

BESTANDSEXPOSÉ

Oberläuterstraße 8-26 & Wilhelm-Busch-Straße 38, Leipzig



Quartier Oberläuter

WOHNEN IN HISTORISCHER SUBSTANZ



Ein Projekt der LEWO Unternehmensgruppe





Quartier Oberläuter

Es gibt viele Gründe für eine Investition in eine Immobilie. Der wichtigste Grund ist ohne Zweifel Ihre Zukunft. Grundlegend ist die Idee, ein hohes Maß an Lebensfreude mit modernem Wohnen in einem nachhaltigen Bestandsprojekt zu vereinen.

Im Domizil QUATIER OBERLÄUTER bieten wir Ihnen ein ertragsorientiertes Gesamtkonzept, dabei legen wir großen Wert auf Chancenreichtum und Potenzial des Investments. Mit dem Servicepool-Konzept unserer eigenen Immobilienverwaltung ist eine stetige Wertentwicklung, der von uns konzipierten Immobilie, das perspektivische Ziel.

Alles was dafür getan werden muss, erledigen wir für Sie.



Inhalt

6	Vorwort
10	Angebot im Überblick
12	Chancen & Risiken
26	Leipzig
30	Mikrolage
34	Quartier Oberläuter
36	Grundrisse



123	Referenzen
124	Etagenpläne
128	Kellerpläne
130	Ansichten & Schnitte
132	Freiflächenplan
134	Flurkarte
136	Bau- und Ausstattungsbeschreibung

138	Servicepool
150	Kaufpreisliste
154	Das rechtliche Konzept
162	Steuerliche Auswirkungen
167	Haftungs- und Angabenvorbehalte
169	Abrisslasche zur Exposébestätigung
171	Impressum



IMMOBILIEN MIT ZUKUNFT

Mit über 30 Jahren Erfahrung am Immobilienmarkt als Projektentwickler, Bauträger, Makler sowie Hausverwalter ist unser Fokus: Immer am Markt und immer zeitgemäß. Unser Know-how und unser Rundum-Service tragen dabei zum Werterhalt und zur Wertsteigerung Ihrer Kapitalanlage bei – Ihr Investment ist unser Job.



GAP - Gästehaus am Park, Leipzig



PURA, Leipzig



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 zukunftsichere 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 Denkmalmobilien 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 Wohlfühlorte 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 30-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



30

JAHRE
ERFAHRUNG



149

IMMOBILIEN
FERTIGGESTELLT



2.550

VERWALTUNGS-
EINHEITEN

Alles aus einer Hand: So einfach wie eine Aktie



INNOVATIVER PROJEKT- ENTWICKLER

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 30-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 IMMOBILIEN- SERVICE

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

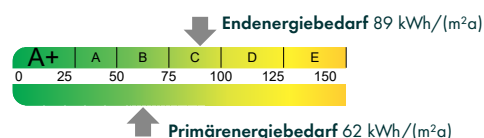
Die optimale Pflege Ihrer Immobilie steht im Mittelpunkt unserer täglichen Verwaltungsarbeit. Mit unserem Rundum-Servicekonzept sind wir ein Bindeglied zwischen Mietern und Eigentümern. Dabei haben wir immer eines im Blick: Das Wohl unserer Mieterinnen und Mieter und die Zufriedenheit aller Investoren.



