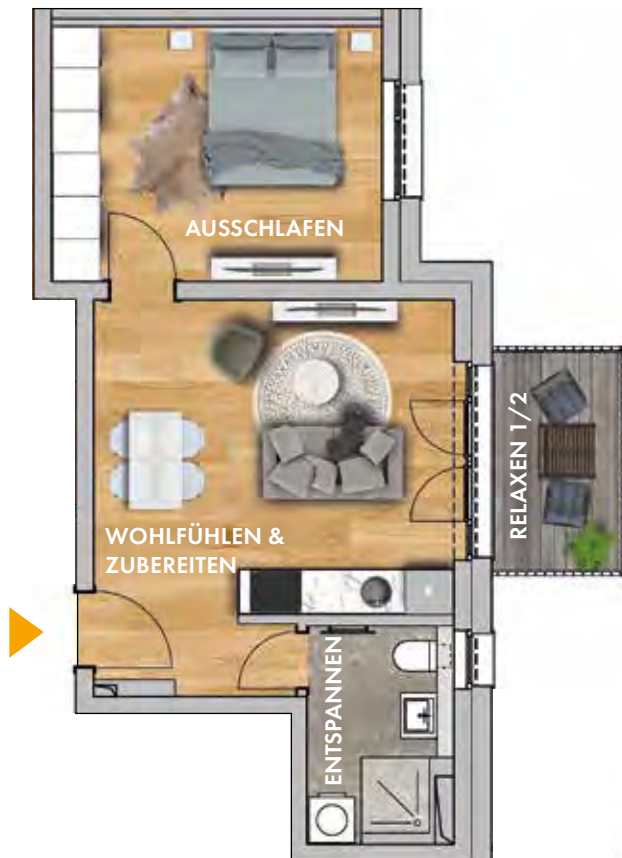


WOHNUNG 406

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,36 m ²
Entspannen	5,09 m ²
Ausschlafen	14,73 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 44,68 m²

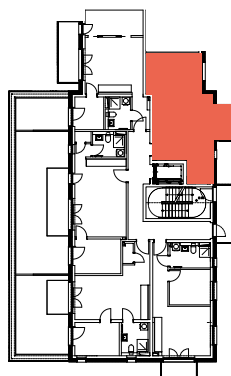


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

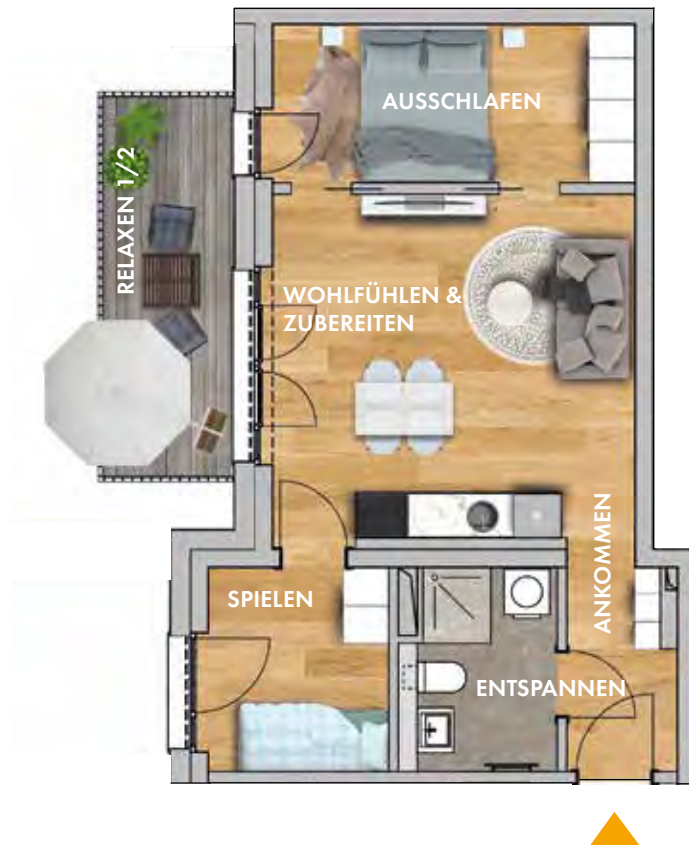
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 407

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,71 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	22,47 m ²
Ausschlafen	10,06 m ²
Spielen	6,44 m ²
Entspannen	5,35 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²
GESAMTFLÄCHE	52,36 m²

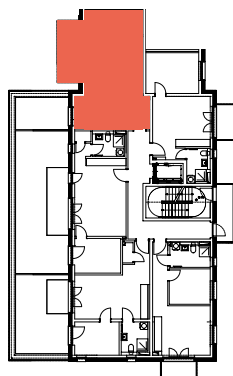


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

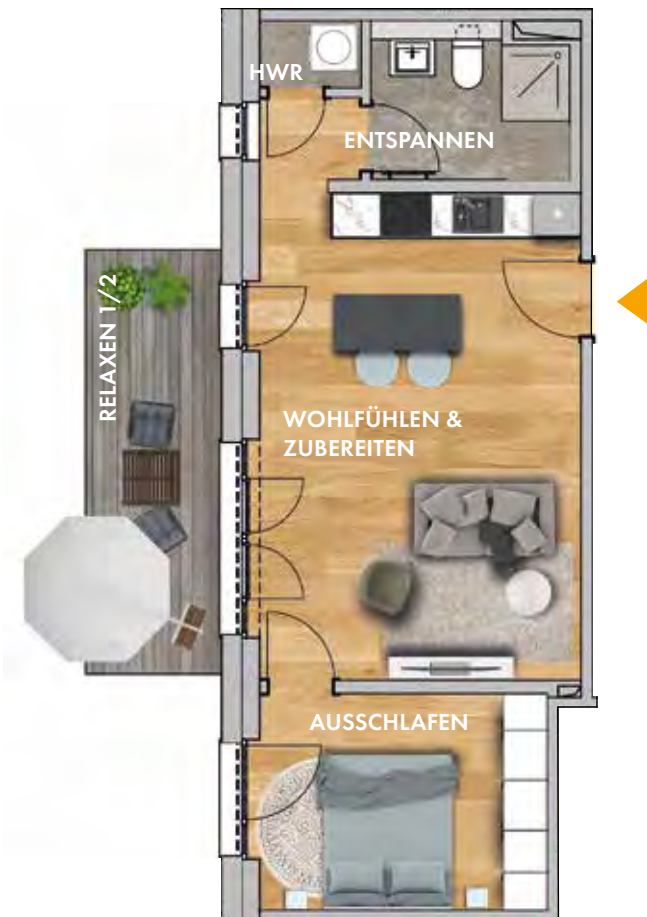


WOHNUNG 408

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	28,93 m ²
Ausschlafen	10,89 m ²
Entspannen	5,23 m ²
HWR	1,19 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²

GESAMTFLÄCHE 50,57 m²

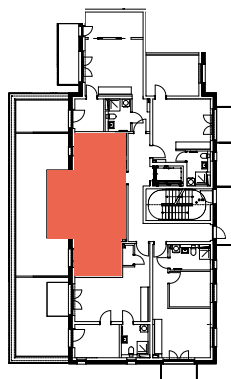


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

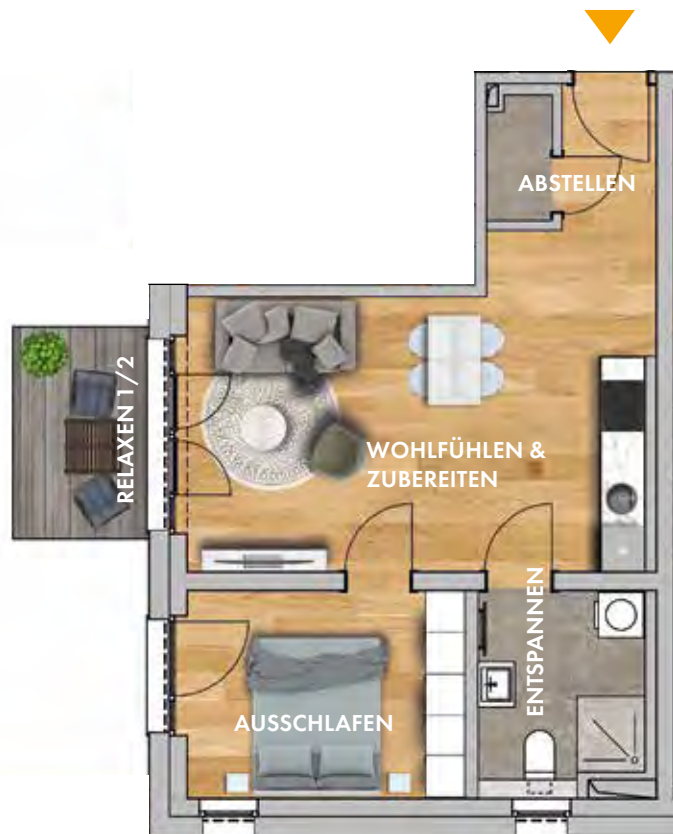


WOHNUNG 409

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	26,53 m ²
Ausschlafen	10,09 m ²
Entspannen	5,75 m ²
Abstellen	1,40 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 46,27 m²

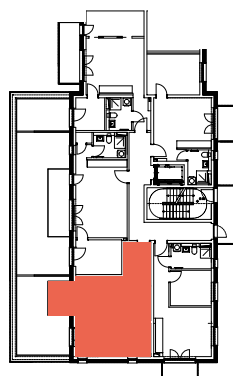


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 410



WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	25,37 m ²
Ausschlafen	9,90 m ²
Entspannen	6,62 m ²
Relaxen 1/2	2,06 m ²

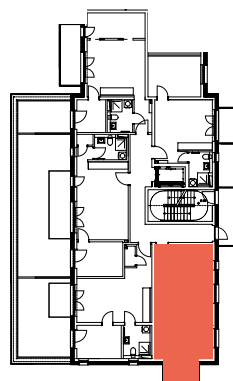
GESAMTFLÄCHE 43,95 m²

OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

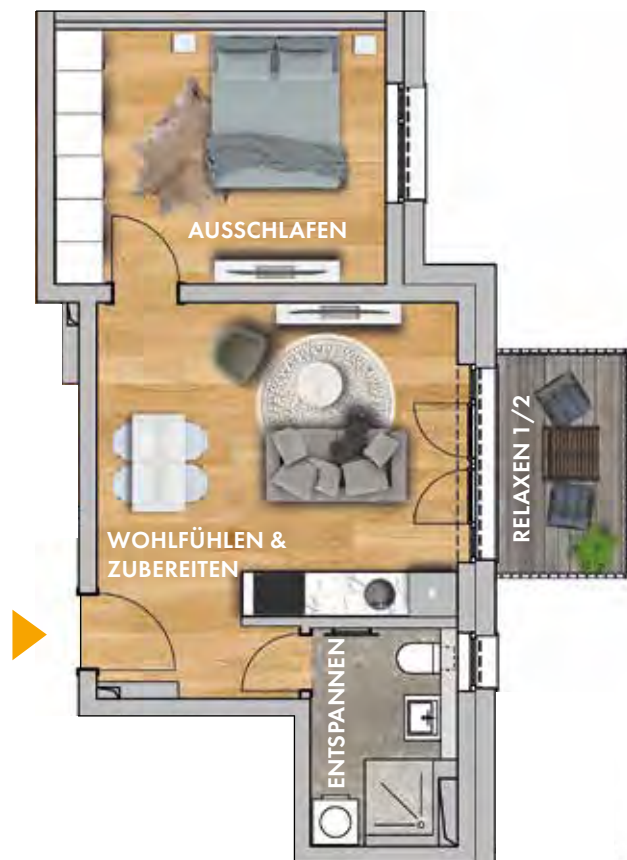
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 411

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,36 m ²
Entspannen	5,09 m ²
Ausschlafen	14,73 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²
GESAMTFLÄCHE	44,68 m²

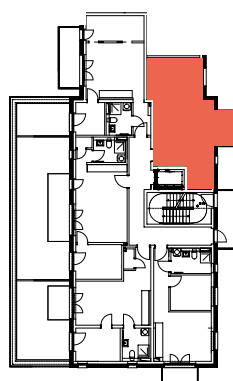


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

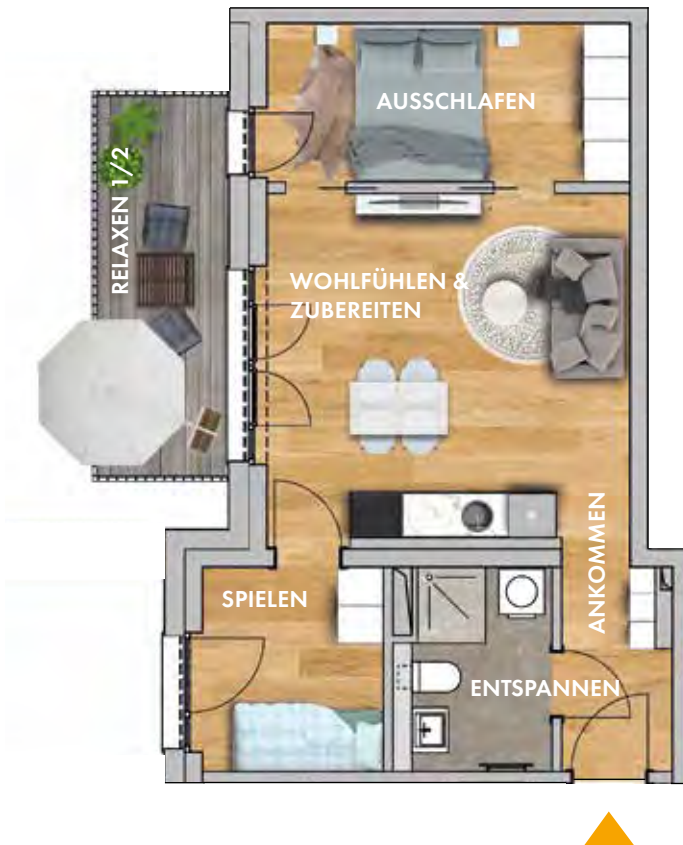
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 412

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,71 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	22,47 m ²
Ausschlafen	10,06 m ²
Spielen	6,44 m ²
Entspannen	5,35 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²
GESAMTFLÄCHE	52,36 m²

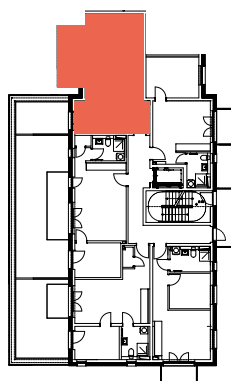


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

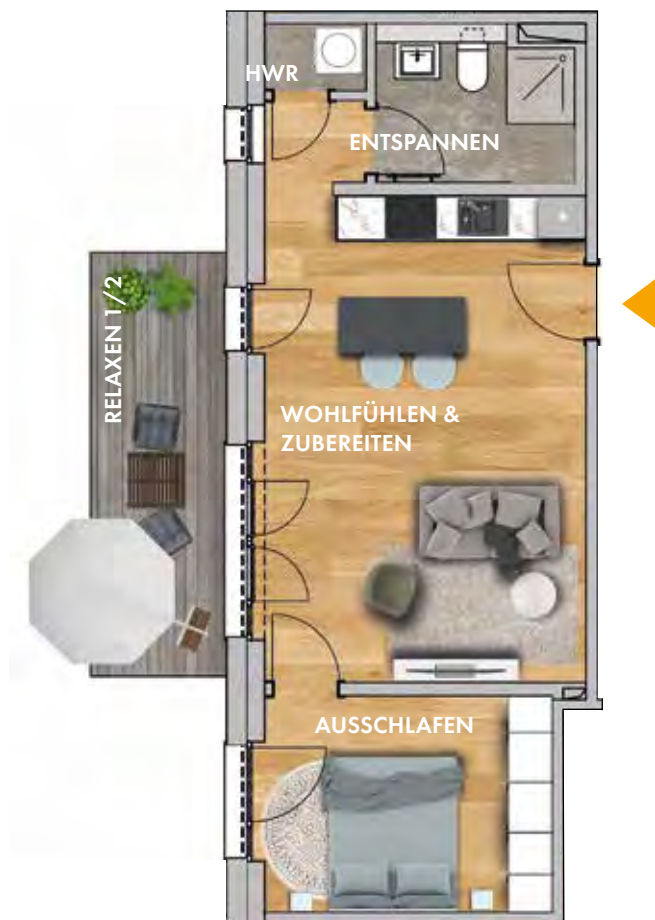


WOHNUNG 413

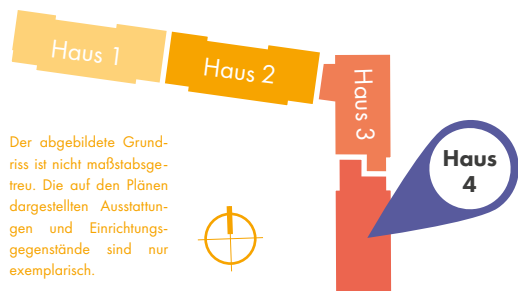
WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	28,93 m ²
Ausschlafen	10,89 m ²
Entspannen	5,23 m ²
HWR	1,19 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²

GESAMTFLÄCHE 50,57 m²

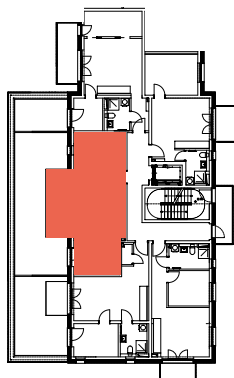


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

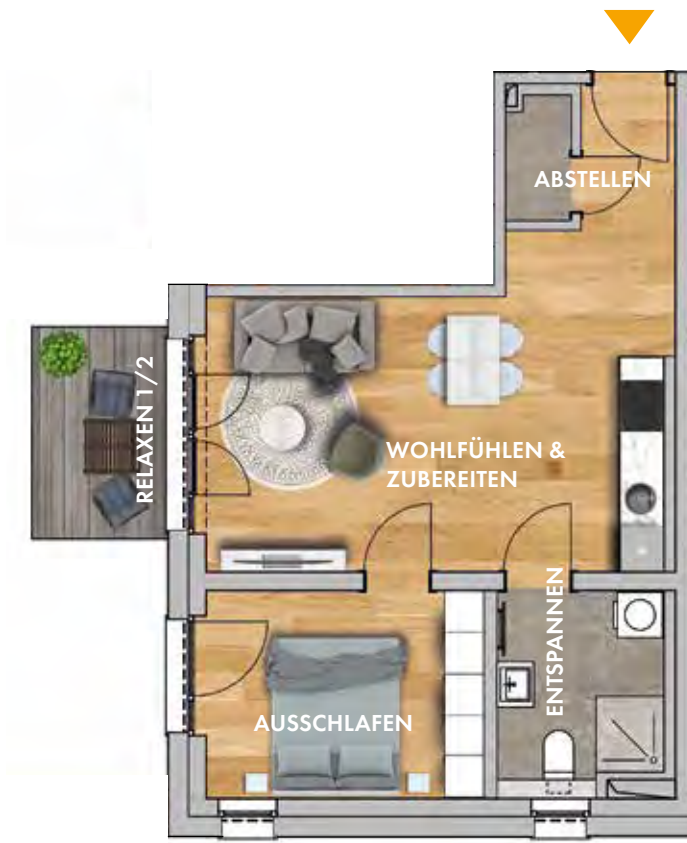


WOHNUNG 414

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	26,53 m ²
Ausschlafen	10,09 m ²
Entspannen	5,75 m ²
Abstellen	1,40 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 46,27 m²

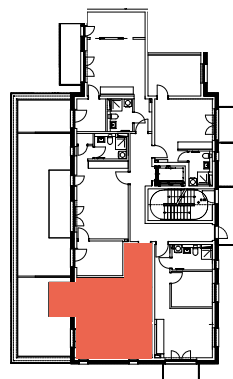


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

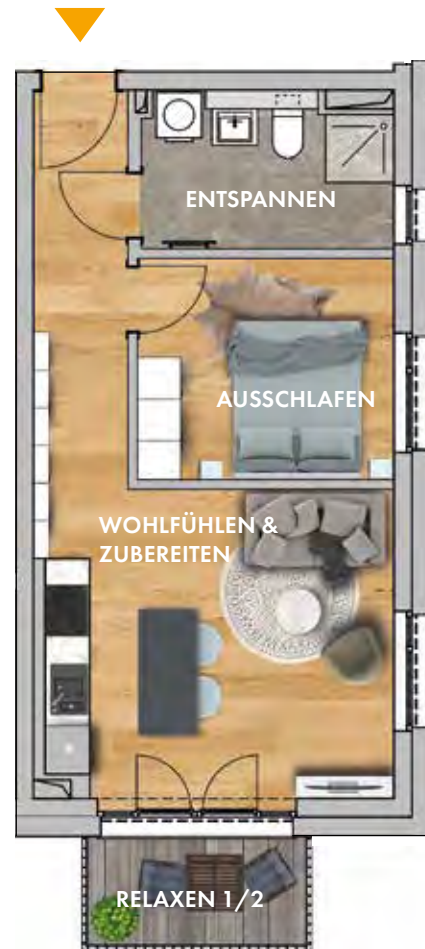
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 415

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	25,37 m ²
Ausschlafen	9,90 m ²
Entspannen	6,62 m ²
Relaxen 1/2	2,06 m ²
GESAMTFLÄCHE	43,95 m²