Das Angebot im Überblick

Anlagentyp	denkmalgeschütztes Bestandsgebäude	BestandPLUS KONZEPT
Initiatorin Verkäuferin	LEWO Zweiundzwanzigste Südprojekt AG & Co. KG Karl-Tauchnitz-Str. 21, 04107 Leipzig	
Objektanschrift	Oberläuterstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 04357 Leipzig Wilhelm-Busch-Straße 38, 04357 Leipzig	
Standort Lage	Leipzig, Mockau	
Angebote Gebäude	Mehrfamilienhaus mit 11 Eingängen	
Baujahr	1927-1929	
Anzahl Wohneinheiten	87 Wohnungen	
Anzahl Gewerbeinheiten	2 Gewerbeinheiten im Gemeinschaftseigentum (vermietet)	
Wohnflächen	von ca. 57 m ² bis ca. 98 m ²	
Kaufpreise	3.140 €/m ² ; 180.460 € - 309.320 €	
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-, Grundbuch- und Servicepoolkosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld) zzgl. Bereitstellungszinsen	
Instandhaltungsrücklage	0,50 € /m ² pro Monat	
WEG-Verwaltungskosten	25,00 € zzgl. MwSt. monatlich	
Servicepool-Verwaltung	28,00 € zzgl. MwSt. monatlich	
Mieten	Stand: Juli 2025	
Aktuelle Miete im Schnitt (ohne Leerstand)	ca. 7,32 €/m ²	
Zielmiete	ca. 8,33 €/m ²	
Neuvermietung	ab 11,00 €/m ²	
Rücklage für Servicepool	Der Verkäufer hat eine einmalige und nicht rückzahlbare Einlage in Höhe von 430.000 € in den Servicepool getätigt. Diese wird für Renovierungsarbeiten in den Wohnungen bei Mieterwechsel sowie für Leerstandskosten sowie Vermietungsprovisionen verwendet werden. Ebenso kann die Durchschnittsmiete der vermieteten Wohnungen ab Beginn des Servicepools auf die Zielmiete aufgestockt werden.	
Rücklage für Wohnungen mit Altmietern (vor 2015)	Für insgesamt 24 Wohneinheit erhält die Hausverwaltung vom Verkäufer eine separate Rücklage in Höhe von 14.000 € je Wohneinheit. Diese ist im Kaufpreis bereits enthalten. Sie ist ausschließlich für Renovierung dieser Wohnungen vorgesehen.	
Bestandsanalyse	Es liegt eine gutachterliche Bestandsanalyse des Gemeinschaftseigentums vom 8. Juli 2025 vor. Der Verkäufer hat eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von 50.000 € hinterlegt. Diese wird unter anderem genutzt, um die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen durchzuführen. Im Gutachten genannte Fassadenrenovierungsarbeiten wurden durch den Verkäufer inzwischen auf eigene Kosten erledigt. Die Arbeiten werden von der LEWO Immobilien GmbH begleitet.	
Abschreibung des Gebäudes	Lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG (jährlich 2%)	

Erfasster Energieverbrauch der Häuser



Gegenstand dieses Prospekts ist ein Immobilienangebot der LEWO Zweiundzwanzigste Südprojekt AG & Co. KG, die als Herausgeberin und Verkäuferin auftritt. Angeboten werden insgesamt 87 Wohneinheiten sowie 2 Gewerbeeinheiten auf 6.386 m² Grundstücksfläche in der Oberläuterstraße 8–26 sowie der Wilhelm-Busch-Straße 38. Die Wohnflächen der Einheiten variieren zwischen etwa 57 m² und ca. 98 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 Wohnungseigentumseinheiten 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 aufzuklären, die für die Ent-

scheidung 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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 investiert und dabei Krisen vermeiden will, sollte nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, das heißt die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Käufer möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, 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. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Bausubstanz, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Pflege-, und Erhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz nebst solider Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können.

Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremdfinanzierung kann beispielsweise 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, gegebenenfalls sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. Vertragspartner

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

Die LEWO Zweiundzwanzigste Südprojekt AG & Co. KG (nachfolgend Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Käufern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit unter anderem durch die in der Vergangenheit alleine, mit anderen Unternehmen aus der Firmengruppe oder mit sonstigen Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte.