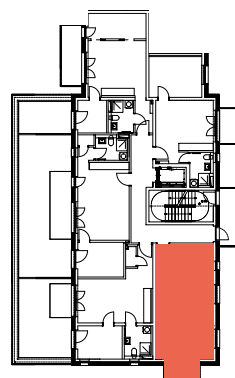


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

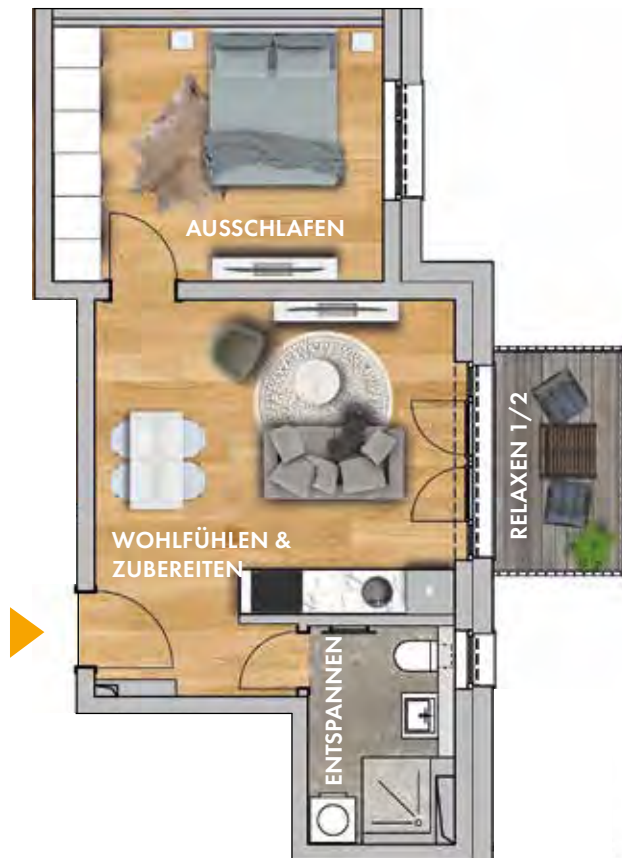


WOHNUNG 416

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	22,36 m ²
Entspannen	5,09 m ²
Ausschlafen	14,73 m ²
Relaxen 1/2	2,50 m ²

GESAMTFLÄCHE 44,68 m²

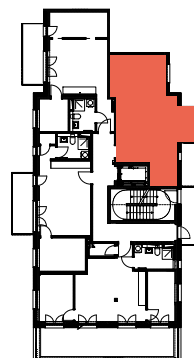


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

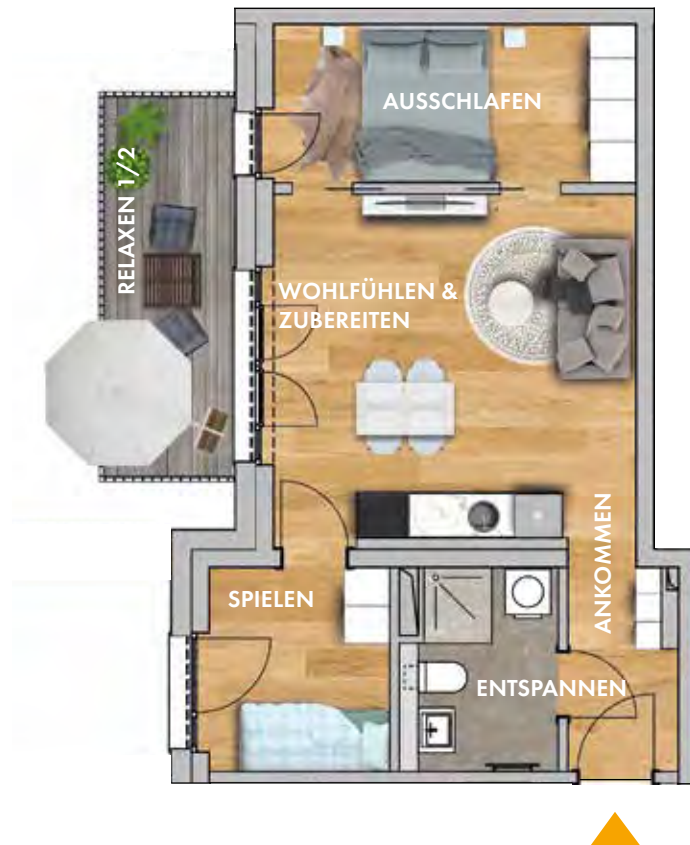
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 417

WOHNFLÄCHE

Ankommen	3,71 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	22,47 m ²
Ausschlafen	10,06 m ²
Spielen	6,44 m ²
Entspannen	5,35 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²
GESAMTFLÄCHE	52,36 m²

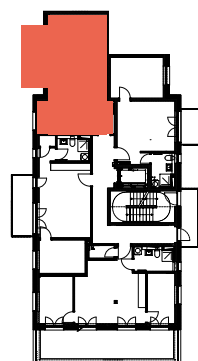


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

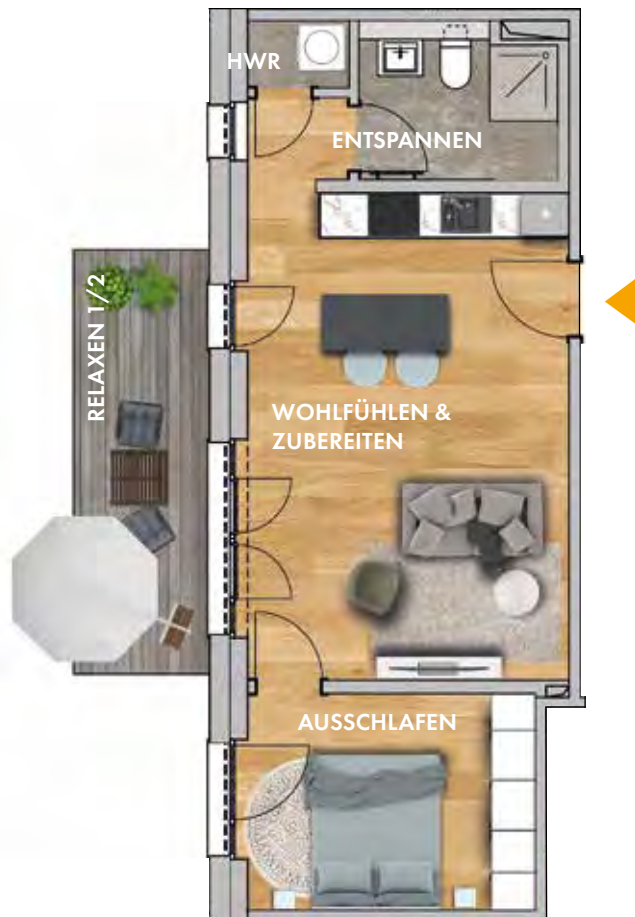


WOHNUNG 418

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	27,82 m ²
Ausschlafen	10,51 m ²
Entspannen	5,23 m ²
HWR	1,19 m ²
Relaxen 1/2	4,33 m ²

GESAMTFLÄCHE 49,08 m²

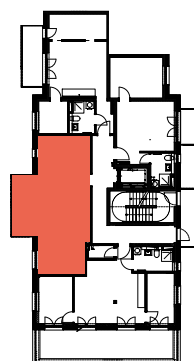


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

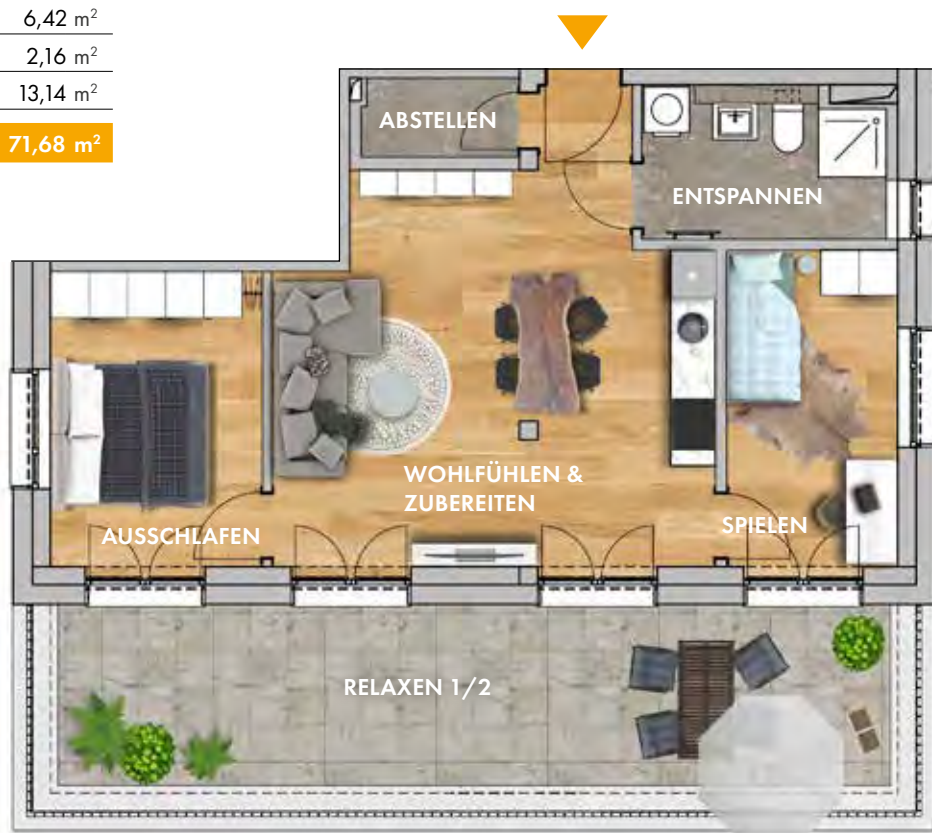
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 419

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	29,59 m ²
Ausschlafen	10,92 m ²
Spielen	9,45 m ²
Entspannen	6,42 m ²
Abstellen	2,16 m ²
Relaxen 1/2	13,14 m ²
GESAMTFLÄCHE	71,68 m²

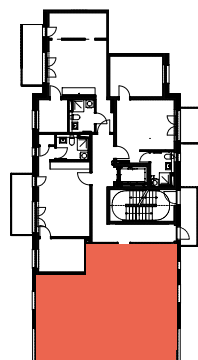


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS



WOHNUNG 420

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	24,72 m ²
Ausschlafen	10,8 m ²
Entspannen	4,94 m ²
Relaxen 1/2	10,02 m ²

GESAMTFLÄCHE 50,48 m²

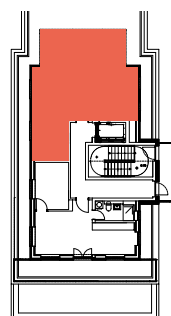


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

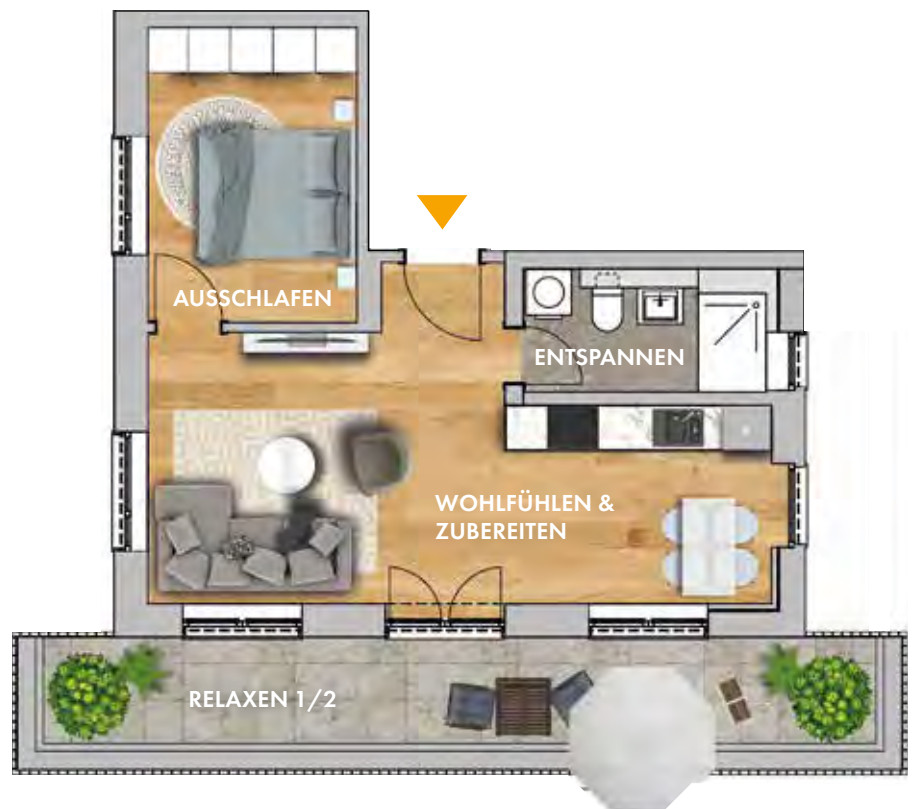
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 421

WOHNFLÄCHE

Wohlfühlen/Zubereiten	27,65 m ²
Ausschlafen	10,78 m ²
Entspannen	4,94 m ²
Relaxen 1/2	7,73 m ²
GESAMTFLÄCHE	51,10 m²

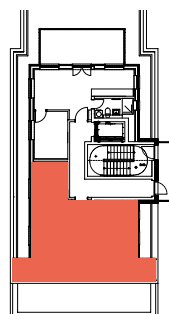


OBJEKT



Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.

LAGE IM HAUS

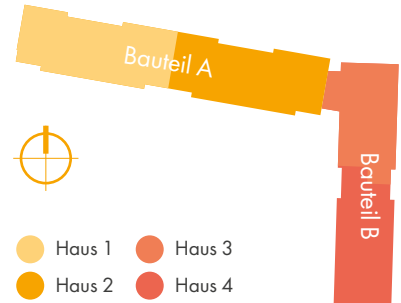


ANSICHTEN

OST BAUTEIL B

● Haus 4

● Haus 3



SÜD BAUTEIL A & B

● Haus 1

● Haus 2

● Haus 4



WEST BAUTEIL B

● Haus 1

● Haus 3

● Haus 4



NORD BAUTEIL B & A

● Haus 3

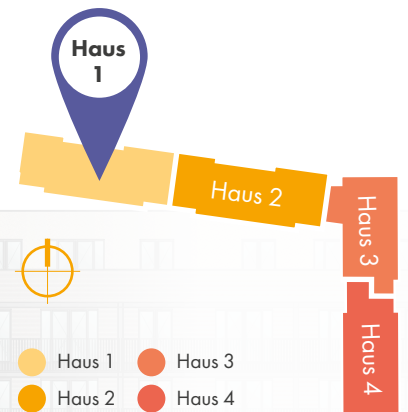
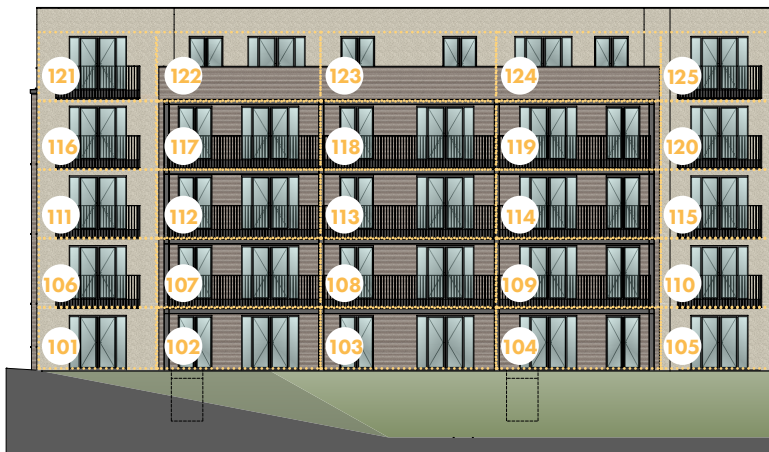
● Haus 2

● Haus 1

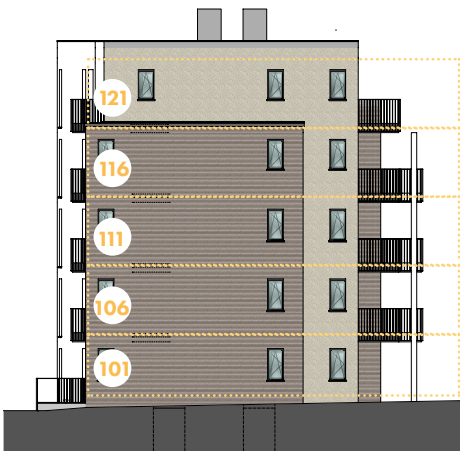


ANSICHTEN HAUS I

SÜD



WEST

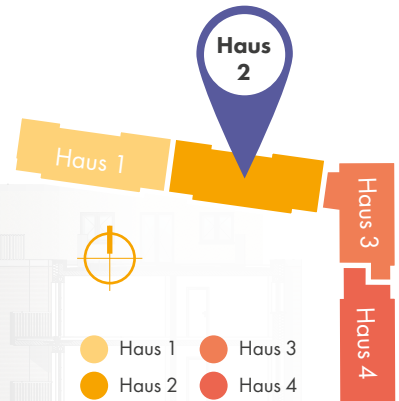


NORD



ANSICHTEN HAUS 2

SÜD

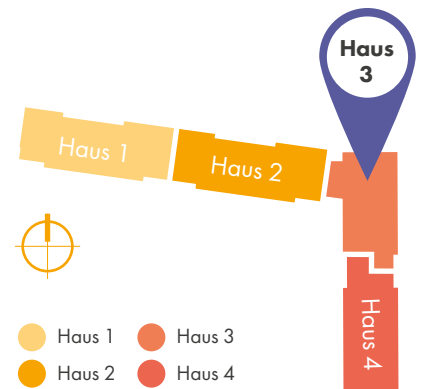


NORD



ANSICHTEN HAUS 3

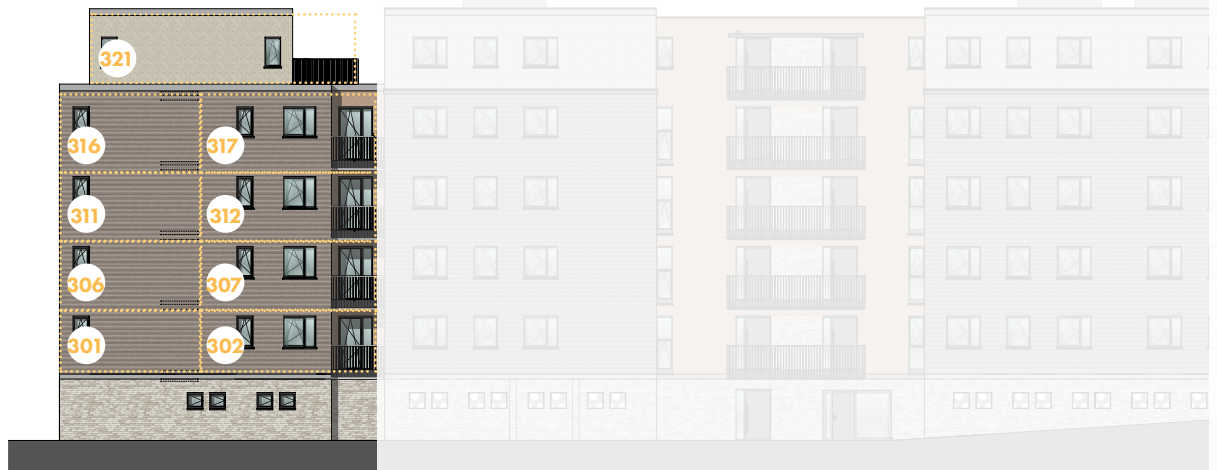
OST



WEST

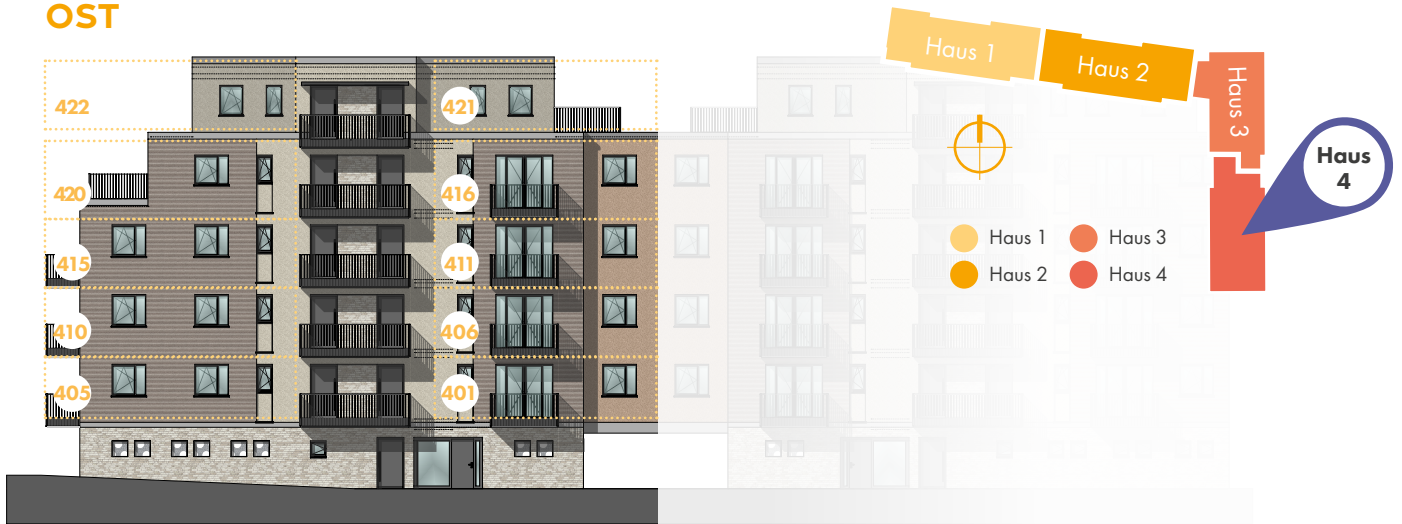


NORD



ANSICHTEN HAUS 4

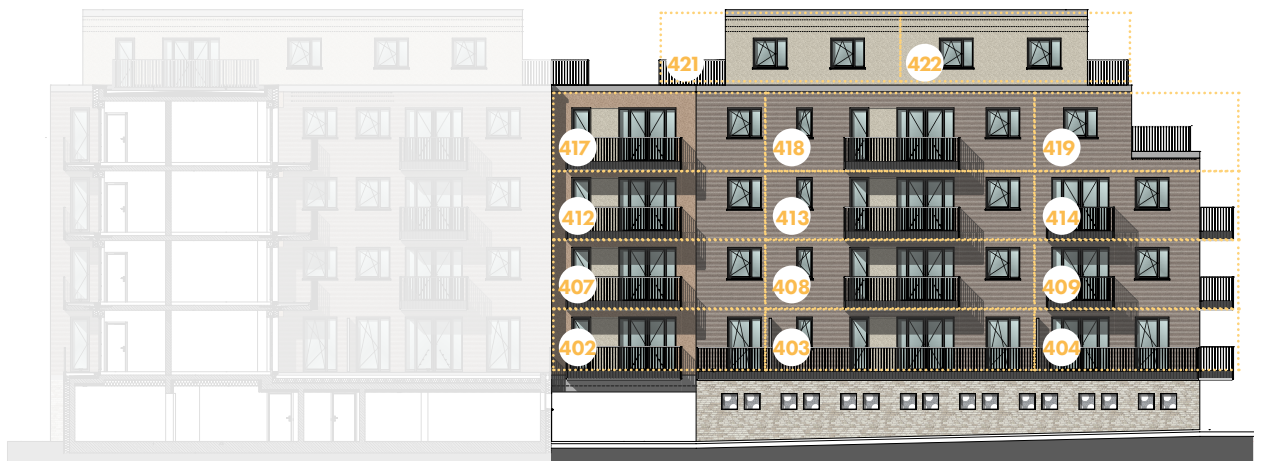
OST



SÜD



WEST

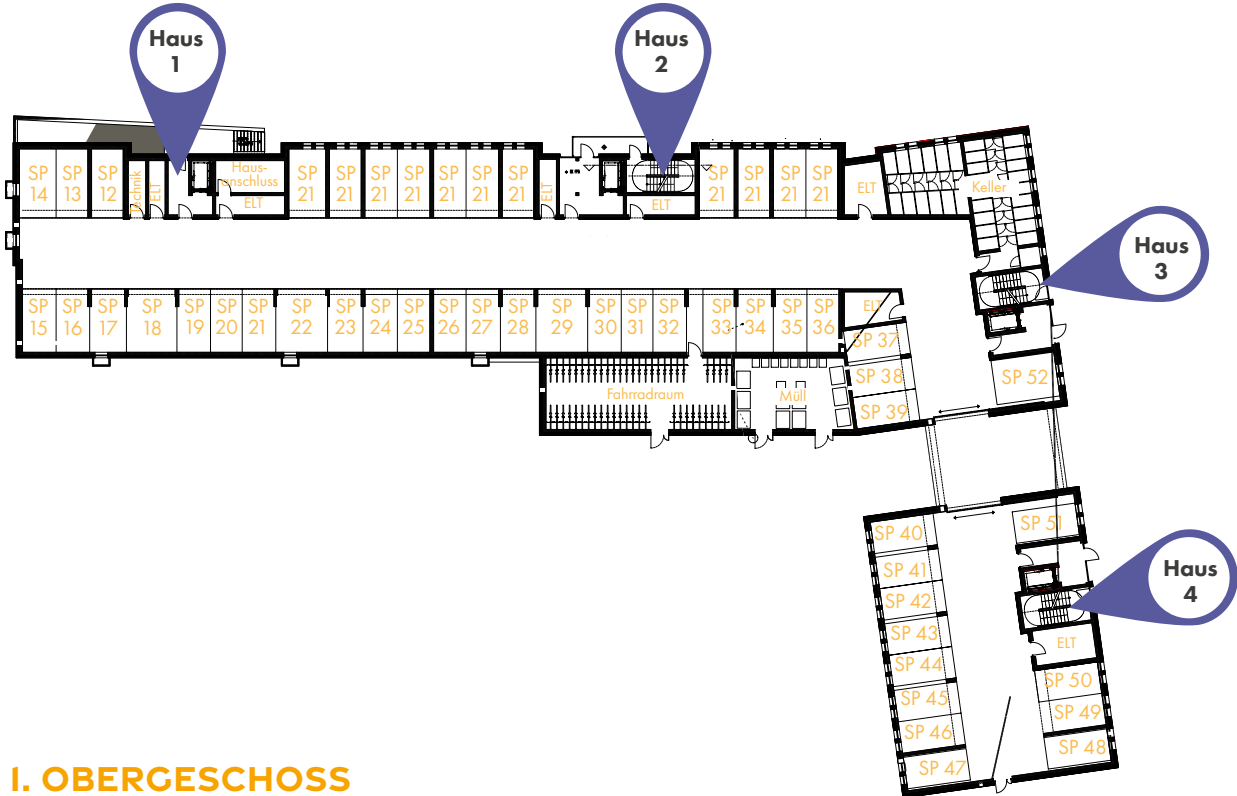


ETAGENPLÄNE

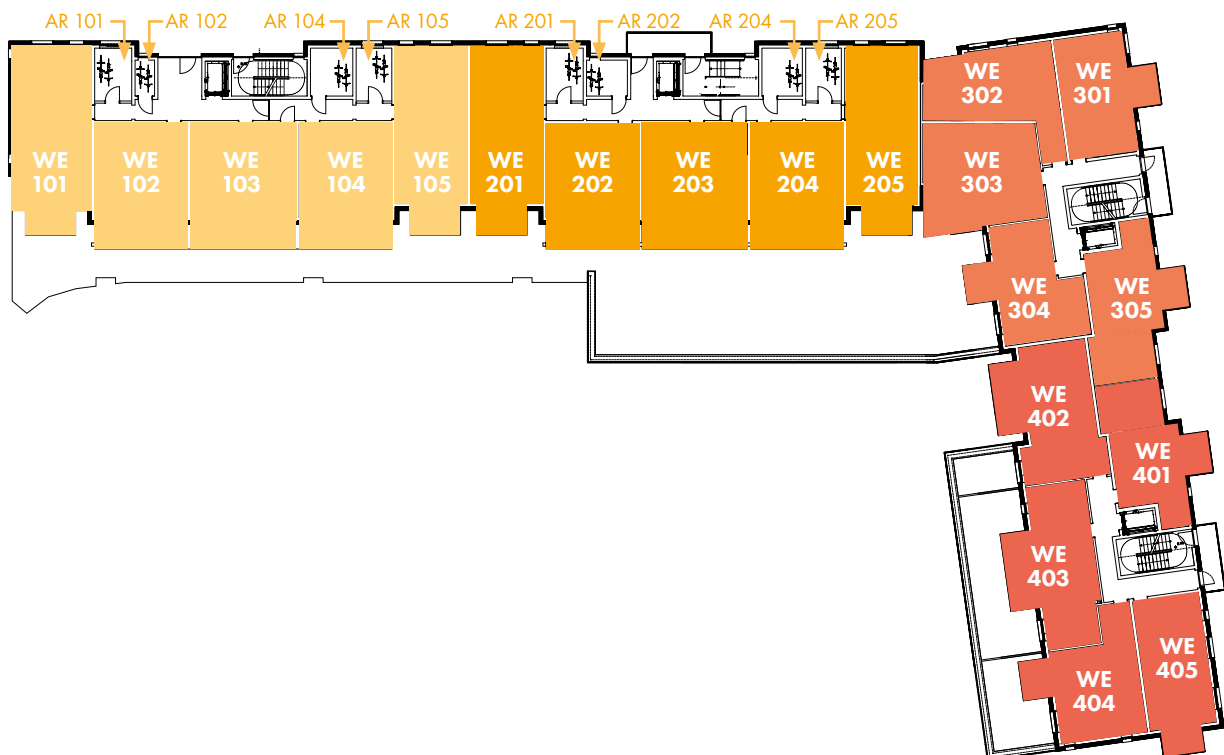


- Haus 1 ● Haus 3
- Haus 2 ● Haus 4

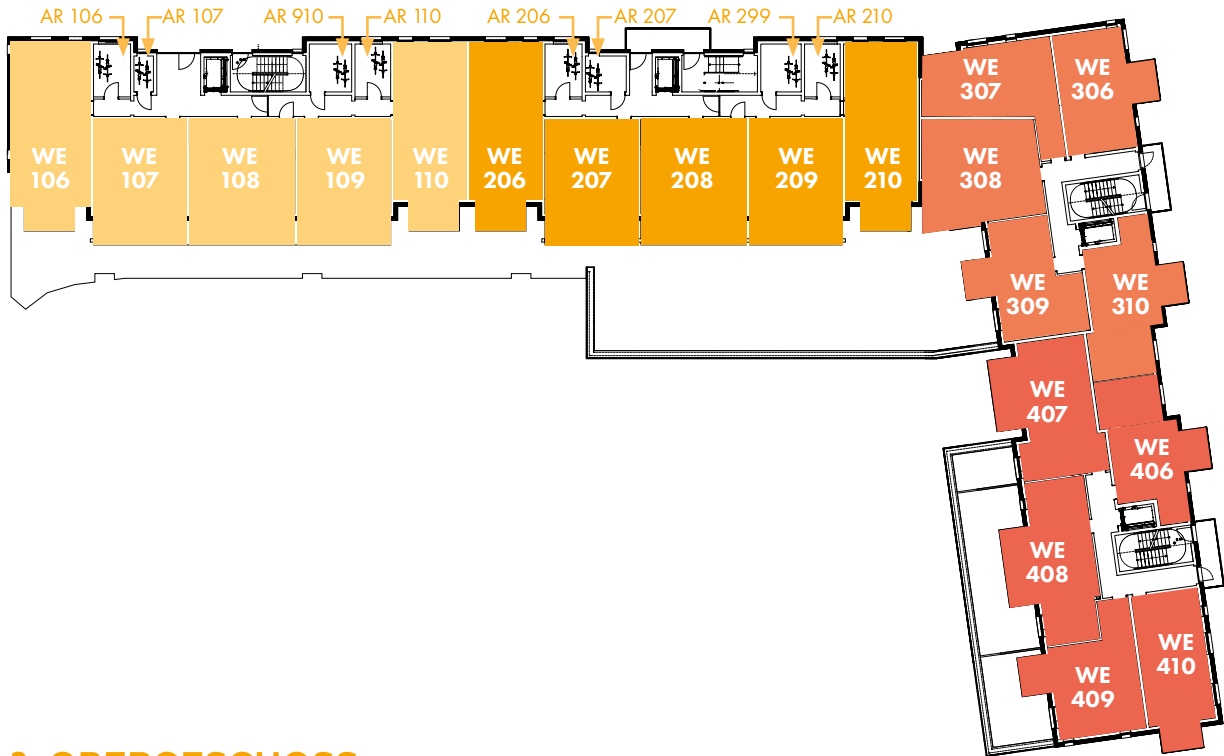
ERDGESCHOSS



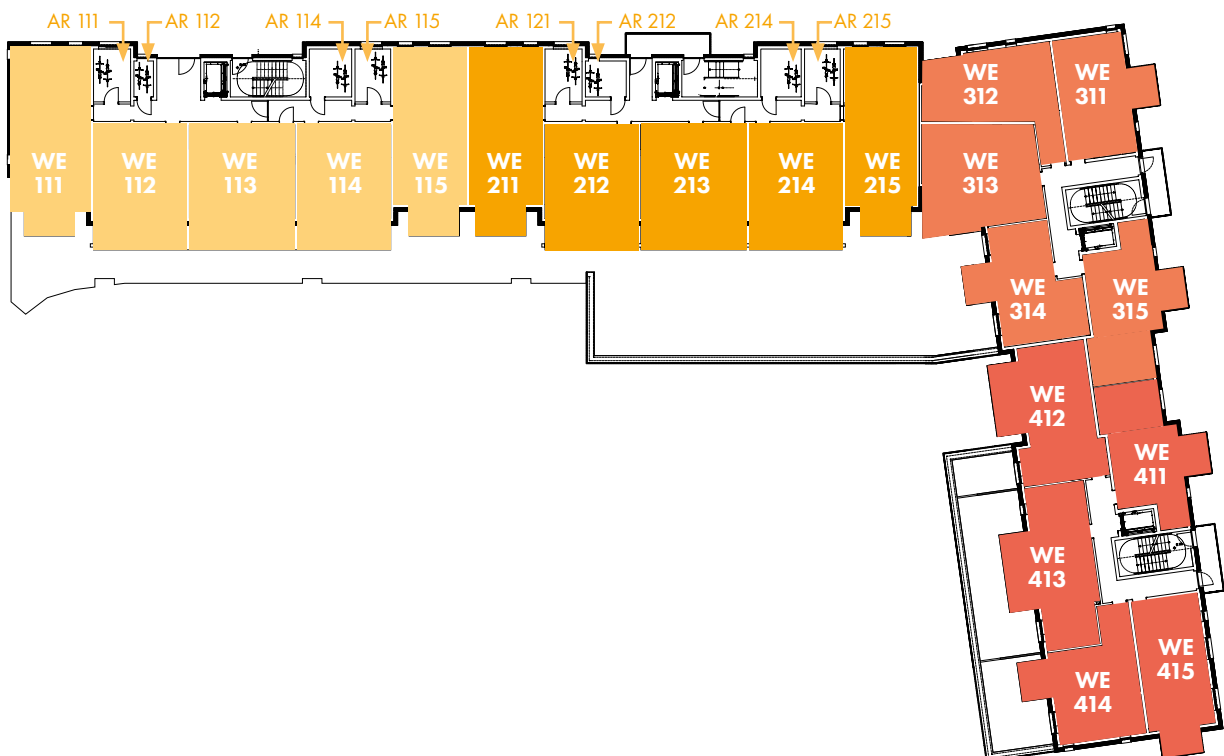
I. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

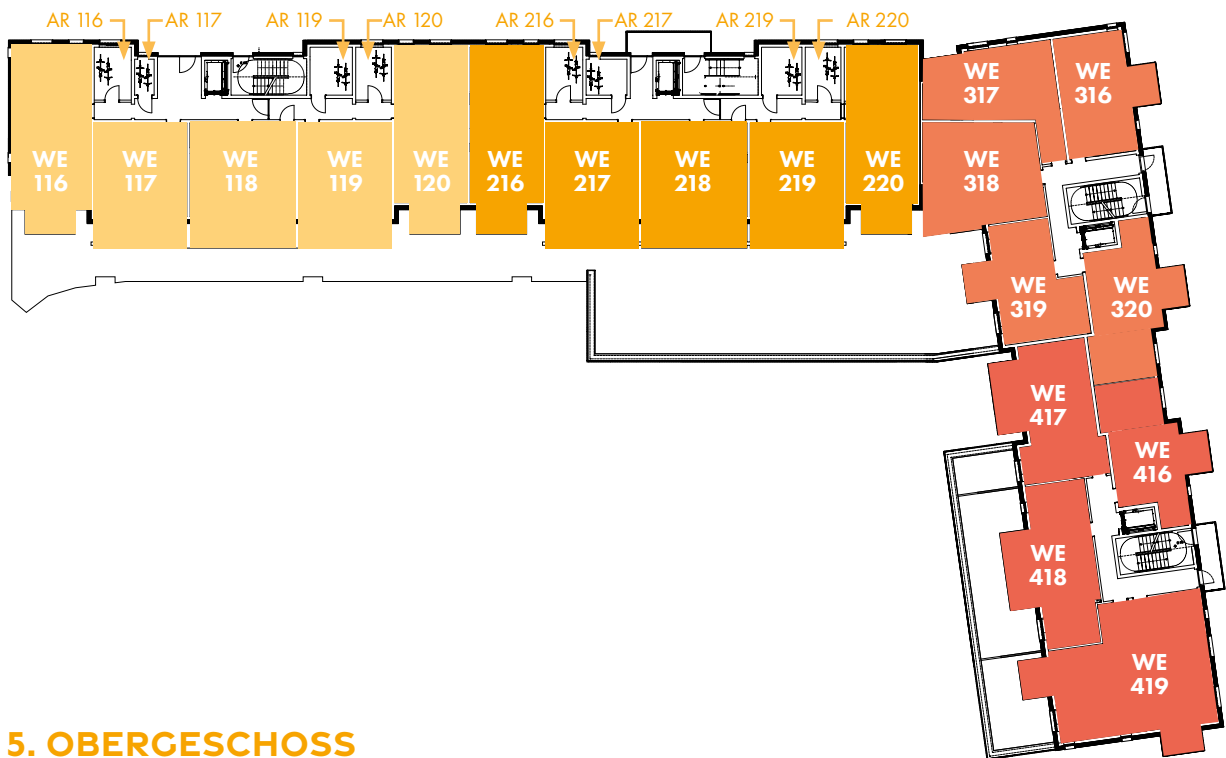


3. OBERGESCHOSS

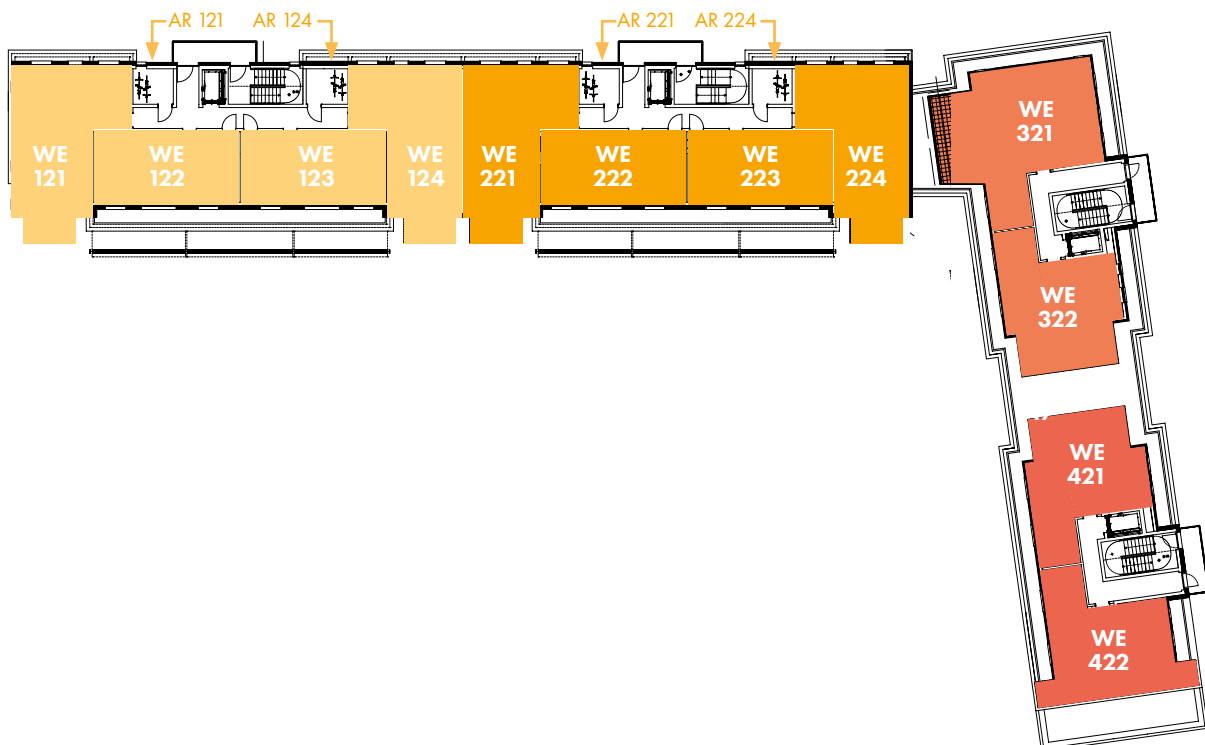


ETAGENPLÄNE

4. OBERGESCHOSS



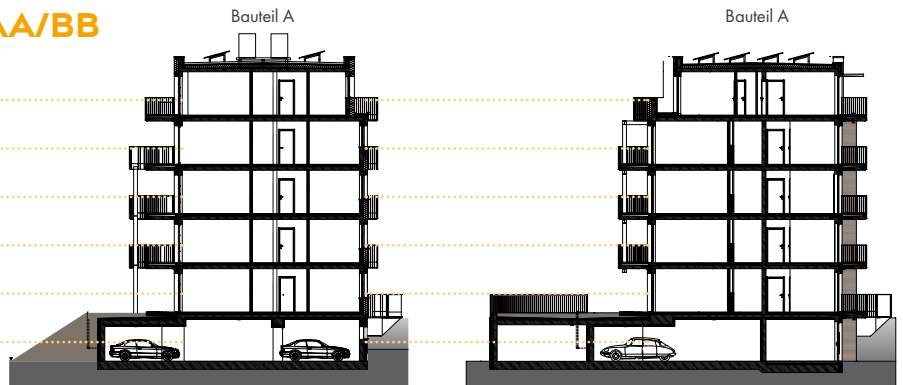
5. OBERGESCHOSS



SCHNITTE

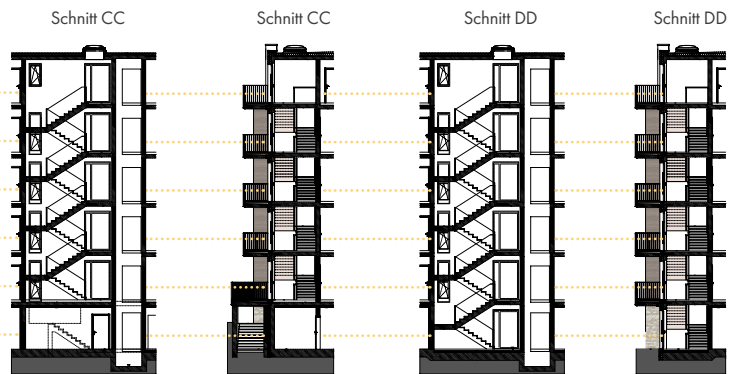
BAUTEIL A SCHNITT AA/BB

- 5. Obergeschoss
- 4. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 1. Obergeschoss
- Erdgeschoss



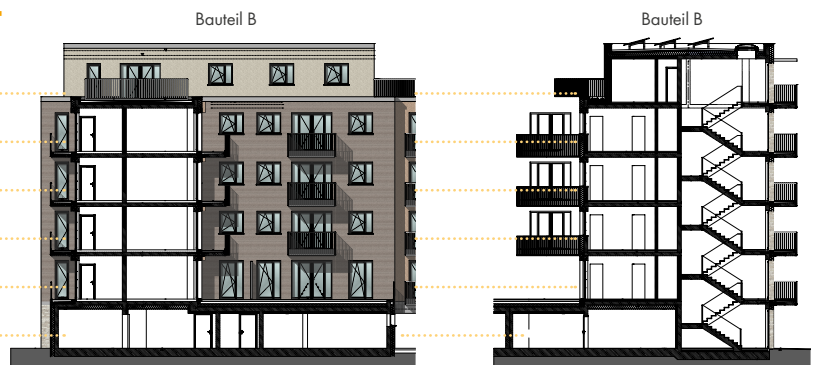
BAUTEIL A SCHNITT CC/DD

- 5. Obergeschoss
- 4. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 1. Obergeschoss
- Erdgeschoss



BAUTEIL B SCHNITT EE/FF

- 5. Obergeschoss
- 4. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 1. Obergeschoss
- Erdgeschoss



BAUTEIL B SCHNITT GG/HH

- 5. Obergeschoss
- 4. Obergeschoss
- 3. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- 1. Obergeschoss
- Erdgeschoss



FREIFLÄCHEN



HINWEIS: Die Anordnung und Ausstattung der Bänke, Wege, Fahrradstellplätze und des Spielplatzes werden während der Bauphase festgelegt.