Gleichwohl trägt der Käufer bei jedem Vertragspartner das Risiko, dass dieser nicht mehr zahlungsfähig ist und in Insolvenz gerät. 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. Die Realisierung von Forderungen, welche neben dem Anspruch auf Eigentumserwerb oder an deren Stelle treten, z.B. auf Leistung von Schadensersatz wegen Verzugs, ist indessen nicht gesichert. Würde der Verkäufer solche Ansprüche zum Anlass eines Rücktritts vom Vertrag nehmen, würde der Käufer seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welcher bei Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, also im Insolvenzfall, entwertet sind. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten. Der Käufer müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn Nichterfüllungs- und Verzugschäden auflaufen. Wenn der Verkäufer leistungsunfähig ist, müsste der Käufer je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Investoren für die Durchführung des Vertrages sorgen. Verzögerungen können dazu führen, dass der Käufer die Zinsen und Tilgung für eine gegebenenfalls bereits (anteilig) aufge-

nommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Weiterhin wären in einem Insolvenzfall nach dem rechtlichen Konzept veranlasste oder noch zu veranlassende Zahlungen, hier zum Beispiel die Leistung zweckbedingter Einlagen zur als Rücklage für die Renovierung einzelner Wohnungen oder die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft, problematisch. Sofern Zahlungen bis zu einer Insolvenz noch nicht geleistet sind, dürfte eine Durchsetzung im Insolvenzfall schwierig werden. Sofern die Zahlungen vor einer Insolvenz geleistet wurden, bestünde potenziell die Gefahr der Rückforderbarkeit durch den Insolvenzverwalter.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war noch kein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt. Der Verkäufer wird die LEWO Immobilien GmbH mit Sitz in Leipzig als Verwalter bestellen und mittels Verwaltervertrag beauftragen und bevollmächtigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem Verkäufer und dem Verwalter eine personelle und wirtschaftliche Verflechtung besteht, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit zu erwarten ist, andererseits Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

Im weiteren Sinne Vertragspartner ist der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglied der Käufer wird. Hinzukommt ein eventuell vom Käufer ausgewählter Mietverwalter sowie der Geschäftsführer des Mietenpools, welchem der Käufer beitreten kann.

Eine Insolvenz des vorgesehenen Verwalters nach dem WEG, der LEWO Immobilien GmbH, könnte Probleme mit sich bringen. Zum einen bestünde die Gefahr, dass Hausgelder oder die Erhaltungsrücklage nicht getrennt vom Vermögen verwaltet wurden und danach für die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft verlorengehen können. Zum anderen ist der vorgesehene Verwalter nach dem WEG zugleich Geschäftsführer des Mietenpools und in diesem Zusammenhang Verwalter des Sondereigentums. Gelder des Mietenpools, die vorgesehenen Rücklagen für die Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der vom Käufer erworbenen Wohnung oder verwahrte Mietsicherheiten könnten gefährdet sein. Aufgrund der Treuhänderstellung der Verwaltung wäre der Verlust solcher Gelder meistens

aber auch mit persönlichen Haftungsansprüchen der handelnden Personen verbunden, welche selbstverständlich immer nur so viel wert sind, wie die handelnden Personen Vermögen zur Verfügung haben.

Nicht nur in der Investitionsphase, sondern auch in der Gewährleistungs- bzw. Vermietungsphase ist es essentiell für das Investment, dass sowohl der Verkäufer als auch die den Mietenpool als Geschäftsführer vertretende Hausverwaltung leistungsfähig und -willig bleiben. Dazu muss sich jeder Investor von den Vertragspartnergesellschaften und den für diese verantwortlichen Gesellschaftern nebst handelnden Personen eigenverantwortlich ein Bild machen.

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, verbliebe demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes angeboten. Der Käufer wird Mitglied der „Wohnungseigentümergeinschaft Oberlärterstraße 8-26 / Wilhelm-Busch-Straße 38 in Leipzig“. Dazu wird für das Objekt ein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum bestimmt und ein entsprechender Vertrag geschlossen (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Mit Kaufvertragsabschluss kann der Käufer einer vermieteten oder zu vermietenden Wohnung auf unbestimmte Zeit in eine Servicepool-Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietenpoolgesellschaft) eintreten, wobei die Kündigung erstmals nach Ablauf von 10 Jahren unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende möglich ist. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Mit Beitritt zur Mietenpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts ist ein Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“).