Haus
2

Haus
3

Haus
4



BAU- UND AUSSTATTUNGS- BESCHREIBUNG

Die Leistungen des Verkäufers – hier Bauherr genannt- umfassen sämtliche zur Vollendung der geschuldeten Vertragsache erforderlichen Bau- und Nebenleistungen, namentlich:

Die Errichtung des Bauwerks nach den genehmigten Bauantragsplänen in Verbindung mit der amtlich bescheinigten Abgeschlossenheit nach § 3 Abs. (2) WEG; das Herbeiführen der behördlichen Genehmigungen, Einholung von Genehmigungen privater und öffentlicher Dritter, Beauftragung der Planer, Fachplaner und Prüflingenieure, Bestellung des verantwortlichen Bauleiters nach § 56 SächsBO und eines Fachbüros für die SiGe-Koordination nach § 3 BaustellV. Der Bauherr erbringt die Gesamtleistung bis zur schlüsselfertigen Übergabe in einer Bauzeit von 36 Monaten ab Baubeginn. Der Zeitpunkt der spätesten Fertigstellung wird im notariellen Kaufvertrag geregelt.

Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung.

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und wird diesen Gegebenheiten nach Wahl des Verkäufers angepasst.

Technische Änderungen, die sich nicht wertmindernd auswirken, sowie Änderungen, die zum jetzigen Zeitpunkt durch noch nicht bekannte behördliche Auflagen erforderlich werden, insbesondere der Stadtplanung oder der Bauaufsicht und sich nachziehende Planungsänderungen, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Gleiches gilt für Wandstärken und Schachtabmessungen im Sondereigentum, soweit sich nach Abschluss der fachtechnischen Planungen Statik und Haustechnik solche Änderungen als notwendig erweisen. Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate werden vorbehalten, soweit sie

aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind.

Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellt.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

1. ANGABEN ZUR WOHNANLAGE

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 91 Wohneinheiten und 52 Stellplätzen in der Garage im Erdgeschoss sowie 39 Stellplätze im Freien. Das zur Verfügung stehende Grundstück hat eine Fläche von 4.688 m².

Das Bauvorhaben liegt im begehrten Süden von Leipzig, zwischen dem Markkleeberger und dem Cospudener See und nur einen Katzensprung von der pulsierenden Leipziger Innenstadt entfernt. Dieses attraktive Neubauprojekt besticht nicht nur durch seine erstklassige Lage, sondern auch durch sein modernes Design und seine nachhaltige Ausrichtung. Damit sind die Vorzüge des urbanen Lebens und zugleich die Nähe zur Natur erlebbar – die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Natur und alles in nur 3 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Grundrisse der neu errichteten Wohnungen werden entsprechend den heutigen Bedürfnissen an modernen Wohnraum gestaltet.

Die Wohnanlage wird energetisch nach dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) nach der erhöhten Anforderung KfW-40 ausgerüstet. Neben den Anforderungen an die erhöhte Wärmedämmung der Gebäudehülle

werden hierzu die technischen Parameter der Heizung und Warmwasserversorgung durch qualifizierte Fachplaner ermittelt und in der Ausführung berücksichtigt.

Die Bundesregierung hat das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – Neubau von Wohngebäuden“ aufgelegt. Um dieses Ziel zu erreichen wurde ein Fachplaner frühzeitig gebunden, er wird darüber hinaus während des Bauprozesses eingebunden. Von der Bauvorbereitung bis zur Übergabe an den Käufer wird in enger Abstimmung an der Zielsetzung „QNG-Siegel“ gearbeitet.

2. FLÄCHENBERECHNUNG

Die Nutzungsberechnung erfolgt gemäß WoFIV vom 01.01.2004. Abweichend wurden die Flächen der Balkone, Terrassen und Dachterrassen mit 50 % der tatsächlichen Flächen in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen mit einbezogen.

3. GUTACHTEN

A) NACHWEIS STANDSICHERHEIT, BRANDSCHUTZ-, WÄRMESCHUTZ- UND SCHALLSCHUTZNACHWEIS

Die Bauausführung erfolgt nach den gültigen DIN-Normen. Mit der Baugenehmigung werden in der Regel auch die Nachweise für Brandschutz, inneren und äußeren Schallschutz, Wärmeschutz, Lüftung und Standsicherheit gefordert.

Der Wärmeschutznachweis wird auf Basis GEG 2020 entsprechend den Anforderungen KfW-40 in der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Fassung geführt. Die jeweils erforderlichen Nachweise über die Standsicherheit und den vorbeugenden baulichen Brandschutz werden von einem berechtigten Tragwerksplaner, Fachingenieur oder Architekt erstellt und durch staatlich anerkannte Sachverständige (Prüfingenieur) geprüft. Die jeweiligen Prüfberichte werden dem Bauordnungsamt übergeben.

B) QUALITÄTSKONTROLLE

Die baubegleitende Qualitätskontrolle erfolgt durch ein dazu anerkanntes Unternehmen. Das Bauvorhaben wird dazu stichprobenartig auf die Konformität der Bauaus-

führung mit den genannten Plänen bzw. Unterlagen und mit den aufgeführten technischen Vorschriften überprüft. Dazu finden während der Bauausführung Baustellenbegehungen durch den Sachverständigen z.B. des TÜV in Abstimmung mit dem Auftraggeber statt.

C) ALTLASTEN

Nach der vorliegenden Altlastenauskunft sind für die Flurstücke keine Altlasten registriert.

B. TECHNISCHE ANGABEN

HAUSANSCHLÜSSE

A) WASSER

Die Wasserzuleitung vom öffentlichen Netz liegt am Grundstück an und wird innerhalb der Wohnanlage verteilt. Hinter der jeweiligen Hauptwasseruhr des Versorgers wird ein zentraler rückspülbarer Feinfilter, Druckminderer und Absperrventile in der erforderlichen Anzahl eingebaut.

B) VERSORGUNG MIT WÄRME/STROM/TELEFON/KABELFERNSEHEN

Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon und Kabelfernsehen (je nach örtlicher Verfügbarkeit) werden neu erstellt. Die Leitungsführung vom Hausanschluss in die Wohnungen erfolgt unter Putz, im Kellergeschoss, Tiefgarage oder Nebenräumen auf Putz gemäß den heutigen Normen und Bestimmungen.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung wird über Erd- oder Luftwärmepumpen gesichert.

C) ABWASSERLEITUNG

Das Schmutz- und Dachflächenwasser wird direkt in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Das etwaig gesammeltes Oberflächenwasser der Wege wird gesammelt und gedrosselt in die Kanalisation gegeben, ggf. ist eine Muldenversickerung möglich. Die Entscheidung obliegt den Fachplanern zur Bauzeit.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

C. KONSTRUKTION

Die Tragkonstruktion des Wohnhauses und die Außenwände werden in Massivbauweise in Stahlbeton oder Mauerwerk nach Angabe der Statik hergestellt, leichte Trennwände in Gipskarton (z.B. Knauff W 112), in Nassbereichen als „grüne Platte“. Decken als Filigrandecken mit Aufbeton nach Statik. Die Bodenplatte, die Fundamente sowie die gesamten erdberührten Teile werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Abdichtung erfolgt vertikal und horizontal mittels Bitumenabdichtungsbahnen. Fußböden erhalten kombinierte Trittschall- und Wärmeisolieraufbauten nach Fachingenieur-Berechnung. Die Garage kann nach Fachplanung alternativ Einzelfundamente und einen gepflasterten Fußboden erhalten.

1. DACH

Die Dachflächen werden als Flachdach mit aufliegender überdurchschnittlicher Wärmedämmung nach KfW-40 errichtet. Es wird eine Gründach mit PV-Anlage realisiert. Die Dachentwässerung und Regenabwasserleitungen werden in Titanzink ausgeführt. Es werden insgesamt 9 Dachterrassen hergestellt, die von der zugeordneten Wohnung aus begehbar sind.

2. FASSADENGESTALTUNG

A) FASSADEN

Die Fassaden erhalten eine hochwertige und überdurchschnittliche Dämmung nach KfW-40 gemäß der Fachingenieur-Berechnung auf der Grundlage der GEG in der Fassung von 2020 und eine verputzte Oberfläche. Die in den Plänen dargestellte Struktur und Farbe der Fassade ist ein Gestaltungsvorschlag.

B) FENSTER

Es kommen in den Wohnungen grundsätzlich 3-fach verglaste Spezial-Isolierglasfenster mit K-Wert nach Fachingenieur-Ermittlung auf Grundlage GEG 2020, KfW-40, zum Einbau. Alle Balkonaustritte und die Hauseingangstüren erhalten flankierend große feststehende Fensterflächen. Die Ausführung erfolgt in aufwendigen Profilen mit einer Überdämmung von 4 cm, ein- ggf. zweiflügelige Ausführungen erfolgen gemäß Grundriss. Entsprechend den Ergebnissen des Schallschutznachweises werden die Fenster in den

Schallschutzklassen II bis IV ggf. im Schlafzimmer zusätzlich mit Prallscheibe ausgeführt. Alle Fenster in den Wohnungen erhalten Rollläden oder Sonnenschutzanlagen mit elektrischen Antrieben in Abstimmung mit dem Bauamt bzw. dem Fachplaner Wärmeschutz. Die Terrassentüren im Obergeschoss erhalten einen besonderen Einbruchschutz z.B. mittels Pilzkopfverriegelungen. Die Fensterbänke werden an der Außenfassade aus Titanzink oder Aluminium Antidröhn ausgeführt. Innen werden Fensterbänke aus Holzwerkstoff eingebaut, in den Bädern jedoch.

3. TREPPENHÄUSER

Die Fußböden in den Treppenhäusern erhalten einen Fliesenbelag, im Bereich der Treppenstufen mit Kantenschutz. Treppenläufe und Oberbeläge werden Schall entkoppelt ausgeführt.

Die Hauseingangstüren werden als thermolackierte Aluminiumanlagen mit VSG-Glasfüllungen nach Ansicht und Detailplanung und damit hochwertig ausgeführt, Wohnungseingangstüren in schall- und einbruchhemmender, weißer Ausführung. Profilzylinder-Schließanlagen werden an allen den Nutzern zugeordneten Türen eingebaut. Die Wände und Decken werden verputzt oder gespachtelt und erhalten einen hellen freundlichen Anstrich, die Beleuchtung im Treppenhaus wird dem modernen Gesamteindruck angepasst. Es werden moderne Briefkastenanlagen in Edelstahl verbaut. Die Hauseingänge werden über Klingeltableaus mit Videogegensprechanlage verfügen. Die Treppengeländer werden nach Planungsdetail in lackierter Stahlkonstruktion hergestellt, Handläufe in Edelstahl ausgeführt.

4. AUFZUG

Das Treppenhaus erhält einen wertigen Aufzug mit Edelstahlverkleidung und -handlauf sowie einen flächigen Spiegel für mind. 6 Personen. Jede Ebene wird angefahren, Ausführung mit seilhydraulischem Antrieb, Abwärtssammelsteuerung, Doppel-Teleskoptüren in Edelstahloberfläche, Notrufeinrichtung mit Direktaufschaltung zum Hersteller über GSM-Modul, Beleuchtung und Belüftung nach Vorschrift. Die TÜV-Abnahme erfolgt vor der Inbetriebnahme.

5. ABSTELLRÄUME

Es gibt grundsätzlich Abstellräume auf der Etage bzw. gesammelt im Erdgeschoss, in denen die Wände und Decken weiß gestrichen werden, bei Kalksandstein mit Fugenglattstrich, Betonflächen entgratet. Beleuchtung in allen Kellerräumen erfolgt z.B. über Iso-Ovalleuchten E 27, Fußböden werden teilgespachtelt und mit abriebfester Farbe, mit Sockelstrich, versiegelt. Die Ausführung der Kellerabteile erfolgt in einer Leichtmetallkonstruktion. Wo erforderlich, werden selbstschließende Brandschutztüren nach Brandschutzkonzept eingebaut.

6. STELLPLÄTZE

Es werden 52 Stellplätzen in der Garage im Erdgeschoss sowie 39 Stellplätze im Freien realisiert. Alle Stellplätze werden zunächst mit einem Elektroanschluss zu 230 Volt, maximal 2,2 KW-Leistung, ausgestattet. Es wird zusätzlich ein Lademanagementsystem eingerichtet, damit Mieter ihre Wallbox installieren können. Die Verfügbarkeit wird durch den Netzbetreiber vorgegeben. Es ist mindestens ein Stellplatz für Menschen mit Behinderungen vorgesehen.

D. INNENAUSBAU

1. HEIZUNGSANLAGE

Es ist vorgesehen, das Objekt durch Erd- oder Luftwärmepumpen zu versorgen. Zur Erreichung der nach GEG 2020, KfW-40 erforderlichen Bilanzwerte wird die Eignung ergänzender Erzeuger aus regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) geprüft. Hierüber ist nach Ermittlung der maßgeblichen Parameter durch die Fachingenieure bauherrenseitig noch zu entscheiden. Es wird für die Wohnanlage eine hochmoderne Heizanlage eingebaut.

In allen Wohnungen wird eine Warmwasser-Fußbodenheizung verlegt. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert. Die zur Verbrauchsberechnung benötigten Wärmemengenzähler sowie die Messeinrichtungen für Kaltwasser werden angemietet.

Die Versorgungsleitungen im Keller und in anderen nicht beheizten Bereichen werden entsprechend den Anforderungen der GEG 2020, KfW-40, gedämmt.

2. SANITÄRINSTALLATION/LÜFTUNG

Alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Steigleitungen) werden in Schächten verlegt. Dort werden auch die Absperrhähne installiert. Die Steigleitungen der Frischwasser- und der Hochtemperatur-Zirkulationsleitungen werden in Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt.

Die Fallleitungen für Abwasser werden in Guss- oder schallgedämmten Kunststoffrohren nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt. Dadurch wird die Luft- und Körperschallübertragung aus dem Sanitärsystem auf ein Minimum reduziert. Die Entlüftungssteigleitungen werden entsprechend in Kunststoff oder anderen den Regeln der Technik zugelassenen Materialien und nach den Erfordernissen des Schall- und Brandschutzes erstellt und bis über das Dach geführt. Die Erdgeschosswohnungen mit ebenerdigen Terrassen erhalten frostsichere Außenwasserhähne.

Ausstattung Sanitärobjekte:
(Dusche / Wanne, wenn in Wohnung vorhanden)

Waschtisch:
Modell: - Keramag Renova Nr. 1 Plan, weiß (oder gleichwertig)
Armatur: - Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto

WC-Anlage:
Modell: - Keramag Renova Nr. 1 Plan, weiß, wandhängend (oder gleichwertig) Vorwandinstallation

Druckplatte:- Geberit Sigma 01 in Edelstahloptik oder Geberit Sigma 20 in weiß (Chrom, glanz), mit Spartaste

Wanne:
Modell: - Badewanne Vigour aus Acryl mit Träger, weiß (oder gleichwertig)
Wenn möglich 1,80 x 0,80m, mind. 1,70 x 0,75m
Armatur: - Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto mit Brausegarnitur

Dusche:
Duschwanne: - Galatea / Lauchhammer, Acryl möglichst flach, weiß (oder gleichwertig) oder bodengleich gefliest mit Punkteinlauf aus Edelstahl



Abtrennung: - Echtglas, ESG klare Verglasung, 6mm (oder gleichwertig)

Armatur: - Einhebel-Mischbatterie Grohe Concetto (oder gleichwertig) mit Brausegarnitur und Brausestange

Lüftung: Innenliegende Bäder und Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss erhalten eine mechanische Entlüftung mit Nachstromöffnung (Unterschnitt im Türblatt).

Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

3.ELEKTROINSTALLATIONEN/FERN-MELDETECHNIK

Die Elektroinstallation nach dem Hausanschluss wird nach den derzeit anerkannten Regeln der Technik und den VDE- und DIN-Vorschriften erstellt.

Es werden Zäblerschränke mit einem separaten Zählerplatz für jede Wohnung installiert. Von hier aus werden alle Zuleitungen zu den Wohnbereichen bis zu den Unterverteilungen in die einzelnen Wohnungen geführt. Alle Wohnungen erhalten eine Versorgung über Drehstromzähler. Jede Wohnung wird mit einem unter Putz liegenden modernen Unterverteiler- und



Sicherungskasten ausgestattet.

A) WOHNUNGEN UND ZUGEORDNETE BEREICHE

In den Wohnungen werden handelsübliche Schalter- und Steckdosensysteme in komfortabler Anzahl verbaut

Mindestbelegung, wenn die Räume in den Wohnungen vorhanden

Wohnzimmer:

- 2 Dreifachsteckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter
- 2 Deckenauslässe
- 1 RJ45 Dose
- 2 Antennenanschlussdosen

Zimmer (Schlafen, Kind, Arbeitszimmer):

- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 RJ45 Dose
- 1 Antennenanschlussdose

Küche:

- 2 Doppelsteckdosen
- 4 Einfachsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Anschluss Geschirrspüler
- 1 Anschluss Waschmaschine
- 1 Lichtschalter

- 1 Deckenauslass
- 1 Antennenanschlussdose (bei geschlossenen Küchen)

Ankommen:

- 1 Einfachsteckdose
- 2-3 Lichtschalter je nach Raumgröße
- 3-5 LED-Downlights
- Videogegensprechanlage mit Türöffner (1x je Wohnung)

Bad:

- 1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich, neben dem Waschbecken
- 1 Serienschalter
- 2 - 3 LED-Downlights je nach Raumgröße
- 3 - 4 LED-Downlights in der abgehängten Decke über dem Waschtisch
- 1 Unterputzradio
- 2 Lautsprecher in der Vorwand oder Abhangdecke D>20cm
- 1 Einbaulüfter bzw. Lüfterauslass (bei innenliegenden Bädern)

Gäste-WC (wenn vorhanden):

- 1 Doppelsteckdose, wenn technisch möglich, neben dem Waschbecken
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Lüfter bzw. Lüfterauslass

Waschmaschine und Trockner:

- 2 gesondert abgesicherte Steckdosen
- Anordnung in der Wohnung, im Abstellraum oder Bad



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Abstellkammer/HWR:

- 1 Steckdose
- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenauslass
- 1 Einbaulüfter (wenn mit Waschmaschinenanschluss)

Balkon, Terrasse:

- 1 Außenlampe
- 1 Lichtschalter (innen)
- 1 Außensteckdose (im EG innen abschaltbar)

Die Ausstattung der Schalter und Steckdosen in den Wohnungen erfolgt in der Farbe Weiß, Fabrikat Gira, Modell „System 55 Standard Reinweiß, matt“ oder Gira E2 glänzend.

B) TREPPENHAUS

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern erfolgt über Deckenleuchten. Auf jedem Podest sowie im Eingangsbereich wird jeweils eine Leuchte installiert.

C) KABELANSCHLUSS/TELEKOMMUNIKATION

Die Gebäude erhalten jeweils einen Kabelanschluss nach örtlicher Verfügbarkeit. Ebenso erfolgt eine neue Verkabelung mit CAT-7 in den Wohneinheiten. In allen Wohn- und Schlafräumen werden RJ45-Dosen eingebaut.

D) SCHWACHSTROM/KLINGELANLAGE

Das Wohnhaus enthält im Eingangsbereich ein zentrales Klingeltableau mit einer Video- Gegensprechanlage zu den einzelnen Wohnungen. Sprechstelle mit Türöffner und Monitor jeweils in den Eingangsdielen der Wohnungen.

4. WOHNUNGEN

A) FUSSBODENAUFBAU

Der Fußbodenaufbau besteht aus einer statisch tragenden Rohdecke und dem Einbau eines schwimmenden Estrichs auf Trittschalldämmung.

Sämtliche Wohnräume einschließlich der Diele werden mit für eine Fußbodenheizung geeignetem und verklebtem Echtholzparkett (Oberfläche Eiche, Nutzschicht 3,5-4mm) ausgestattet.

Abgeschlossene Küchen und alle Bäder werden gefliest. Zur Anwendung kommen hochwertige Feinsteinzeugfliesen in den Größen 0,30 x 0,60 m und/oder 60 x 60 m.

Die Wandflächen im Bad werden hinter den Sanitärobjekten und der Wanne ca. 1,20 m, die Wandflächen in der Dusche ca. 2,00 m hoch gefliest. Über dem Waschbecken im Bad wird ein großer Spiegel eingefügt.

Offene Küchen werden mit einem für Fußbodenheizung geeignetem und verklebtem Echtholzparkett (Oberfläche Eiche) ausgestattet.

B) WOHNUNGSTÜREN

Die Wohnungs- und Innentüren werden strukturiert ausgeführt.

Alle Innentüren werden einschl. Zargen und Türschloss in der Farbe Weiß mit ansprechenden Türbeschlägen in Edelstahl eingebaut.

Je nach Grundriss erfolgt der Einbau von Schiebetürelementen. Wird zwischen Flur und Wohnzimmer eine Tür eingebaut, erhält dies ein Glastürblatt. Sämtliche Wohnungseingangstüren erhalten eine Edelstahl-Drückergarnituren inkl. eingebauter Schließanlage. Die Wohnungs- und Hauseingangstür sowie allen dem Nutzer zugeordneten bzw. zugänglichen Räume sind gleichschließend.

C) WÄNDE UND DECKEN

Alle Wände und Decken werden gespachtelt und erhalten eine helle, moderne Oberflächengestaltung.

In Bädern und Fluren werden Abhangdecken installiert.

Die Wohnungstrennwände werden entweder in Massiv- oder in Trockenbauweise nach entsprechender Anforderung an den vorgeschriebenen Schallschutz für Wohnungstrennwände erstellt.

D) BÄDER

Die Wohnungen erhalten eine eingeflieste Badewanne und / oder eine Dusche sowie Sanitärobjekte entsprechend der Beschreibung im Punkt 2. Sanitärinstallation.

E) KÜCHEN

Alle Wandflächen werden gespachtelt und mit einem hel-

len Anstrich versehen.

E. AUSSENANLAGEN

Im Außenbereich kommt eine harmonische Gestaltungsform gemäß Freiflächenplan zum Tragen. Alle erdgeschossigen Terrassen erhalten einen hochwertigen Betonwerksteinbelag 0,40 x 0,40 m.

Die Anordnung und Ausstattung der Bänke, Wege, Fahrradstellplätze und des Spielplatzes werden während der Bauphase festgelegt.



Energiekonzept

WILLKOMMEN IN DER ZUKUNFT

In der heutigen Zeit ist es wichtig, bei der Errichtung von Wohnhäusern vorausschauend zu planen und an die Zukunft zu denken. Lösungen, die heute etwas teurer sind, machen sich oftmals langfristig bezahlt. Bei unserem Energiekonzept wurde daher auf eine langfristig erfolgreiche Investition Wert gelegt. Es basiert auf einer Verbindung aus ökologischen Ansprüchen, niedrigen Heizkosten und sehr guter Ausstattung. Es wird für die Wohnanlage eine hochmoderne Heizanlage eingebaut.

Folgende Maßnahmen sind enthalten:

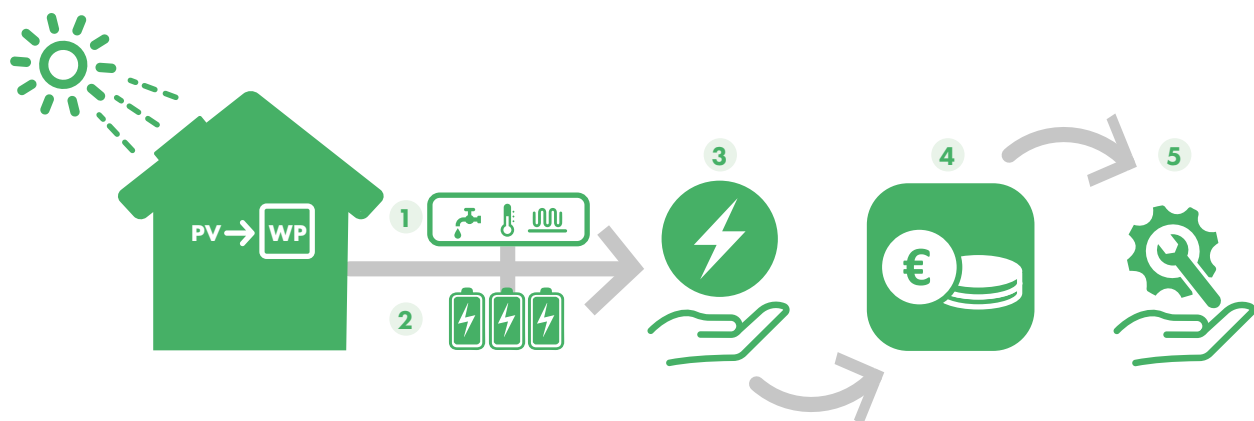
- zusätzliche Dämmmaßnahmen am Gebäude
- z.B. Dämmung der Wände, Decken und des Daches
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Verwendung von Luft-/Wasser- oder Sole/Wasser-Wärmepumpen,

- Einbau einer Photovoltaikanlage mit optionalem Batteriespeicher zur Nutzung regenerativer Energie
- Außenstellplatz mit Elektroanschluss

Die Maßnahmen erfolgen in Verbindung mit:

- Einbau von 2-fach oder 3-fach verglasten Isolierglasfenster
- Abstimmung des Konzeptes mit einem zugelassenen Energieberater

Wir denken langfristig und auf lange Sicht sind Wohnungen mit niedrigen Heizkosten mehr wert. Gerade nach Einführung der Energiepässe für Wohnimmobilien wird sich der Einfluss der eingebauten Technik und der wärmedämmenden Ausstattung auf die Vermietung und die Rendite spürbar auswirken. Mit



1 Mit Photovoltaikanlage wird Energie erzeugt.

- Diese Energie wird für Heizung und Warmwasseraufbereitung mit genutzt.

2 Der Überschuss wird in Batterien gespeichert.

3 Wenn der Heizkreislauf und der Batteriespeicher versorgt sind, wird der Überschuss an Energie direkt ins Versorgernetz abgegeben.

4 Für die eingespeiste Energie erhält die WEG Geld.

5 Dieses Einkommen wird für Wartungsarbeiten der Anlagen verwendet .

eco 2.0

A+

KfW40
EFFIZIENZHAUS

QNG
NACHHALTIGES
GEBÄUDE PLUS

innovativen Konzepten machen wir modernstes und nachhaltiges Wohnen für Sie möglich. Dank der effektiven Dämmung des Gebäudes wird der benötigte Heizaufwand deutlich reduziert. Mit unserem Energiekonzept bleiben die Nebenkosten dank unserer langjährigen Erfahrung und den genannten Maßnahmen dauerhaft niedrig. Zudem handeln Sie mit diesem Konzept im Sinne der Umwelt und stellen sich damit auch den Aufgaben unserer Zeit wie z. B. einer langfristigen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Das Bekenntnis zu innovativen Wohnimmobilien in Verbindung mit der Nutzung von regenerativen Energien ist mittlerweile in vielen von uns realisierten Projekten, selbst unter Beachtung strenger Denkmalschutzbedingungen, mit großem Erfolg umgesetzt worden. Das ist gelebte Nachhaltigkeit.

Endenergiebedarf

15 kWh/(m²a)*



26 kWh/(m²a)*

Primärenergiebedarf

* Vorbehaltlich: Prüfung auf technische Umsetzbarkeit



+ Aktive Kühlung ohne Kosten möglich



Photovoltaikanlage



Batteriespeicher



Wärmepumpe

SERVICEPOOL

WIE FUNKTIONIERT EIN SERVICEPOOL

WIRTSCHAFTLICHE SICHERHEIT DURCH
GEMEINSAMEN SERVICEPOOL



BRUTTOMIETE

Alle **Bruttomieten** des gesamten Hauses fließen in einen gemeinschaftliches Servicepoolkonto



SERVICEPOOL- GEMEINSCHAFT

- zahlt Verwaltungskosten (SEV + WEGV)
- bildet Instandhaltungsrücklagen
- übernimmt Kosten für Neuvermietung
- federt Leerstandskosten ab
- übernimmt anfallende Reparaturkosten
- behält einen Liquiditätseinbehalt für mögliche laufende unterjährige Bewirtschaftung



AUSZAHLUNG = AUSSCHÜTTUNG NACH KAUFPREIS

Auszahlung in 12 gleichen Raten + 13. Rate = Saldo des Wirtschaftsjahres

IHRE VORTEILE DES LEWO-SERVICEPOOLS

Zuverlässigkeit

Sicherheit

Zufriedenheit

Wir kümmern uns um alles.

ZUSATZ ZUR TEILUNGSERKLÄRUNG SERVICEPOOL-GESELLSCHAFTSVERTRAG AUFTRAG ZUR VERWALTUNG DES SONDER- EIGENTUMS

zwischen

LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG
- im Folgenden Gesellschafter und Eigentümer -

und

LEWO Immobilien GmbH
- im Folgenden Gesellschafter und Geschäftsführer -

§ 1 Name, Sitz, Geschäftsjahr

- (1) Die Gesellschaft führt den Namen „Servicepool-GbR Am Pleißendamm 2-8 in Markkleeberg“.
- (2) Sitz der Gesellschaft ist Leipzig.
- (3) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (4) Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr; es beginnt mit dem Zeitpunkt des Beginns der Gesellschaft und endet mit dem 31. Dezember desselben Jahres.

§ 2 Gesellschaftszweck

- (1) Zweck der Gesellschaft ist die gleichmäßige Verteilung des Vermieterrisikos auf die Gesellschafter und deren Unterstützung bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums.
- (2) Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienen, ohne jedoch gewerblich tätig zu sein.

§ 3 Geschäftsführung, Vertretung

- (1) Der Geschäftsführer wird mit der alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft auf Basis eines entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrages beauftragt. Der Geschäftsführer ist vom Verbot befreit, im Namen der Gesellschaft mit sich im

eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft vorzunehmen (Ausschluss des Selbstkontrahierungsverbots nach § 181 BGB). Im Außenverhältnis gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

- (2) Die Geschäftsführungsbefugnis kann durch Gesellschafterbeschluss jederzeit aufgrund Vorliegens eines wichtigen Grundes entzogen werden.
- (3) Die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers umfasst das Recht, Ansprüche der Gesellschaft gegenüber einzelnen Gesellschaftern – auch im eigenen Namen für Rechnung der Gesellschaft – durchzusetzen. Der Geschäftsführer hat das Recht, diese Ansprüche gerichtlich geltend zu machen und einen Anwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung zu beauftragen.
- (4) Der Geschäftsführer ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.
- (5) Der Geschäftsführer ist verpflichtet, Gelder der Gesellschaft getrennt von seinen sonstigen Vermögen zu verwalten.

§ 4 Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Die Gesellschafterversammlungen werden vom Geschäftsführer einberufen, sofern er diese im Interesse der Gesellschaft für erforderlich hält, ein wichtiger Grund vorliegt oder Gesellschafter, die zusammen mindestens ein Viertel der Stimmen haben, dies schriftlich verlangen.
- (2) Die Einberufung hat schriftlich unter Wahrung einer Ladungsfrist von 14 Tagen, unter Angabe des Tagungsorts, der Tagungszeit und der Tagesordnung zu erfolgen. Eine nicht ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung kann Beschlüsse fassen, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend oder wirksam vertreten sind oder kein Widerspruch gegen die Abhaltung der Versammlung innerhalb von vier Wochen nach Versendung des Versammlungsprotokolls schriftlich erhoben wird.
- (3) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50% der Stimmen anwesend sind oder wirksam vertreten sind. Eine Vertretung ist nur

SERVICEPOOL

durch eine schriftliche Bevollmächtigung zulässig. Ist eine Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so hat die Geschäftsführung eine neue Versammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die in jedem Falle beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung hinzuweisen.

- (4) Den Vorsitz in den Versammlungen führt der Geschäftsführer.
- (5) Die Abstimmung erfolgt nach Wohnungseinheiten. Jeder Miteigentümer hat pro Einheit, die sich in seinem Besitz befindet, eine Stimme. Sind an einem Gesellschaftersanteil mehrere (z. B. Ehegatten) beteiligt, so können sie nur einheitlich und gemeinsam abstimmen, andernfalls gilt eine Stimmabgabe als Enthaltung.
- (6) Die Beschlussfassung erfolgt durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

§ 5 Eintritt neuer Gesellschafter, Übertragung von Gesellschafterrechten, Verpfändung von Gesellschaftersanteilen

- (1) Gesellschafter können neben den Gründungsgesellschaftern sämtliche Erwerber im Zusammenhang mit dem Grundstück Am Pleißendamm 2-8 in Markkleeberg werden. Erwerbern gleichgestellt sind daneben alle diejenigen, auf die nach dem jeweiligen Erwerbsvertrag Besitz, Nutzen und Lasten der erworbenen Eigentumswohnung übergegangen sind. Der Beitritt eines Gesellschafters, bei dem die in Satz 1 und 2 bezeichneten Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts diese Voraussetzungen wirksam. Des Weiteren ist Voraussetzung des Beitritts die Beauftragung des Geschäftsführers mit der Sondermietverwaltung.
- (2) Selbstnutzer können nicht Gesellschafter der Servicepool-GbR werden.
- (3) Mit Erwerb des Miteigentums werden die Erwerber grundsätzlich Gesellschafter der Servicepool-GbR. Der Beitritt ist auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Voraussetzung für den Eintritt ist eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Geschäftsführer oder

durch Unterzeichnung einer Mehrfertigung dieses Vertrages. Der Beitritt wird im ersten Falle angenommen durch die schriftliche Erklärung des insoweit bevollmächtigten geschäftsführenden Gesellschafters im Namen aller bereits vorhandenen Gesellschafter. Der Zugang der Erklärung an den Geschäftsführer oder die Mitteilung an den Geschäftsführer über den Beitritt ist in diesem Fall nicht Wirksamkeitsvoraussetzung. Die Gesellschafter verzichten gemäß § 151 BGB auf die Mitteilung des Beitritts anderer Käufer zum Servicepool.

- (4) Der Gesellschaftersanteil eines Gesellschafters und dessen Gewinn- und Verlustanteil wird bei Eintritt des Gesellschafters in die Gesellschaft festgelegt (Verteilerschlüssel). Dieser Verteilerschlüssel orientiert sich am Kaufpreis der Wohneinheit beim Neukauf der Wohnung gemäß Kaufpreislite im Exposé. Soweit eine Wohneinheit weiterverkauft wird, verbleibt es für die entsprechende Wohneinheit unabhängig vom Weiterverkaufserlös bei deren ursprünglichen Verteilerschlüssel.
- (5) Der Gesellschaftersanteil ist nicht verpfändbar oder abtretbar, soweit sich im Nachfolgenden nichts Abweichendes ergibt.
- (6) Ansprüche auf Auszahlungen aus dem Servicepool können, sofern die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks nicht beeinträchtigt ist, zur Sicherheit an Banken oder öffentliche Kreditinstitut abgetreten oder verpfändet werden, wenn Sicherungszweck die Finanzierung des Erwerbs von Wohnung- bzw. Teileigentum in dem Objekt ist. Die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks ist insbesondere beeinträchtigt, wenn laufende Mieteinnahmen nicht ausschließlich dem Servicepool zugeführt werden, weil die finanzierenden Banken ihre vorrangigen Sicherungsrechte geltend machen oder der Sicherungsfall eingetreten ist.
- (7) Wenn ein Gesellschafter - mit Ausnahme des Eigentümers und Gründungsgesellschafters - eine Eigentumswohneinheit veräußert, ist er verpflichtet, seine Gesellschafterstellung auf den Erwerber zu übertragen. Die Übertragung der Gesellschafterstellung setzt voraus, dass der jeweilige Erwerber erklärt, uneingeschränkt auch die Verpflichtungen des Gesellschafters aus seiner Gesellschafterstellung zu über-

nehmen (Schuldbeitritt). Ferner müssen in der Person des Erwerbers die Voraussetzungen des § 5 Abs. 2 vorliegen.

§ 6 Einlagen, Einnahmen und Ausgaben, Abrechnung, Vergütung des Geschäftsführers

- (1) (1) Die Gesellschafter bringen sämtliche Mieteinnahmen an ihren Wohnungen in dem Objekt Am Pleißendamm 2-8 in Markkleeberg in die Gesellschaft ein. Der Geschäftsführer ist befugt bei Unterdeckung vorläufig einen Beitrag ohne vorherige Beschlussfassung zu erheben. Aus den so erzielten Einnahmen werden die Hausgelder und alle sonstigen regelmäßigen Leistungen (beispielsweise Instandhaltungsrücklage) erbracht.
- (2) Zu den Einnahmen des Servicepools gehören sämtliche Gelder, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen; außer Einbauküchen und Stellplätze. Dazu gehören neben den Mietzinsen insbesondere auch Nachzahlungen aus Nebenkostenumlagen, Erstattungen von Versorgungsträgern oder sonstigen auf das Grundstück bezogenen Einnahmen. Zu den Kosten des Pools gehören sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Zu den Ausgaben gehören die Kosten zur Errichtung der Wohnung in einen vermietbaren Zustand. Hierzu zählen insbesondere die Kosten der üblichen Dekorationsarbeiten (Schönheitsreparaturen). Hinzu kommen laufende Instandsetzungskosten, Wartungskosten und Betriebskosten, unabhängig davon, ob sie auf die Mieter umgelegt werden können oder nicht. Bei außergewöhnlichen Instandsetzungsbedarf oder solchen, der vom jeweiligen Gesellschafter zu vertreten ist, kann die Gesellschaft die Kostentragung ablehnen. Zu den Ausgaben der Gesellschaft gehören ferner insbesondere Maklerprovisionen zur Vermietung, Gerichts- und Anwaltskosten zur Durchsetzung von Vermieteransprüchen und Räumungskosten. Eigenaufwand der jeweiligen Gesellschafter zur Vermietung und Verwaltung ihres Eigentums trägt die Gesellschaft nicht.
- (3) Für die Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft gilt, dass die Hausgelder, Instandsetzungsrücklage, Sonderumlagen und Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen vom Servicepool getragen werden und die Erstattungen vom Servicepool vereinbart werden. Der jeweilige Gesellschafter tritt seine Erstattungsansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Der Geschäftsführer ist ermächtigt, die Bewirtschaftungskostenabrechnung des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Empfang zu nehmen. Wenn die Einnahmen und Erträge nicht ausreichen, um die Verpflichtungen der jeweiligen Gesellschafter als Wohnungseigentümer zu erfüllen, bleibt ihre anteilige Haftung für Fehlbeträge unmittelbar gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft davon unberührt. Die Rechte und Pflichten der Gesellschafter im Verhältnis zwischen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaft im Außenverhältnis bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.
- (4) Da die Mieteinnahmen der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen sind, treten die Gesellschafter ihre Ansprüche aus der Vermietung der jeweiligen Wohneinheit an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Abtretung umfasst insbesondere Mietzins-, Nebenkostenvorauszahlung-, Nebenkostennachzahlung-, Kautions- und Schadensersatzansprüche sowie Ansprüche auf Durchführung von Schönheitsreparaturen oder sonstiger Instandsetzungsarbeiten an der Wohnung. Die Abtretung umfasst auch Ansprüche, die im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber dem Mieter stehen, z.B. Ansprüche auf Gerichtskostenerstattung, oder an die Stelle von Ansprüchen gegen Mieter treten, z.B. Versicherungsforderungen. Für den Fall, dass Mieteinnahmen ausfallen aus Gründen, die der Gesellschafter, dem die betreffende Mieteinheit zuzurechnen ist, zu vertreten hat, so hat der betreffende Gesellschafter in Höhe der entgangenen ortsüblichen Miete eine nicht rückzahlbare Einlage zu leisten. Die Gesellschaft genehmigt widerruflich die Geltendmachung von Mietansprüchen durch den Geschäftsführer als Sondereigentumsverwaltung im Namen des jeweiligen Gesellschafter und Vermieters. Der Sondereigentumsverwalter ist befugt, im Namen des jeweiligen Gesellschafter zu klagen und Zahlung an die Gesellschaft oder den jeweiligen Gesellschafter zu verlangen.
- (5) Hinsichtlich des Pools ist der Geschäftsführer ver-

SERVICEPOOL

pflichtet, nach Ablauf des Geschäftsjahres die Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Geschäftsjahres abzurechnen und den Gesellschaftern ihren Anteil an den Mieteinnahmen auszus zahlen. Die Bildung einer angemessenen Rückstellung zur Abdeckung der laufenden Kosten ist ihm gestattet (Liquiditätsreserve). Die Abrechnung ist spätestens nach Ablauf eines Geschäftsjahres zu erstellen. Der Geschäftsführer leistet aus dem Servicepool monatlich Vorauszahlungen, die er nach billigem Ermessen auf der Basis der voraussichtlichen Einnahmen nach Abzug der voraussichtlichen Kosten bestimmt. Der einzelne Gesellschafter hält Auszahlungen bis zum 15. des folgenden Monats. Die erste Ausschüttung erfolgt erst dann, wenn die Einnahmen des Servicepools die Ausgaben übersteigen.

- (6) Der Geschäftsführer erhält für seine Leistungen monatlich einen Betrag i.H.v. 28,00 € zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer je Wohnung-/Teileigentumseinheit. Er ist berechtigt, diesen Betrag aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen. Der Gesellschafter kann nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach billigem Ermessen eine Erhöhung seiner Vergütung bestimmen. Die Erhöhung ist zu begründen. Der Erhöhungsbetrag darf 10 % des bis dahin geltenden Honorars nicht übersteigen. Der Geschäftsführer kann die Erhöhung dadurch bewirken, dass er das erhöhte Honorar im Wirtschaftsplan erklärt.
- (7) Der Geschäftsführer erhält für die Anwerbung von Mietern bei Abschluss eines Mietvertrages ein Honorar in Höhe zweier Netto-Kaltmieten zzgl. MwSt. auf der Basis des abgeschlossenen Vertrages. Dieser Betrag ist dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen.

§ 7 Beauftragung des Geschäftsführers mit der Sondereigentumsverwaltung

Die Gesellschafter – mit Ausnahme des Gründungsgesellschafters – beauftragen für die Dauer der Gesellschaft den jeweiligen Geschäftsführer der Gesellschaft mit der Verwaltung ihres Sondereigentums. Folgende Aufgaben, Vollmachten und Befugnisse werden dem Geschäftsführer übertragen:

- Der Geschäftsführer nimmt sämtliche Rechte und Pflichten des jeweiligen Gesellschafters als Vermieter wahr.
- Der Geschäftsführer hat Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zum Abschluss, zur Änderung und zur Kündigung von Mietverträgen, zur Vornahme von Mieterhöhungen und zur Abgabe und zum Empfang sämtlicher die Vermietung betreffende Erklärungen. Ihm ist auf Anforderung eine schriftliche Einzelvollmacht zu erteilen.
- Der Geschäftsführer ist zum Mietkassio, zum Einzug der Kosten und zur Anlage von Mietsicherheiten befugt. Er ist befugt, Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen und sämtliche Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des Sondereigentums zusammenhängen.
- Der Geschäftsführer hat Vollmacht des jeweiligen Gesellschafters zur gerichtlichen und außergerichtlichen Durchsetzung von Ansprüchen gegen Mieter im Namen des Vermieters; insbesondere kann er eine Räumungsklage einleiten. Er ist befugt, Anwälte im Namen des jeweiligen Gesellschafters zu beauftragen. Die Gesellschafter sind verpflichtet, auf Anforderung eine Prozessvollmacht zu erteilen.
- Der Geschäftsführer ist mit der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen beauftragt, was ferner die Durchsetzung von Betriebskostennachzahlung, der Erstattung von Betriebskostenguthaben und die Erhöhung und Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen umfasst.
- Der Geschäftsführer hat den Auftrag zur Durchführung oder Beauftragung von Reparaturen in unaufschiebbaren Fällen im Namen des jeweiligen Gesellschafters.

§ 8 Übernahme von Aufgaben als Wohnungseigentümer

Sofern ein Gesellschafter nicht an den vom Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz einberufenen Eigentümerversammlungen teilnimmt, wird der Geschäftsführer ermächtigt und bevollmächtigt, den Gesellschafter

zu vertreten, in seinem Interesse dessen Stimmrecht auszuüben und damit einen Rechtsanwalt seiner Wahl mit dieser Vertretung zu bevollmächtigen. Der Bevollmächtigte ist zum Verbot des Selbstkontrahierens im Sinne von § 181 BGB befreit. Die Bestimmungen des WEG kommen zur Anwendung.