Zur Funktionsweise des Mietenpools, zu den Beitrittsvoraussetzungen und Folgen sowie Rechten und Pflichten der Mietenpoolgesellschaftler wird auf die umfangrei-

CHANCEN UND RISIKEN

chen Ausführungen im Gliederungspunkt „Rechtliches Konzept“ des Prospektes verwiesen. Dort ist die vom Verkäufer gegenüber der Mietenpool GbR vorgesehene Leistung eines Beitrags für eine Rücklage zur Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der erworbenen Wohnung erläutert. Der konkrete Bedarf für die Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der im Mietenpool befindlichen Wohnungen ist nichts abzusehen. Bei darüber hinausgehendem Aufwand oder nach Verbrauch der eingezahlten Rücklagen hat der Mietenpool den Aufwand für die Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der im Mietenpool befindlichen Wohnungen zu tragen, alternativ/hilfsweise der einzelne Käufer in Bezug auf seine Wohnung. Der Käufer hat in Rechnung zu stellen, dass sich Ausschüttungen aus dem Mietenpool um solchen Aufwand reduzieren oder gar Zuzahlungen nötig sind, damit seine Wohnung in einen zur Vermietung geeigneten Zustand versetzt wird.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Renditeabsicherung durch das Solidarprinzip eines Mietenpools nur solange besteht, solange der zukünftige Eigentümer Gesellschafter des Mietenpools ist und dieser ordentlich seinen Vermietungs- und Verwaltungsaufgaben nachkommt. Die Aufrechterhaltung der Rechtsstellung als Gesellschafter des Mietenpools ist auch deshalb im Auge zu behalten, weil es nicht auszuschließen ist, dass die finanzierenden Banken auf den Beitritt in den Mietenpool und einen dauerhaften Verbleib hierin sowie den Einsatz von Renovierungsmitteln bestehen; anderenfalls Nachteile bei der Finanzierung oder der Anschlussfinanzierung drohen.

Käufern muss bewusst sein, dass die ca. 1927 errichteten und zwischen 1998 und 2024 in mehreren Schritten aufgrund von Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten teilsanierten Häuser nicht nur außen, sondern auch innen, insbesondere in den Wohnungen unterschiedliche Erhaltungs- und Ausstattungszustände aufweisen. Gegebenenfalls wurden die einzelnen Wohneinheiten vom ehemaligen Eigentümer oder den Mietern in der Vergangenheit renoviert. Fehlen solche Maßnahmen und/oder gehören beispielsweise Einbauküchen in den Wohnungen den Mietern, kann dies zu einem Mietzinsnachteil führen. Andererseits kann es bestimmte Vorteile für den Vermieter/Eigentümer haben, dass er hierfür keine Gewähr/Ersatzbeschaffung über- bzw. vornehmen muss. Insgesamt ist bei den einzelnen Einheiten damit zu rechnen, dass diese gegebenenfalls einen erhöhten Renovierungsrückstand

haben. Insofern ist beim nächsten Mieterauszug mit Renovierungsmaßnahmen zu rechnen. Die Durchführung von Renovierungsarbeiten im Sondereigentum liegt allein in der Verantwortung des Käufers, wobei er sich auf die Regelungen und entsprechenden Verpflichtungen entsprechend dem Mietenpoolgesellschaftsvertrag berufen kann. Für den Fall, dass Renovierungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden, hat ein Käufer damit zu rechnen, dass Neumieter für unrenovierte Räume weniger Miete bezahlen. Falls die Renovierung auf Kosten des Mietenpools erfolgt, trägt der Käufer als Teilnehmer am Mietenpool nur anteilig über die Gesellschaft die Kosten. Der Mietenpool muss allerdings nicht alle Instandsetzungsaufwendungen übernehmen. Der Käufer hat deshalb in Rechnung zu stellen, hinsichtlich seines Sondereigentums eigene Investitionen tätigen zu müssen. Die anteilige Belastung mit Renovierungsaufwand/Instandsetzungsaufwand als Gesellschafter des Mietenpools ist ohnehin in Rechnung zu stellen, welche nicht nur in der Reduzierung der Ausschüttungen, sondern auch im ungünstigen Fall in Nachschüssen resultieren kann.