§ 9 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschluss eines Gesellschafters, Tod eines Gesellschafters

- (1) Die Gesellschaft beginnt mit der Unterzeichnung des Vertrages und läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) Bis zum Ablauf von zehn Jahren kann die Gesellschaft nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Nach dem Ablauf von zehn Jahren ist eine ordentliche Kündigung zulässig. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate zum Jahresende.
- (3) Der Geschäftsführer kann sowohl die Gesellschaft als auch den Geschäftsbesorgungsvertrag mit unmittelbarer Wirkung für beide Elemente nur aus wichtigem Grund kündigen.
- (4) Sofern ein Gesellschafter eine nach diesem Vertrag bestehenden Verpflichtung oder eine gegenüber der Eigentümergemeinschaft als Miteigentümer bestehende Verpflichtung nicht erfüllt, kann er nach fruchtlosem Ablauf einer Frist zur Nacherfüllung ausgeschlossen werden. Zur Nachfristsetzung unser Ausschlussklärung ist der Geschäftsführer befugt. Ein Gesellschafterbeschluss ist hierfür nicht nötig.
- (5) Sofern eine Zwangsvollstreckung gegen einen Gesellschafter betrieben wird oder sofern das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Gesellschafters eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird, führt dies ohne weitere Erklärung zum Ausschluss des betreffenden Gesellschafters. Der Geschäftsführer ist zur Information des betroffenen Gesellschafters über die Tatsache seines Ausschlusses verpflichtet, ohne dass eine Verletzung dieser Verpflichtung, die Nichterreichbarkeit des Betroffenen oder dessen fehlende Vertretungsbefugnis Wirksamkeit Bedingung des Ausschlusses ist.

(6) Aus wichtigem Grund kann ein Gesellschafter auch durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafterversammlung ausgeschlossen werden. Einer Fristsetzung oder gesondert zu zustellenden Ausschlussklärung bedarf es hier nicht. Die Geschäftsführung ist zur Information des betroffenen Gesellschafters über seinen Ausschluss verpflichtet, ohne dass eine Verletzung dieser Verpflichtung oder die Nichterreichbarkeit betroffenen Wirksamkeit Bedingung des Ausschlusses ist.

(7) Der Tod eines Gesellschafters führt dazu, dass die Rechtsnachfolge von Todes wegen in die Gesellschafterstellung des Verstorbenen mit allen Rechten und Pflichten eintreten.

§ 10 Auflösung, Auseinandersetzung, Abfindung

- (1) (1) Weder die Kündigung durch einen Gesellschafter, noch der Ausschluss eines Gesellschafters, noch das Ausscheiden eines Gesellschafters aus sonstigen Gründen führt zur Auflösung der Gesellschaft. Die Auflösung der Gesellschaft kann nur durch einen Gesellschafterbeschluss mit 3/4 Mehrheit beschlossen werden.
- (2) Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters wird die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter hat für das laufende Geschäftsjahr bis zum Zeitpunkt seines Ausscheidens seinen Beitrag zu leisten. Er nimmt für das laufende Geschäftsjahr anteilig am Gewinn oder Verlust teil. Im Falle des Ausscheidens des Geschäftsführers entfallen auf seine Rechte und Pflichten zur Verwaltung des Sondereigentums und nach § 8 dieser Vereinbarung.
- (3) Bei dem Ausschluss eines Gesellschafters hat der Gesellschafter der Gesellschaft den Schaden zu ersetzen, der ihr durch das Ausscheiden des ausgeschlossenen Gesellschafters entsteht, wenn die Umstände, die zum Ausschluss führen, vom Gesellschafter zu vertreten sind. Der Schaden der Gesellschaft besteht in der Regel in Höhe der Mieteinnahmen abzüglich Kosten, die durch Vermietung der Wohnung-/Teileigentumseinheiten des ausgeschlossenen Gesellschafters zwischen dem Zeitpunkt seines

Ausscheidens und dem Zeitpunkt entstehen, zu dem die Gesellschaft ordentlich vom ausgeschlossenen Gesellschafter gekündigt werden kann. Die Gesellschaft ist berechtigt, diesen Schaden pauschal mit 50 % der aktuellen Mieteinnahmen zu berechnen, die den Wohnung-/Teileigentumseinheiten des ausgeschlossenen Gesellschafters, bezogen auf den im letzten Satz bezeichneten Zeitraum, zuzurechnen sind. Der Nachweis eines geringeren Schadens steht dem ausgeschlossenen Gesellschafter frei.

(2) Gerichtsstand ist Leipzig.

Leipzig, den 14.08.2024

LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG
LEWO Immobilien GmbH

- (4) Im Falle der Auflösung der Gesellschaft durch Beschluss oder der Beendigung der Gesellschaft durch Zeitablauf folgt die Auseinandersetzung nach den Regeln der §§ 732 ff. BGB.

§ 11 Sonderregelung für das Ausscheiden des Geschäftsführers

Im Falle des Ausscheidens des Geschäftsführers aus der Gesellschaft oder aus der Sondereigentumsverwaltung kann die Gesellschaft eine Person bestimmen, die an die Stelle des Geschäftsführers tritt. Mit der Annahme der Geschäftsführung gelten für den neuen Geschäftsführer die Vorschriften, die für den bisherigen Geschäftsführer nach diesem Vertrag gelten. Wenn der neue Geschäftsführer nicht der Gesellschaft beitrifft, ist durch Vertrag sicherzustellen, dass er die nach diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen einschließlich der Sondereigentumsverwaltung übernimmt. Die Gesellschaft kann durch Beschluss festlegen, wem die Sondereigentumsverwaltung zu übertragen ist. Bestehen beim Wechsel der Sondereigentumsverwaltung Regressansprüche (z.B. bei einem längerfristigen Vertrag), darf dies nicht zum Nachteil einzelner Gesellschafter gehen.

§ 12 Salvatorische Klausel, Gerichtsstand

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages einschließlich dieser Regelungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, oder sollte der Vertrag eine Regelungslücke enthalten, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen oder fehlenden Bestimmungen treten die jeweiligen gesetzlichen Regelungen.

KAUFPREISLISTE HAUS I

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Gesamtkaufpreis ²
101	1.OG	59,46	6.790,00 €	403.733,40 €	29.900,00 €	433.633,40 €
102	1.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
103	1.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
104	1.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
105	1.OG	57,64	6.790,00 €	391.375,60 €	29.900,00 €	421.275,60 €
106	2.OG	59,46	6.790,00 €	403.733,40 €	29.900,00 €	433.633,40 €
107	2.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	29.900,00 €	355.616,30 €
108	2.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
109	2.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	29.900,00 €	355.616,30 €
110	2.OG	57,64	6.790,00 €	391.375,60 €	29.900,00 €	421.275,60 €
111	3.OG	59,46	6.790,00 €	403.733,40 €	29.900,00 €	433.633,40 €
112	3.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
113	3.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
114	3.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
115	3.OG	57,64	6.790,00 €	391.375,60 €	29.900,00 €	421.275,60 €
116	4.OG	59,46	6.790,00 €	403.733,40 €	29.900,00 €	433.633,40 €
117	4.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
118	4.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
119	4.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
120	4.OG	57,64	6.790,00 €	391.375,60 €	29.900,00 €	421.275,60 €
121	5.OG	65,19	6.790,00 €	442.640,10 €	29.900,00 €	472.540,10 €
122	5.OG	55,72	6.790,00 €	378.338,80 €	29.900,00 €	408.238,80 €
123	5.OG	55,44	6.790,00 €	376.437,60 €	29.900,00 €	406.337,60 €
124	5.OG	64,75	6.790,00 €	439.652,50 €	29.900,00 €	469.552,50 €
Gesamt Haus I		1312,30	6.790,00 €	8.910.517,00 €	627.600,00 €	9.538.117,00 €

OG = Obergeschoss

¹ ca. Wohnflächen, wurden nach der ab 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung berechnet, mit der Einschränkung, dass Terrassen, Relaxen und Loggien bei den m² zur Hälfte mit eingerechnet werden | ² zzgl. Erwerbsnebenkosten – vgl. dazu die entsprechenden Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag

KAUFPREISLISTE

HAUS 2

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Gesamtkaufpreis ²
201	1.OG	57,63	6.790,00 €	391.307,70 €	29.900,00 €	421.207,70 €
202	1.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
203	1.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
204	1.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	29.900,00 €	355.616,30 €
205	1.OG	56,59	6.790,00 €	384.246,10 €	29.900,00 €	414.146,10 €
206	2.OG	57,63	6.790,00 €	391.307,70 €	29.900,00 €	421.207,70 €
207	2.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	29.900,00 €	355.616,30 €
208	2.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
209	2.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
210	2.OG	56,59	6.790,00 €	384.246,10 €	29.900,00 €	414.146,10 €
211	3.OG	57,63	6.790,00 €	391.307,70 €	29.900,00 €	421.207,70 €
212	3.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
213	3.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
214	3.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
215	3.OG	56,59	6.790,00 €	384.246,10 €	29.900,00 €	414.146,10 €
216	4.OG	57,63	6.790,00 €	391.307,70 €	29.900,00 €	421.207,70 €
217	4.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
218	4.OG	54,76	6.790,00 €	371.820,40 €	29.900,00 €	401.720,40 €
219	4.OG	47,97	6.790,00 €	325.716,30 €	14.900,00 €	340.616,30 €
220	4.OG	56,59	6.790,00 €	384.246,10 €	29.900,00 €	414.146,10 €
221	5.OG	65,16	6.790,00 €	442.436,40 €	29.900,00 €	472.336,40 €
222	5.OG	55,72	6.790,00 €	378.338,80 €	29.900,00 €	408.238,80 €
223	5.OG	55,44	6.790,00 €	376.437,60 €	29.900,00 €	406.337,60 €
224	5.OG	63,74	6.790,00 €	432.794,60 €	29.900,00 €	462.694,60 €
Gesamt Haus 2		1299,74	6.790,00 €	8.825.234,60 €	627.600,00 €	9.452.834,60 €

OG = Obergeschoss

¹ ca. Wohnflächen, wurden nach der ab 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung berechnet, mit der Einschränkung, dass Terrassen, Relaxen und Loggien bei den m² zur Hälfte mit eingerechnet werden | ² zzgl. Erwerbsnebenkosten – vgl. dazu die entsprechenden Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag

KAUFPREISLISTE

HAUS 3

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Gesamtkaufpreis ²
301	1.OG	42,10	6.790,00 €	285.859,00 €	14.900,00 €	300.759,00 €
302	1.OG	47,91	6.790,00 €	325.308,90 €	29.900,00 €	355.208,90 €
303	1.OG	50,87	6.790,00 €	345.407,30 €	14.900,00 €	360.307,30 €
304	1.OG	43,86	6.790,00 €	297.809,40 €	14.900,00 €	312.709,40 €
305	1.OG	46,48	6.790,00 €	315.599,20 €	14.900,00 €	330.499,20 €
306	2.OG	42,10	6.790,00 €	285.859,00 €	14.900,00 €	300.759,00 €
307	2.OG	47,91	6.790,00 €	325.308,90 €	29.900,00 €	355.208,90 €
308	2.OG	47,43	6.790,00 €	322.049,70 €	14.900,00 €	336.949,70 €
309	2.OG	43,84	6.790,00 €	297.673,60 €	14.900,00 €	312.573,60 €
310	2.OG	46,48	6.790,00 €	315.599,20 €	14.900,00 €	330.499,20 €
311	3.OG	42,10	6.790,00 €	285.859,00 €	14.900,00 €	300.759,00 €
312	3.OG	47,91	6.790,00 €	325.308,90 €	29.900,00 €	355.208,90 €
313	3.OG	47,43	6.790,00 €	322.049,70 €	14.900,00 €	336.949,70 €
314	3.OG	43,84	6.790,00 €	297.673,60 €	14.900,00 €	312.573,60 €
315	3.OG	46,48	6.790,00 €	315.599,20 €	14.900,00 €	330.499,20 €
316	4.OG	42,10	6.790,00 €	285.859,00 €	14.900,00 €	300.759,00 €
317	4.OG	47,91	6.790,00 €	325.308,90 €	29.900,00 €	355.208,90 €
318	4.OG	47,43	6.790,00 €	322.049,70 €	14.900,00 €	336.949,70 €
319	4.OG	43,84	6.790,00 €	297.673,60 €	14.900,00 €	312.573,60 €
320	4.OG	46,48	6.790,00 €	315.599,20 €	14.900,00 €	330.499,20 €
321	5.OG	76,98	6.790,00 €	522.694,20 €	29.900,00 €	552.594,20 €
322	5.OG	52,63	6.790,00 €	357.357,70 €	29.900,00 €	387.257,70 €
Gesamt Haus 3		1044,11	6.790,00 €	7.089.506,90 €	417.800,00 €	7.507.306,90 €

OG = Obergeschoss

¹ ca. Wohnflächen, wurden nach der ab 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung berechnet, mit der Einschränkung, dass Terrassen, Relaxen und Loggien bei den m² zur Hälfte mit eingerechnet werden | ² zzgl. Erwerbsnebenkosten – vgl. dazu die entsprechenden Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag

KAUFPREISLISTE

HAUS 4

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Stellplatz	Gesamtkaufpreis ²
401	1.OG	44,68	6.790,00 €	303.377,20 €	29.900,00 €	333.277,20 €
402	1.OG	52,36	6.790,00 €	355.524,40 €	29.900,00 €	385.424,40 €
403	1.OG	51,28	6.790,00 €	348.191,20 €	14.900,00 €	363.091,20 €
404	1.OG	46,29	6.790,00 €	314.309,10 €	14.900,00 €	329.209,10 €
405	1.OG	43,95	6.790,00 €	298.420,50 €	14.900,00 €	313.320,50 €
406	2.OG	44,68	6.790,00 €	303.377,20 €	29.900,00 €	333.277,20 €
407	2.OG	52,36	6.790,00 €	355.524,40 €	29.900,00 €	385.424,40 €
408	2.OG	50,57	6.790,00 €	343.370,30 €	14.900,00 €	358.270,30 €
409	2.OG	46,27	6.790,00 €	314.173,30 €	14.900,00 €	329.073,30 €
410	2.OG	43,95	6.790,00 €	298.420,50 €	14.900,00 €	313.320,50 €
411	3.OG	44,68	6.790,00 €	303.377,20 €	29.900,00 €	333.277,20 €
412	3.OG	52,36	6.790,00 €	355.524,40 €	29.900,00 €	385.424,40 €
413	3.OG	50,57	6.790,00 €	343.370,30 €	14.900,00 €	358.270,30 €
414	3.OG	46,27	6.790,00 €	314.173,30 €	14.900,00 €	329.073,30 €
415	3.OG	43,95	6.790,00 €	298.420,50 €	14.900,00 €	313.320,50 €
416	4.OG	44,68	6.790,00 €	303.377,20 €	29.900,00 €	333.277,20 €
417	4.OG	52,36	6.790,00 €	355.524,40 €	29.900,00 €	385.424,40 €
418	4.OG	49,08	6.790,00 €	333.253,20 €	14.900,00 €	348.153,20 €
419	4.OG	71,68	6.790,00 €	486.707,20 €	29.900,00 €	516.607,20 €
420	5.OG	50,48	6.790,00 €	342.759,20 €	29.900,00 €	372.659,20 €
421	5.OG	51,10	6.790,00 €	346.969,00 €	14.900,00 €	361.869,00 €
Gesamt Haus 4		1033,60	6.790,00 €	7.018.144,00 €	462.900,00 €	7.481.044,00 €

OG = Obergeschoss

¹ ca. Wohnflächen, wurden nach der ab 01.01.2004 gültigen Wohnflächenverordnung berechnet, mit der Einschränkung, dass Terrassen, Relaxen und Loggien bei den m² zur Hälfte mit eingerechnet werden | ² zzgl. Erwerbsnebenkosten – vgl. dazu die entsprechenden Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag

DAS RECHTLICHE KONZEPT

Der hier angebotene Erwerb von insgesamt 91 Eigentumseinheiten in einem aus zwei Gebäudeteilen bestehenden Mehrfamilienhaus mit Pkw-Stellplätzen auf einem nach Zuschreibung ca. 4.688 m² großen Grundstück unter der Anschrift Am Pleißendamm in Markkleeberg ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um ein Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrages sowie eine Teilungserklärung nebst voraussichtlich sieben Anlagen, jeweils des Notars Dr. Albrecht Randelzhofer mit dem Amtssitz in Leipzig. Beabsichtigt der Erwerber die Wohnung nicht selbst zu nutzen, sondern zu vermieten, hat der Erwerber die Möglichkeit einem Mietpool beizutreten. Der Beitritt zum Servicepool-Gesellschaftsvertrag ist mit dem Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden. Im Rahmen seiner Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft tritt jeder Erwerber ferner in einen Verwaltervertrag für Wohnungseigentum ein. Schließlich hat ein zukünftiger Eigentümer ggf. Verträge mit Versorgern (z.B. Wärmemengenzählern) und ggf. einem Wärmecontractor zu beachten. Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die nachfolgende Beschreibung des rechtlichen Konzepts auf der Grundlage des Wissensstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen Veränderungen eintreten können. Die Verträge selbst sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Kaufinteressenten vom Abwicklungsnotar Dr. Randelzhofer, dessen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. Überblick

Die LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG (HRA 18867 AG Leipzig), Karl-Tauchnitz-Straße 21, 04107 Leipzig - im Folgenden Verkäufer genannt - ist Eigentümer des angebotenen Grundbesitzes. Die verkaufende Kommanditgesellschaft wird vertreten durch die LEWO AG (HRB 36553 AG Leipzig).

Mit Urkunde vom 02.07.2024 (UVZ-Nr. R 1292/24) des Notars Dr. Randelzhofer hat der Verkäufer drei Flurstücke zusammengeschrieben, wobei der Grundbesitz derzeit noch mit einem Garagenhof bebaut ist, der abgerissen wird. Es ist geplant, den Grundbesitz mit einem Mehrfamilienhaus mit 91 Wohnungen, einer oberirdischen Großgarage mit 52 als Sondernutzungsrecht zuzuweisenden Stellplätzen und 39 weiteren als Sondernutzungsrecht zuzuweisenden Außenstellplätzen zu bebauen.

Nach einem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Entwurf einer Teilungserklärung wird der angebotene Grundbesitz zur Bildung von Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt. Der Teilungserklärung ist als Anlage I eine Auflistung der Wohnungseigentumseinheiten, als Anlage II die Gemeinschaftsordnung, als Anlage III die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, als Anlage IV die der Abgeschlossenheitsbescheinigung zugrunde liegenden Aufteilungspläne, als Anlage V eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, als Anlage VI ein amtlicher Lageplan und als Anlage VII der Entwurf bzw. ein bereits unterschriebenes Exemplar des „Servicepool-Gesellschaftsvertrages samt Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums“ beigelegt. Der Erwerber schließt mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über Wohnungseigentum ab, in dem sich der Verkäufer zum Neubau einer individualisierten Wohneinheit nebst Pkw-Stellplätzen nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet. Der Vertrag kommt durch ein vom Käufer abzugebendes Angebot zustande, wenn es vom Verkäufer angenommen wird. Das Angebot ist während der im Kaufvertragsangebot festgelegten Zeit ab Beurkundung des Kaufvertragsangebotes unwiderruflich und kann nach Ablauf der Frist nicht mehr angenommen werden.

Mit dem Erwerb einer Eigentumseinheit tritt der Käufer zukünftig in die namentlich in der Gemeinschaftsordnung benannte „Wohnungseigentümergeinschaft“ ein, die aus den Miteigentümern der Gesamtwohnanlage, also beiden Gebäudeteilen gebildet wird. Die Gemeinschaft wird durch den Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz - im Folgenden WEG genannt - vertreten. Der Verkäufer wird für das Objekt zunächst für die Dauer von drei Jahren die LEWO Immobilien GmbH, Karl-Tauchnitz-

DAS RECHTLICHE KONZEPT

Straße 21, 04107 Leipzig als Verwalter bestellen. Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft sind die der Teilungserklärung beigefügte Gemeinschaftsordnung, die Bestimmungen des WEG und der Verwaltervertrag für Wohnungseigentum. Dem Erwerber wird zur Renditesicherung der Eintritt in einen Mietpool angeboten.

Der Mietpool wird vom Verkäufer und der LEWO Immobilien GmbH gegründet. Voraussetzung zur Beteiligung am Mietpool ist die Vermietungsabsicht des Erwerbers und der Auftrag an die LEWO Immobilien GmbH zur Verwaltung des zum Mietpool gehörenden Sondereigentums, wozu auch Vollmachten erteilt werden.

2. Bauträgervertrag und Teilung

A) GRUNDSTÜCK

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Kaufvertrag exakt angegebenen und beim Amtsgericht Borna, Gemarkung Großstädteln, Grundbuch von Markkleeberg, Blatt 1134 eingetragenen Grundbesitzes, lfd. Nr. 5, Flurstück 125/16, Gebäude- und Freifläche, 16 m² groß, Flurstück 125/17, Gebäude- und Freifläche, 3.793 m² groß sowie lfd. Nr. 6, Flurstück 124/7, Gebäude- und Freifläche, 895 m² groß. Das 16 m² große Grundstück Flurstück 125/16 gehört voraussichtlich nicht zum Bauvorhaben. Zur konkreten Umsetzung und dem Vollzugsstand kann der Verkäufer befragt werden und wird zum Zeitpunkt der Beurkundung auch der Notar Randelzhofer Auskunft geben können. In Abteilung I des Grundbuchs war zum Prospekterstellungszeitpunkt die LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG noch unter ihrer früheren Firma LEWO Dreizehnte Südprojekt GmbH & Co. KG eingetragen. Aufgrund eines Wechsels des persönlich haftenden Gesellschafters (LEWO AG statt LEWO Projekt GmbH) wurde die Firma in LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG geändert. Die Berichtigung des Grundbuchs aufgrund Änderung der Firma wird in der Teilungserklärung bewilligt und beantragt werden. Zum jüngsten Vollzugsstand kann der Notar befragt werden.

In Abteilung II des Grundbuches war zum Prospekterstellungszeitpunkt noch keine Eintragung enthalten. In Abteilung III unter der laufenden Nr. 1 war lastend an der laufenden Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses eine Buchgrundschild in Höhe von 2.550.000,00 € für die Volksbank Mittweida eG, Mittweida eingetragen. Der Notar wird das elektronische Grundbuch am Beurkundungstag noch einmal online einsehen und den Grundbuchbe-

schrieb erforderlichenfalls aktualisieren.

Der Verkäufer behält sich im Kaufvertrag das Recht vor, weitere Grundpfandrechte, Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Baulasten, die der Durchführung des Bauvorhabens dienen, zur Eintragung zu bringen, was der Käufer ausdrücklich gestattet und duldet. Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Lastenfreistellung hinsichtlich der in Abteilung III ggf. noch zur Eintragung kommenden Grundpfandrechte im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages.

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 25.03.2024 waren zu diesem Zeitpunkt auf dem gegenständlichen Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Markkleeberg eingetragen. Nach der vertraglichen Regelung ist jedoch zu beachten, dass etwaige noch einzutragende Baulasten und ggf. noch einzutragende Dienstbarkeiten vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen werden. Der Käufer erklärt im Kaufvertrag seine Zustimmung und erteilt dem Verkäufer die Vollmacht, mit der für ihn eingetragenen Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte und Grunddienstbarkeiten zurückzutreten und alle erforderlichen und zweckdienlichen Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben.

Laut Auskunft des Landratsamtes des Landkreis Leipzig vom 29.03.2024 ist das gegenständliche Grundstück nicht im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren keine Gründe ersichtlich, welche einer Erschließung des Mehrfamilienhauses und dessen Bau entgegenstehen. Mit Schreiben vom 12.08.2024 hat das Bauaufsichtsamt in Borna die Vollständigkeit des Bauantrags und der Bauvorlagen zur „Errichtung eines Neubaus zu Wohnzwecken mit 91 Wohneinheiten und zugehöriger oberirdischer Großgarage mit 42 Stellplätzen sowie angeschlossenen Freianlagen mit 39 Stellplätzen“ unter dem Az. 2023-0683 zum 24.07.2024 bestätigt. Nach dem Kenntnisstand zur Prospekterstellung ist demnach davon auszugehen, dass nach Abschluss der beteiligten Träger öffentlicher Belange mit der Baugenehmigung bis spätestens 24.10.2024 bzw. bei Vorliegen eines wichtigen Grundes bis maximal zwei Monate später zu rechnen ist. Sofern Probleme mit der Baugenehmigung, bspw. aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen oder zum Prospekterstellungszeitpunkt noch gegebener Diskussionen zu den geplanten Staffelgeschossen in Richtung Osten entstehen, welche Einfluss auf das

hier angebotene Bauvorhaben haben, wird der Verkäufer Kaufinteressenten gesondert aufklären. Solange die Baugenehmigung nicht erteilt und in der Folgezeit rechtskräftig geworden ist, ist in jedem Fall noch mit gewissen Abweichungen bei der Bauausführung zu rechnen. Hinzu kommt das theoretische Risiko von Widersprüchen der Nachbarn. Der Verkäufer geht zum Prospekterstellungszeitpunkt jedenfalls davon aus, dass das Grundstück entsprechend der prospektierten Planung bebaut werden kann, wobei mit gewissen Änderungen zu rechnen ist.

B) VORKAUFRECHT

Der Notar weist in seiner Kaufvertragsurkunde die Beteiligten darauf hin, dass für das gegenständliche Grundstück ggf. das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Sächsischen Naturschutzgesetz (§ 38 SächsNatSchG) besteht. Zu den Rechtsfolgen erläutert der Notar für den Fall der rechtswirksamen Ausübung des Vorkaufsrechtes, dass der abgeschlossene Kaufvertrag, d.h. der schuldrechtliche Teil des Vertrages unwirksam wird. Diese auflösende Bedingung führt aber nicht zur Unwirksamkeit des durch Ausübung des Vorkaufsrechts zustande gekommenen Vertrages zwischen dem Verkäufer und dem Vorkaufsberechtigten. Vielmehr muss der Vorkaufsberechtigte alle typischen Nebenleistungen tragen, zu denen sich der Käufer im Kaufvertrag verpflichtet hat. Schadenersatzansprüche des Käufers für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts werden im Kaufvertrag ausgeschlossen. Auch wenn das Risiko einer Vorkaufsrechtsausübung gering ist, ist der Käufer darauf hinzuweisen, dass vor Ablauf der Ausübungsfrist oder dem Verzicht auf das Vorkaufsrecht durch den Vorkaufsberechtigten weder eine Finanzierung aufgenommen werden sollte, noch etwaige Finanzierungsgrundschulden zu bestellen sind, weil hieraus resultierende Schäden (Vorfälligkeitsentschädigung für nicht abgerufene Darlehen etc.) vom Verkäufer bei Ausübung des Vorkaufsrechts nicht ersetzt werden. Alle darüberhinausgehenden Notar- und Grundbuchkosten des Käufers trägt hingegen der Vorkaufsrechtsausübende.

C) TEILUNG UND KAUFGEGENSTAND

Gemäß dem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Entwurf der Teilungserklärung des Notars Dr. Randelzhofer in Leipzig, dem auch die Baubeschreibung als Anlage III beigefügt ist, wird der Eigentümer auf dem Grundstück 39 Außenstellplätze und 52 Garagenstellplätze (als Sondernutzungsrechte) und insgesamt 91 Sondereigentumseinheiten in einem Mehrfamilienhaus neu bauen. Die Baulichkeiten werden gemäß § 8 WEG

in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Grundlagen der Teilung sind die der Teilungserklärung als Anlage IV beigefügten Aufteilungs- und Stellplatzpläne und die als Anlage III beigefügte Bau- und Aufteilungsbeschreibung. Den jüngsten Stand des Baugenehmigungsverfahrens und der Abgeschlossenheitsbescheinigung kann ein Kaufinteressent beim Verkäufer abfragen; zum Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch erhält der Käufer im Notartermin Auskunft. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung und den Bauplänen, die den Aufteilungsplänen entsprechen, herzustellen. Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohneinheit nebst – soweit vorhanden – ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und einem Gartenanteil sowie an einem im Kaufvertrag zuzuordnenden Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet. Die Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Flächen allein auf ihre Kosten und unter völliger Freistellung der Gemeinschaft unter Beachtung der Hausordnung zu pflegen, zu erhalten und zu unterhalten.

Zur reibungslosen Durchführung des Bauvorhabens erteilt der Käufer dem Verkäufer weitreichende Vollmacht, die Teilungserklärung, insbesondere Flächen und Rechte nebst Miteigentumsanteile (bis zu einer Toleranzgrenze von 2%) sowie die Gemeinschaftsordnung samt etwaigen Nachträgen zu ändern und zu ergänzen, soweit die Rechte des Erwerbers dadurch nicht übermäßig beeinträchtigt werden.

D) KAUFPREIS

Der Kaufpreis ist ein Festpreis, so dass eine eventuelle Erhöhung der Mehrwertsteuer zu Lasten des Verkäufers geht. Eine Haftung des Verkäufers für Flächenabweichungen besteht nur, soweit eine Verringerung der Wohnungsgröße um mehr als 2% der ausgewiesenen Fläche eintritt. Dann ist nur der die 2% überschießende Wert auszugleichen. Der Verkäufer trägt die Kosten für Erschließungs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen im kaufvertraglich vorgesehenen Umfang. Die anfallenden Kosten der Angebotsurkunde bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages, die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamtes und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes

DAS RECHTLICHE KONZEPT

von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Die Finanzierungskosten (z.B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen, Kosten für die Eintragung von Finanzierungsgrundschulden etc.), sowie die vom Käufer ggf. an einen Vermittler zu zahlende Außenprovision, trägt der Käufer. Gemäß Kaufvertragsentwurf werden Sonderwünsche grundsätzlich ausgeschlossen.

Im Kaufpreis enthalten sind schließlich die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Verkäufer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt. Zur Maklerprovision beim Immobilienkauf ist eine am 23.12.2020 in Kraft getretene Reform des Maklerrechts zu berücksichtigen. Die Neuregelungen über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser legen fest, dass der Käufer max. die hälftige Zahlung der Maklerprovision übernehmen muss, wenn nur der Verkäufer den Makler eingeschaltet hat. Eine Vereinbarung zur Abwälzung der Maklerprovision ist daher zukünftig nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Die andere Partei muss ihren Anteil auch erst dann zahlen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist. Sofern der Makler von beiden Parteien einen Auftrag erhält und deshalb sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers wahrnimmt, kann nunmehr mit beiden Parteien eine Provision in gleicher Höhe vereinbart werden. Beide Parteien tragen somit im Ergebnis jeweils die Hälfte der genannten Provision. Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können nicht mehr wirksam geschlossen werden. Zudem wurde ein Textformerfordernis für Maklerverträge über die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser eingeführt.

E) KAUFPREISFÄLLIGKEIT

Der Kaufpreis ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen, wobei sich die Raten an den Vorgaben der Erwerber schützenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) i.V.m. §§ 632a, § 650m BGB orientieren und im Einzelnen dem Bauträgerkaufvertragsentwurf zu entnehmen sind. Der Kaufpreis ist unabhängig vom entsprechenden Baufortschritt erst zu bezahlen, wenn der Notar bestätigt, dass die Auflassungsvormerkung für den Käufer in Abteilung II rangrichtig eingetragen ist, dass der Kaufvertrag

rechtswirksam ist, alle zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen sowie gesetzliche Vorkaufsrechte (§ 38 Sächs-NatSchG) nicht ausgeübt werden oder nicht mehr ausgeübt werden können. Weiter wird für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlungen vorausgesetzt, dass die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und die nicht übernommen werden, durch Freistellungsverpflichtungserklärung gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Zudem muss eine ggf. in Abteilung III eingetragene Grundschuld gelöscht sein bzw. müssen entsprechende unwiderrufliche Löschungsbewilligungen vorliegen. Die zur Sicherstellung der Freistellung erforderlichen Erklärungen müssen dem Käufer ausgehändigt worden sein. Weitere Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die Baugenehmigung erteilt wurde, was durch den Verkäufer durch Vorlage einer Kopie der Baugenehmigung zu bestätigen ist.

Der an der MaBV orientierte Ratenzahlungsplan nach Baufortschritt ist detailliert im Kaufvertragsentwurf angegeben. Gemäß § 632a BGB kann der Verkäufer vom Käufer eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Käufer die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Der Differenzbetrag ist dann späteren Zahlungen zuzuschlagen. Gemäß § 650m Abs. 2 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises zu leisten. Wurde diese Sicherheit bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate nicht in anderer Form (Garantie oder sonstiges Zahlungsverprechen eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherer) geleistet, stellt der Verkäufer bereits im Kaufvertrag folgendes Verlangen gemäß § 650m Abs. 2 Satz 3 BGB, mit dem der Ratenzahlungsplan dergestalt modifiziert wird, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate den Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Sollte sich der Kaufpreis für spätere Vertragsänderungen um mehr als 10% erhöhen, ist die dadurch zu gewährende weitere Sicherheit in Höhe von 5% des Erhöhungsbetrages durch Zurückbehalt von den danach fälligen Raten zu erbringen. Der Sicherheitseinbehalt ist

zur Zahlung fällig bzw. die gestellte Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist.

Der Baufortschritt ist von einem Bauleiter zu bescheinigen. Die Schlussrate ist zudem gemäß § 650g BGB erst zu entrichten, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand abgenommen hat oder die Abnahme gemäß § 641 Abs. 2 BGB entbehrlich ist und der Verkäufer dem Käufer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Der Kaufpreisanspruch ist ggf. an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten und die Raten sind zur Sicherung der Lastenfreistellung nur schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang, ansonsten auf das vom Verkäufer benannte Objektkonto zu zahlen. Trotz Abtretung steht dem Verkäufer der Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu. Gegenüber dem Anspruch auf Kaufpreiszahlung kann nach der zum Prospekterstellungszeitpunkt geplanten vertraglichen Gestaltung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufgerechnet werden. Zurückbehaltungsrechte können nur aus dem Kaufvertrag geltend gemacht werden. Zahlt der Käufer bei Fälligkeit der einzelnen Raten nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann die jeweiligen Raten mit dem gesetzlichen Verzugszins verzinsen und riskiert weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere bei einem deswegen begründeten Rücktritt des Verkäufers.

F) KAUFPREISFINANZIERUNG UND GRUNDSTÜCKSBELASTUNGEN

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von dinglichen Rechten (zum Beispiel Grundschulden) mitzuwirken, die als Sicherheit bei der Kaufpreisfinanzierung nötig sind. Entsprechende Belastungsvollmachten werden wechselseitig erteilt. Damit verbundene Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers.

G) HERSTELLUNGSVERPFLICHTUNG UND FERTIGSTELLUNG

Die Herstellungsverpflichtungen für die angebotenen Eigentumseinheiten ergeben sich aus den Vereinbarungen im Kaufvertrag und der in der Teilungserklärung nieder-

gelegten Baubeschreibung und den Bauplänen, die dem Aufteilungsplan entsprechen. Änderungen dieser Baubeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Baugenehmigung oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, bleiben grundsätzlich vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung. Zum Zeitpunkt der Abnahme des Vertragsgegenstandes können davon abweichende Regeln bestehen. Kaufvertraglich ist dazu geregelt, dass spätere Änderungen dieser Regelungen nur beachtet werden müssen, soweit sie bereits zu dem vorgenannten Zeitpunkt zuverlässig vorhersehbar waren und nicht eine Abweichung hiervon ausdrücklich vereinbart ist.

Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer ermächtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Eine hiervon abweichende Ausführung ist ohne Zustimmung des Käufers nur dann zulässig, wenn diese durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein. Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohnung wird im Kaufvertrag niedergelegt, wobei die Berechnung nach der II. BerechnungsVO i.d.F. der WoFIV erfolgte unter Berücksichtigung der Anrechnung der Balkone, Loggien und (Dach-)Terrassen mit 50% ihrer Grundfläche. Im Kaufvertrag wird bezüglich der Größe der Wohnung eine Beschaffenheit vereinbart, die das Maß um bis zu 2% unterschreiten darf. Damit haftet der Verkäufer nur dann, wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Größe unterschritten wird. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, dass der Verkäufer anstrebt, die Bezugsfertigkeit des Vertragsgegenstandes bis zum 31.12.2026 zu erreichen. Im Kaufvertrag will sich der Verkäufer voraussichtlich verpflichten, den Vertragsgegenstand bis zum 31.10.2027 bezugsfertig und bis zum 31.12.2027 vollständig fertigzustellen. Verbindlich sind nur die im Kaufvertrag festgelegten Fristen. Erfolgt die bezugsfertige Übergabe nicht bis zu dem im Kaufvertrag festgelegten Zeitpunkt und aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, verpflichtet sich der Verkäufer gegenüber dem Käufer monatlich eine Entschädigung als pauschalierten Schadenersatz in der im Kaufvertrag angegebenen Höhe (nach derzeitiger Planung in Höhe von € 12,36) je m² Wohnfläche der vertrags-

DAS RECHTLICHE KONZEPT

gegenständlichen Wohneinheit zu zahlen; die Zahlung aller bis dahin geschuldeten und fälligen Kaufpreistraten vorausgesetzt, beginnend mit Ablauf des Termins der zugesicherten Bezugsfertigkeit bis zur Bezugsfertigkeit der vertragsgegenständlichen Wohnung. Dem Käufer bleibt der Nachweis eines weitergehenden Schadens vorbehalten. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Fristen ausgeführt werden, hat diese der Verkäufer zu geeigneter Zeit unverzüglich zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsgegenstandes bei Bezugsfertigkeit wird dadurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsgegenstandes aus Umständen, die der Verkäufer nicht zu vertreten hat (z. B. höhere Gewalt, Hochwasser, Streik, Kampfmittel-, Altlasten-, Denkmalfunde bzw. Zahlungsverzug des Käufers), verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Eine Berücksichtigung von Sonderwünschen durch den Verkäufer ist ausgeschlossen. Eigenleistungen des Käufers sind vor Besitzübergang nur nach Genehmigung des Verkäufers und in Abstimmung mit diesem zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte.

H) ABNAHME

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des Vertragsgegenstandes nach der bezugsfertigen Herstellung der vertragsgegenständlichen Wohnung sowie gleichzeitig zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist. Später fertiggestellte Leistungen sind nach deren Fertigstellung abzunehmen.

Der Abnahmetermin wird vom Verkäufer dem Käufer schriftlich mit einer Frist von 14 Tagen im Voraus mitgeteilt. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt, deren Ergebnisse in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Es kann der Abnahme gleichstehen, wenn der Käufer nicht innerhalb einer vom Verkäufer bestimmten, angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist bzw. wenn er seinerseits innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels die Abnahme explizit verweigert. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

I) ÜBERGANG DES VERTRAGSBESITZES SOWIE DER RECHTE UND PFLICHTEN

Der Übergang von Besitz und Nutzungen findet statt, sobald der Käufer den Vertragsgegenstand aufgrund Über-

gabe benutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und die zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen vom Käufer geleistet sind oder Zug-um-Zug gegen Übergabe geleistet werden. Ab Übergabe sowie im Fall einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflichten auf den Käufer über.

Der Käufer tritt mit Besitzübergang in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben. Schuldrechtlich verpflichtet sich der Käufer, diese einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Der Verkäufer erteilt dem Käufer ab Besitzübergabe Stimmrechtsvollmacht für die Eigentümerversammlung. Ein Hausgeld für den Vertragsbesitz hat bis zur Besitzübergabe der Verkäufer, ab diesem Zeitpunkt der Käufer zu zahlen. Bei einem bis spätestens dem Besitzübergang zu erklärenden Beitritt in den Servicepool-Gesellschaftsvertrag tritt der Käufer zudem vom Tage des Besitzübergangs in sämtliche Verpflichtungen ein, die sich für den jeweiligen Eigentümer des Vertragsgegenstandes aus dem der Teilungserklärung gemäß Anlage VII beigefügten Servicepool-Gesellschaftsvertrages ergeben und erteilt in diesem Zusammenhang den darin enthaltenen Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums. Schuldrechtlich verpflichtet er sich, diese Verpflichtungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung ebenfalls aufzuerlegen.

J) GEWÄHRLEISTUNG, ERSTVERMIETUNG, VERJÄHRUNG

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen, mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücks-mängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder nicht bestimmungsgemäß genutzt werden kann oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt sowie für die Verletzung einer Pflicht zur Bodenuntersuchung. Der Verkäufer haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Mängel am Bauwerk fünf Jahre. Die Verjährungsfristen beginnen mit der Abnahme der jeweiligen Leistungen durch den Käufer.

Sicherungshalber tritt der Verkäufer Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Personen an die

Erwerber ab. Für steuerliche Erwartungen und Absichten des Erwerbers wird keine Gewähr übernommen. Soweit im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, gilt dies nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Hinsichtlich von Schadenersatzansprüchen bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt. Zum Prospekt-erstellungzeitpunkt war geplant, dass der Käufer dem Verkäufer eine Vollmacht zur kostenfreien Erstvermietung seiner Wohnung erteilt, wobei der Verkäufer auch berechtigt sein soll, die Vermietung an Dritte zu übertragen. Eine Gewähr für einen bestimmten Vermietungserfolg ist damit nicht verbunden.

K) VORAUSSETZUNGEN DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Zu beachten ist, dass der Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch Eigentümer wird und sämtliche, auch zum sonstigen Vollzug des Bauträgervertrages sowie dessen Finanzierung erforderlichen Umschreibungen (u.a. wegen Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter) längere Zeit in Anspruch nehmen können. Die Erklärung der Einigung über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes auf den Käufer (Auflassung) wird voraussichtlich in der Annahmeerkunde erklärt. Jedoch ist der Notar angewiesen, die Auflassungserklärung enthaltende beglaubigte Abschriften oder Ausfertigungen der Vertragsurkunde erst zu erteilen, wenn die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen ist. Der Käufer kann die Zustimmung des Verkäufers zum Vollzug der Auflassung auch vor vollständiger Fertigstellung verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht und der Käufer Zug um Zug Zahlung der dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisträte geleistet hat. Ferner setzt die Eigentums Umschreibung die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes voraus.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit der Eintragung des Käufers als Eigentümer gelöscht wird. Die Auflassungsvormerkung ist gemäß Kaufvertragsentwurf dadurch auflösend bedingt, dass der Notar durch Eigenurkunde gegenüber dem Grundbuchamt erklärt, dass der gesicherte Anspruch

nicht besteht. Diese Erklärung ist nur dann abzugeben, wenn der Verkäufer wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten ist und der Käufer nicht nachweist, dass der fällige Kaufpreis vollständig bezahlt ist oder nicht binnen Frist nachweist, dass er der Löschung (ggf. gerichtlich) widerspricht. Bei einem Rücktritt des Verkäufers und einer entsprechenden Information durch den Notar ist einem Erwerber in jedem Fall die Einholung von Rechtsrat zu empfehlen, woraufhin auch ein Tätigwerden angezeigt ist, anderenfalls erhebliche Vermögensnachteile drohen können. Sofern der Käufer bereits Zahlungen auf den Kaufpreis geleistet hat, müssen diese auf einem Notaranderkonto hinterlegt sein. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand kann zudem erst erfolgen, wenn der Verkäufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und wenn die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen und somit die Grundbücher für das Wohnungseigentum angelegt sind. Hierzu und zum erwartbaren zeitlichen Ablauf kann der Notar befragt werden.

L) VOLLMACHTEN

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst wird der Vollzugsnotar Dr. Randelzhofer mit dem Amtssitz in Leipzig, dessen Vertreter im Amt oder Amtsnachfolger sowie die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Hierzu zählt ggf. auch, namens der Parteien Grundpfandrechte aller Art zu bestellen, ihre Eintragung zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigung umfasst ggf. auch, die Parteien der dinglichen Zwangsvollstreckung nach Maßgabe von § 800 ZPO zu unterwerfen sowie für den Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - abstrakte Schuldbekennnisse in Höhe der Grundschuldbeträge nebst Zinsen und Nebenleistungen zu erklären und ihn insoweit der persönlichen Zwangsvollstreckung nach § 794 ZPO zu unterwerfen sowie bankübliche Zweckerklärungen abzugeben. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. nicht anerkannt werden, müssen die Erwerber einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen. Daneben ist der Verkäufer umfassend bevollmächtigt, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung nebst etwaigen Nachträgen abzuändern und zu ergänzen. Aufgrund des geplanten Energiekonzeptes erteilt der Käufer dem Verkäufer im Kaufvertrag darüber hinaus eine unter Befreiung von den Beschränkungen des In-sich-Geschäftes unwiderrufliche Vollmacht, einen möglichen Energiecontracter, der ggf. für die Wärme-

DAS RECHTLICHE KONZEPT

versorgung zuständig sein wird, die Dachfläche der zu errichtenden Bauwerke ggf. zu Mietzwecken für eine Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlage zur Verfügung zu stellen, sodass die Wärmeversorgung umgesetzt werden kann. Hierbei entscheidet der Contractor selbst, ob er eine Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlage errichten wird.