Denkbar ist, dass Schönheitsreparaturen dem Mieter auferlegt wurden. Ob solche Verpflichtungen wirksam auf die Mieter umgelegt wurden, ist nach aktueller Rechtsprechung häufig strittig und kann nur nach Prüfung des konkret vorliegenden Mietvertrages durch eine fachliche hierzu befähigte Person, nicht durch den Verkäufer eingeschätzt werden. Der Verkäufer hat nicht für die von ihm oder von Voreigentümern abgeschlossenen Mietverträge einzustehen.

Es ist vorgesehen, dass eine Bestandsanalyse des Gemeinschaftseigentums durch eine externe Firma durchgeführt wird, welche sinnvolle Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum wiedergibt. Diese liegt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht vor. Soweit darin Kostenschätzungen zu Sanierungsaufwand enthalten sind, können diese nur Annäherungswert darstellen. Risiken der Kostenerhöhung liegen in den Bereichen Unvorhergesehenes, Preissteigerungen, Baunebenkosten und Mehrwertsteuer. Darin angegebene Empfehlungen zu Sanierungsmaßnahmen garantieren nicht, dass darüber hinaus in naher Zukunft weitergehender Sanierungsaufwand entsteht.

Es ist zu beachten, dass es sich um den Kauf einer gebrauchten und in der Regel vermieteten Eigentumswohnung handelt. Erfolgte die Überlassung an den Mieter vor

der erstmaligen Teilung, steht dem Mieter ein Vorkaufsrecht zu. Übt der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung vom Kaufvertrag sein Vorkaufsrecht aus, so wird nach dem vorliegenden rechtlichen Konzept der vorliegende Kaufvertrag, das heißt der schuldrechtliche Teil des Vertrages unwirksam (auflösende Bedingung). Hat der Käufer zu diesem Zeitpunkt bereits einen langfristigen Darlehensvertrag zur Finanzierung der Wohnung abgeschlossen, müsste dieser gegebenenfalls kostenintensiv rückabgewickelt werden. Ersatzansprüche stehen ihm in diesem Fall nicht zu. Aus diesem Grund wird 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 den Käufer ausreichend Zeit gewährt, die Finanzierung zu sichern und rechtzeitig die Auszahlungsvoraussetzungen (z.B. zur Eintragung einer Sicherungsgleichschuld zugunsten der finanzierenden Bank) zu schaffen.

Dem Käufer ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Wohnungskaufvertrages 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 Käufers 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 nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Käufer trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgervertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Käufer, die am Mietenpool der Objekte teilnehmen, treten in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz GbR) ein. Der Mietenpool bzw. die Servicepool-Gesellschaft ist eine GbR. 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. Die Konsequenz ist, dass der Mietenpoolteilnehmer

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 Mietenpools 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. Beispielsweise 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 gegebenenfalls eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung des Mietenpools nicht mehr möglich ist. Diese Szenarien können bis zum Fall der Insolvenz der Gesellschaft fortgeführt werden. Auch in diesem Fall riskiert der Käufer Nachzahlungsverpflichtungen, die er nicht erwartet hat.

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 mehr Leute aus der Gegend weg). Gleichzeitig ist weiter zu unterscheiden zwischen dem sogenannten Makrostandort (Stadt, in welcher sich die Investition befindet) und dem sogenannten Mikrostandort (Stadtteil/Gegend, in der sich die Immobilie befindet). Das Vertragsobjekt befindet sich im Leipziger Stadtteil Mockau. Nicht weit entfernt befindet sich eine S-Bahn-Station. In der näheren Umgebung sind Siedlungen mit