M) RÜCKTRITT

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vorwiegend bei Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt. Ein Rücktrittsrecht besteht insbesondere in der Regel nicht, wenn in der Person einer Partei Leistungerschwernisse eintreten, welche die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen beispielsweise Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können. Der Verkäufer ist berechtigt, im Falle der Zahlungsverzögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und im Kaufvertrag enthaltener Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

Seit der Reform des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 ist unklar, ob der Erwerber aufgrund der Regelung in § 650u Absatz 2 BGB den Bauträgervertrag entgegen bisheriger höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht mehr nach § 648a BGB bezüglich des Bauerrichtungsteils kündigen kann, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Kommt es zu erheblichen Vertragsstörungen aus der Sphäre des Verkäufers wäre demnach nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen des Rücktritts möglich. Tritt der Erwerber damit vom Bauträgervertrag zurück, so würde auch sein Anspruch auf Eigentumsverschaffung erlöschen. Die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung ginge damit ins Leere und der Anspruch des Erwerbers auf Rückzahlung ggf. bereits geleisteter Abschläge wäre in der Insolvenz oder im Falle sonstiger Zahlungsprobleme des Verkäufers ungesichert. Gerät der Bau, bspw. aufgrund einer Unterkapitalisierung des Verkäufers ins Stocken oder bleibt stehen, drohen einem Erwerber dadurch erhebliche Vermögensrisiken, die sich durch einen unbedachten Rücktritt weiter steigern können. In einem solchen Fall wäre ein Erwerber zur Schadensminderung auf individuelle juristische Beratung und/oder die einstimmige Bereitschaft der Erwerberrgemeinschaft zur Selbstorganisation

angewiesen. Das kann teuer und kompliziert werden.

3. Eintritt in die Miteigentümergeinschaft und Verwaltervertrag

Mit dem Erwerb einer Wohnung ist der Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Objektes nach dem WEG verbunden, welche namentlich in der Gemeinschaftsordnung bezeichnet wird. Daraus ergeben sich i.d.R. mit dem Besitzübergang Rechte und Pflichten des Erwerbers. Die Gemeinschaft beschließt in regelmäßig wiederkehrenden Versammlungen über Bewirtschaftungsmaßnahmen. Im Rahmen der laufenden Verwaltung und bei der Ausführung von Beschlüssen wird die Gemeinschaft vom Verwalter vertreten, mit welchem ein Verwaltervertrag besteht. Die Gemeinschaft hat die Kosten zu tragen, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Die Kosten der Verwaltung hat gem. Verwaltervertrag jeder Einzeleigentümer zu tragen.

A) RECHTE UND PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Der Käufer erhält Sondereigentum an den in der Teilungserklärung bezeichneten Räumen und an bestimmten Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können. Andere Gegenstände sind, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz nicht ausnahmsweise etwas anderes ergibt, dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Alle in der Teilungserklärung und ihren Anlagen als Wohnungen bezeichneten Sondereigentumseinheiten dienen ausschließlich Wohnzwecken. Eine andere Nutzung, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig. Diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt und darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Erlaubt sind die Vermietung oder Verpachtung der Räume an Dritte, wobei dies dem Verwalter anzuzeigen und die Einhaltung der sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen auch Dritten aufzuerlegen und auf Verlangen des Verwalters diesem nachzuweisen ist. Die Eigentümergeinschaft hat die Kosten der Gebäudeerhaltung und der Gebäudeinstandsetzung ihrer Objekte zu tragen. Bei Gegenständen, die dem Sondereigentum oder einem Sondernutzungsrecht des Eigentümers unterliegen oder die dem räumlichen Bereich des Sondereigentums zuzuordnen sind, sind etwaige Erhaltungskosten vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen, auch wenn diese Gegenstände dem

Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung werden Erhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum gebildet, über deren Höhe unter anderem die Eigentümerversammlung entscheidet. Neben den Erhaltungskosten entstehen Kosten der Verwaltung und Betriebskosten. Als Beitrag zu den laufenden Kosten sind von den Eigentümern Vorauszahlungen in Form eines monatlichen Hausgeldes zu leisten. Jährlich wird über die Kosten abgerechnet. Durch den jährlichen Wirtschaftsplan werden Festlegungen zu den Ausgaben der Gemeinschaft und den Beiträgen der Eigentümer getroffen.

Bei Übertragung des Wohnungseigentums durch den Erwerber ist dieser verpflichtet, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

B) RECHTE UND PFLICHTEN DES VERWALTERS NACH DEM WEG

Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnungen. Er beruft die Eigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Um im Falle des Auslaufens der Bestellung eines WEG-Verwalters einen verwalterlosen Zustand auszuschließen, gelten nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes neue Regelungen, welche insbesondere anordnen, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt. Zudem gilt ein von den Wohnungseigentümern beschlossener Wirtschaftsplan fort. Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt, Mängelansprüche und sonstige Ansprüche der Gemeinschaft geltend zu machen. Dem Verwalter sind die hierfür erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Der Verwalter erhält entsprechend seinem Verwaltervertrag für Wohnungseigentum für seine Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich € 25,00 zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit € 29,75 je Wohnungseigentum. Der Verwalter kann während der Laufzeit seiner Bestellung jederzeit abberufen werden. Wenn der Verwalter vor Ablauf des Beststellungszeitraums abberufen wird, läuft der Verwaltervertrag mit entsprechender Vergütungspflicht sechs Monate weiter. Zu den übrigen Rechten und Pflichten aus dem Verwaltervertrag für das Wohnungseigentum nebst zu erteilender Vollmacht für den Verwalter wird auf die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

4. Mietpool und Sondereigentumsverwaltung

A) ÜBERBLICK

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung haben die Erwerber die Möglichkeit einem vom Verkäufer und der LEWO Immobilien GmbH für das Objekt gegründeten Mietpool beizutreten, soweit sie nicht Selbstnutzer sind. Die Gründungsgesellschafter planen zum Prospektstellungszeitpunkt sich zur Errichtung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpool) zusammenzuschließen und dazu einen Gesellschaftsvertrag zu vereinbaren. Die Gesellschaft führt voraussichtlich die Bezeichnung „Servicepool-GbR Am Pleißendamm Nr. in Markkleeberg“. Im Gesellschaftsvertrag werden die Gesellschafter den Geschäftsführer zugleich mit der Verwaltung ihres Sondereigentums und mit der Wahrnehmung von Eigentümerrechten als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragen. Der Mietpool hat den Zweck, das Einzelrisiko eines Eigentümers zur Vermietung seiner Einheit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Eigentümer gleichmäßig zu verteilen. Daneben soll der Mietpool die Gesellschafter bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen. Der Mietpoolvertrag kann erstmals nach zehn Jahren unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf der Laufzeit gekündigt werden und verlängert sich um weitere fünf Jahre, soweit der Erwerber nicht kündigt. Nach Ablauf der Festlaufzeit kann der Mietpoolvertrag mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Der Mietpool wird beim Ausscheiden eines Gesellschafters mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt. Die Eigentümer haben ihre Mieteinnahmen in den Mietpool einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden vom geschäftsführenden Gesellschafter nach einem Verteilerschlüssel, der sich am Kaufpreis der Wohneinheit gemäß Kaufpreisliste im Exposé orientiert, ausgeschüttet. Das Stimmrecht der Gesellschafter in den Mietpool-Versammlungen bestimmt sich nach der Anzahl der Wohnungseinheiten.

B) EINNAHMEN UND AUSGABEN DES POOLS

Zu den Einnahmen des Pools gehören sämtliche Einnahmen, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen, wobei Einbauküchen und Stellplätze davon ausgenommen sind. Dazu gehören neben den Mietzinsen insbesondere auch Nachzahlungen aus Nebenkostenumlagen, Erstattungen von Versorgungsträgern oder sonstige auf

DAS RECHTLICHE KONZEPT

das Grundstück bezogene Einnahmen. Zu den Ausgaben des Pools gehören sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Zu den Ausgaben gehören vor allem auch Kosten, die aufgewendet werden müssen, um eine Wohnung in einem vermietbaren Zustand zu erhalten, bspw. Kosten für übliche Dekorationsarbeiten (Schönheitsreparaturen) etc. Hinzu kommen laufende Instandsetzungskosten, Wartungskosten und Betriebskosten, unabhängig davon, ob diese auf die Mieter umgelegt werden können oder nicht. Bei außergewöhnlichem oder von einem Gesellschafter selbstverschuldetem Instandsetzungsbedarf kann die Kostentragung von der Gesellschaft abgelehnt werden. Zu den Ausgaben der Gesellschaft gehören ferner insbesondere Maklerprovisionen zur Vermietung, Gerichts- und Anwaltskosten zur Durchsetzung von Vermieteransprüchen sowie Räumungskosten. Hierzu werden weitreichende Abtretungsvereinbarungen geschlossen und Vollmachten erteilt. Der einzelne Gesellschafter erhält die Auszahlungen bis zum 15. des folgenden Monats. Die erste Ausschüttung erfolgt erst dann, wenn die Einnahmen des Pools die Ausgaben übersteigen.

C) VORAUSSETZUNGEN DES BEITRITTS, VERPFLICHTUNGEN DER GESELLSCHAFTER

Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs im Mietpool ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Wohnungen im Objekt erworben hat und dass er die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks erfordert, dass der Mietpoolverwalter, die LEWO Immobilien GmbH, mit der ausschließlichen Geschäftsführung und Vertretung des Pools betraut ist und gegenüber den Mietern vollumfänglich die Vermieterrechte ausüben kann. Mit dem Verkauf seiner Wohnung scheidet der Gesellschafter aus dem Mietpool aus und ist verpflichtet, seine Gesellschafterstellung auf den Erwerber zu übertragen. Sofern ein Gesellschafter die ihm obliegenden vertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt, kann er nach fruchtlosem Ablauf einer Nacherfüllungsfrist unter Geltendmachung von Schadenersatz als Gesellschafter ausgeschlossen werden.

D) GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFTRAG ZUR VERWALTUNG DES SONDEREIGENTUMS

Die LEWO Immobilien GmbH hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführerin des Mietpools auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Sie hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietver-

träge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen sowie abzurechnen und die Kautionen zu verwalten. Damit ist verbunden, dass der Erwerber dem Mietverwalter eine umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Der Geschäftsführer erhält für seine Leistungen monatlich einen Betrag in Höhe von 28,00 € zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, mithin derzeit 33,32 € je Eigentumseinheit. Der Geschäftsführer erhält für die Anwerbung von Mietern bei Mietvertragsabschluss ein Sonderhonorar in Höhe von zwei Netto-Kaltmieten zzgl. Mehrwertsteuer. Er ist berechtigt, diese Beträge aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen. Der Geschäftsführer kann nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach billigem Ermessen eine Erhöhung seiner Vergütung bis zu 10 % des bis dahin geltenden Honorars bestimmen, wobei die Erhöhung zu begründen ist. Ferner werden dem Geschäftsführer Aufgaben der Gesellschafter als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen.

Zu den einzelnen Rechten und Pflichten der Mietpoolgesellschafter und der Geschäftsführung wird im Übrigen auf den im Entwurf als Anlage beiliegenden „Servicepool-Gesellschaftsvertrag nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums“ verwiesen.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien dargestellt. Bei dem Neubauvorhaben handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit gesamt 91 Wohnungen und Pkw-Stellplätzen in Markkleeberg bei Leipzig in Sachsen. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, das Bauvorhaben bis spätestens Ende 2027 fertigzustellen.

A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE STEUERLICHE BERÜCKSICHTIGUNG

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

Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung). Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkunftserzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung vermutet (vgl. Kulosa in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 21 EStG (Einkommenssteuergesetz) Rz. 25). Eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht wird nur noch dann vorgenommen, wenn es sich um eine atypische Fallkonstellation handelt. Atypische Fallkonstellationen liegen z.B. bei teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen, verbilligten Überlassungen oder Vermietungen besonders aufwändiger Wohnungen

vor. Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde die steuerrechtliche Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung (§ 21 Absatz 2 Satz 1 EStG) erweitert. Auch bei Vereinbarung einer Miete von mindestens 50 % und bis zu 65 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten seit dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt. Eine Vermietung zu mindestens 66 % der ortsüblichen Miete gilt ohne Ermittlung einer Totalüberschussprognose daher als insgesamt entgeltlich. Beträgt die vereinbarte Miete bei Dauervermietungen weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung bzw. des Hauses entfallenden Werbungskosten von den vollen Mieteinnahmen abgezogen werden. Liegt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung die vereinbarte Miete zwischen 50% und 66%, im Vergleich zur ortsüblichen Miete, gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung bzw. eines Hauses mit positiver Totalüberschussprognose oder über 66% ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. Die Einkunftserzielungsabsicht wird unterstellt und ein ungekürzter Werbungskostenabzug ist zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen bzw. Häuser vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohneinheit ausgegangen werden. Bei einer Möblierung (insb. Einbauküchen) ist ein Zuschlag vorzunehmen. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem Verhältnis des örtlichen Mietmarkts, nicht nach der Höhe der Abschreibung des Vermieters (BFH IX R 14/17 BStBl II 18, 522).

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

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

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

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

Als unschädlich gelten hingegen Leistungen, die der Bewirtschaftung und Verwaltung eines Objekts dienen (z. B. Hausverwaltung, WEG-Verwaltung, Abschluss eines Mietpools), sofern es sich nicht um Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate handelt. Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist, kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanz-

behörde getroffen werden. Eine einheitlich gefestigte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht bereits im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekannt gewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letztere nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbenden wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung/Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

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

Eine private Vermögensverwaltung liegt dann vor, wenn der Investor eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur

Nutzung vermietet und damit die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung). Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn hinsichtlich der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden. Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

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

nen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

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

Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der (Miet-)Einnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung). Steuerliche Vorteile können dann eintreten, wenn sich ein Überhang von Werbungskosten ergibt und dieser mit anderen positiven Einkünften des Investors mit steuerlicher Wirkung verrechnet werden kann.

4. Verlustverrechnung

Die Verlustverrechnung ist in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt möglich. Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüberhin ausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio. Im Zuge des 2. Coronasteuerhilfegesetzes wurde der steuerliche Verlustvortrag befristet erweitert (§ 10d EStG). Die Höchstbetragsgrenzen wurden für Verluste des Veranlagungszeitraums 2020 und 2021 bei der Einzelveranlagung von € 1 Mio auf € 5 Mio und bei der Zusammenveranlagung von € 2 Mio auf € 10 Mio angehoben.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 ALLGEMEINES

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Siche-

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

rung und Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Art-verschiedenes eingebaut.

5.2 DISAGIO UND DAMNUM

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 NORMALE ABSCHREIBUNGEN

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt für Gebäude, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, 2,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude danach fertig gestellt, beträgt die lineare jährliche Abschreibung 2 %. Für ab 01.01.2023 errichtete Gebäude beträgt die lineare jährliche Gebäudeabschreibung grundsätz-

lich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (in der Regel 10 Jahre) abgeschrieben werden.

5.4 DEGRESSIVE AFA FÜR WOHNGEBÄUDE

Der Bundesrat hat am 22.03.2024 dem aus dem Vermittlungsausschuss kommenden Wachstumschancengesetz zugestimmt, wonach die Regelungen in einem neuen § 7 Abs. 5a EStG wie folgt zusammenzufassen sind. Die degressive Afa wird ausschließlich für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ermöglicht. Der Baubeginn des Wohngebäudes muss zwischen dem 01.10.2023 und 30.09.2029 liegen. Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden. Die Abschreibung in Höhe von 5 % wird für Gebäude ermöglicht, die Wohnzwecken dienen und die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind. Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Es gibt ein Wahlrecht zur linearen Afa nach § 7 Abs. 4 EStG zu wechseln. Solange die degressive Afa vorgenommen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig. Soweit sie eintreten, kann zur linearen Afa gewechselt werden.

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

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

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag

gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer früher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Anerkennung der steuerlichen Auswirkungen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhalten. Aufgrund Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

B. Immobilienerwerb zur Eigennutzung

1. SONDERAUSGABEN

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

2. EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNG BZW. EINTRAGUNG EINES LOHNSTEUERFREIBETRAGES

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. Sonstige steuerliche Auswirkungen

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Markkleeberg /Sachsen gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Weiterveräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet.

Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Ne-

benkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandle und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat im Oktober 2019 deshalb eine gesetzliche Neuregelung beschlossen. Damit kann die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer entwickeln können.

Der Sächsische Landtag hat am 03.02.2021 die Umsetzung der Grundsteuerreform beschlossen, wonach künftig stärker auf die Nutzung eines Grundstücks abgestellt werden wird. Nach dem neuen Modell soll die Grundsteuer weiter von allen getragen werden, von Eigentümern und Mietern. An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Nebenkosten soll voraussichtlich festgehalten werden. Wie sich die geplante Reform genau auswirkt, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar. Zur aktuellen Entwicklung wird auf die Internetseiten des Bundesfinanzministeriums und des Sächsischen Finanzministeriums verwiesen.

D. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

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

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Seitens des Initiators, Prospektherausgebers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Er hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in seinem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele, Liquidätsvorschau etc. kann (u.a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden.

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise

von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Prospekt besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z.B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z.B. bei einer Keller- oder Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die

notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Prospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 in der Form vom 18.05.2006 unter Berücksichtigung des ersetzenden IDW S 4, Stand: 24.05.2016, ohne dass hieraus Ansprüche gegenüber dem Prospektherausgeber hergeleitet werden können. Aufgrund des unten angegebenen frühen Prospekterstellungszeitpunktes und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Prospekt wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge informiert werden kann, akzeptiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt - soweit überhaupt gegeben - binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren. Die Haftung des Prospektherausgebers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Prospekt formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt. Der Prospektherausgeber hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Prospekt wurde im August 2024 erstellt und im September 2024 herausgegeben.





Wohnungs-Nr.

SEEGOLD³

WILLKOMMEN IM DREI-SEEN-QUARTIER

HIERMIT BESTÄTIGE ICH/BESTÄTIGEN WIR,

dass ich/wir das Verkaufsprospekt nebst Anlagen (zuerst das Kaufvertragsangebot als Muster und die notarielle Teilungserklärung als Urkunde oder per E-Mail) zum Objekt SEEGOLD³ in Markleeberg bei Leipzig – mit den notwendigen Erläuterungen der Anlageeignung, der Chancen und Risiken des Investments, des rechtlichen Konzeptes sowie der steuerlichen Auswirkungen – im **Vermittlungsgespräch** erhalten habe/haben.

Daten des Käufers/der Käufer

Name, Vorname, Anschrift – bitte in Druckbuchstaben ausfüllen

.....
.....

Datum Vermittlungsgespräch

.....

Vermittelndes Unternehmen

.....

Daten des Vermittlers

Name, Vorname – bitte in Druckbuchstaben ausfüllen

.....
.....

ÜBERREICHT DURCH

Berater:

.....
.....

Gesellschaft:

.....
.....

Datum:

.....

Unterschrift des Käufers/der Käufer

Ort, Datum

.....
.....



SEEGOLD³

WILLKOMMEN IM DREI-SEEN-QUARTIER



 **LEWO**

Ein Projekt der LEWO Unternehmensgruppe



IMPRESSUM

Projekt	Am Pleißendamm 2-8, 04416 Markkleeberg
Initiator Bauträger Eigentümer Prospekt-herausgeber	LEWO Dreizehnte Südprojekt AG & Co. KG Karl-Tauchnitz-Straße 21 D-04107 Leipzig info@lewo.de www.lewo.de
Quellennachweis Fotomaterial	Seite 2-3 © Oliver Hlavaty - stock.adobe.com Seite 7 © freepik Seite 8-9 © NDABCREATIVITY - stock.adobe.com Seite 28-29 © Jacob Fischer - stock.adobe.com Seite 30 © rh2010 - stock.adobe.com Seite 31 © steschum - stock.adobe.com Seite 33 © Oliver Hlavaty, © BalanceFormCreative, © MVProductions, © wolfhound911, © Markus - stock.adobe.com, © tichr - istock Seite 34 © 4K_Heaven - stock.adobe.com Seite 150-151 © malp - stock.adobe.com Seite 151 © chinnawat - stock.adobe.com, romaset - stock.adobe.com Seite 152 © whyframeshot - stock.adobe.com
Urheberrecht	Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form (auch auszugsweise) ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.
Stand	Dieser Prospekt wurde im September 2024 herausgegeben.

Vertragsentwürfe (Diese werden jedem Kaufinteressenten spätestens 14 Tage vor der Beurkundung entweder von der Verkäuferin oder direkt vom Notar zugesandt).

Gegenüber einem Kapitalanleger ist dieses Prospektangebot nur vollständig, wenn dem Erwerber auf seine Wohnung individualisierten Verträgen mit Kaufvertragsmuster, Teilungserklärung, Verwalterverträge etc. in ausreichender Zeit vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Der Empfang ist von dem Kaufinteressenten gesondert zu bestätigen (siehe Abrisslasche Seite 181).

SEEGOLD³

WILLKOMMEN IM DREI-SEEN-QUARTIER

Neubauprojekt am Topstandort für Singles, Paare & Familien · 91 Wohnungen ab 42 m² · Energiekonzept mit A+ Standard · Photovoltaikanlage · Wärmepumpe · Batteriespeicher · Fußbodenheizung · sonnenausgerichtete Terrassen oder Balkone · moderne Badgestaltung · Echtholzparkett · großzügige Außenanlage · Stellplätze mit Elektroanschlüssen · in unmittelbarer Nähe zum Cospudener-, Markkleeberger- sowie dem Zwenkauer See · hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur · 8 Minuten mit dem Rad zum See



= ZUKUNFTSSICHERES INVESTMENT