CHANCEN UND RISIKEN

Einfamilienhäusern, Gärten, Kleingärten und Grünbereiche in der Nähe der Parthe und das Abtaundorfer Schloss. Andererseits sind gewerbliche Ansiedlungen und die Anlagen der Neuen Messe nicht weit. Die Lage zwischen Stadtrand und Stadtmitte, die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Grünbereichen oder geringer zersiedelten Flächen können eine positive Bewertung rechtfertigen. Wegen der Entfernung zum Stadtzentrum von Leipzig und der angrenzenden gewerblichen Ansiedlungen kann die Lage andererseits für bestimmte Nutzergruppen weniger attraktiv erscheinen. Dem Verkäufer ist zu empfehlen, sich einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

Das Umfeld der Anwesen, in dem sich die angebotenen Eigentumseinheiten befinden sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, können sich - auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokultureller Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen - zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben.

Bemerkenswert an der vorliegenden Immobilie ist die Eigenschaft des Gebäudes als Kulturdenkmal. Dies bedeutet, dass das Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde instand gesetzt, in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt oder mit Ein-/Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden darf. Bei geringfügigen Vorhaben gilt nur eine Anzeigepflicht. Die Konsequenz ist, dass bauliche Maßnahmen am Gebäude im Zweifel eine Abstimmung mit der für den Denkmalschutz zuständigen Behörde erfordern und nicht ausgeschlossen ist, dass aus Gründen des Denkmalschutzes bestimmte gewünschte und nach dem Willen der Wohnungseigentümer durchzuführende bauliche Veränderungen, aber auch Instandhaltungen und Instandsetzungen (z.B. ein Fassadenanstrich mit einer bestimmten Farbe) von der zuständigen Denkmalschutzbehörde nicht gestattet werden. Auflagen des Denkmalschutzes sind zu beachten und in Rechnung zu stellen.

4. Qualität der Bausubstanz

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten

Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich die Bausubstanz und Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Die Wohnanlagen besteht aus einer Reihe von Mehrfamilienhäusern, welche eine Wohnungseigentümergeinschaften bilden, aber baulich an der Grundstücksgrenze aneinandergrenzen. Zu jedem Gebäude gehören mehrere Wohnungen. Die Gebäude sind in gebrauchtem Zustand. Der Käufer hat einzukalkulieren, dass im Hinblick auf die Altbausubstanz, aber auch im Hinblick auf einzelne Modernisierung/Renovierungen/Teilsanierungen, welche in der Vergangenheit erbracht wurden, Maßnahmen zur Instandsetzung, Instandhaltung und Unterhaltung der Immobilie laufend erforderlich sein werden und weitere außergewöhnliche Maßnahmen zur Instandsetzung, Instandhaltung und Unterhaltung der Immobilie in nächster Zukunft nicht ausgeschlossen sind. Dies gilt trotz der gutachterlichen Bestandsanalyse. Gleiches gilt für regelmäßige bzw. dauerhaft anfallende Instandsetzungsmaßnahmen (wie z.B. Maler- und weitere Bodenbelagsarbeiten), da diese der allgemeinen Instandhaltung unterliegen.

Der Käufer kann keine Erwartungen an den Zustand der Wohnungen haben, der aktuellem Standard entspricht, sondern muss damit rechnen, dass er dem zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung maßgeblichen Standard entspricht, soweit nicht im Laufe der Zeit einzelne Reparaturen, Modernisierungen oder Verbesserungen vorgenommen wurden, welche der Verkäufer indessen nicht dokumentieren kann. Der Erhaltungszustand kann sich bei jeder einzelnen Wohnung unterscheiden, je nachdem inwieweit Nutzer in der Vergangenheit ihre Wohnung pfleglich behandelten, selbst renovierten, Einbauten vornahmen oder selbst Verbesserung vornahmen oder ehemalige Eigentümer in den Erhalt und die Modernisierung der Immobilie investierten. Zur gutachterlichen Bestandsanalyse wird Käufern empfohlen, diese sorgfältig zu lesen, insbesondere welche Mängelbegutachtung erfolgte und was von der Bestandsanalyse nicht mit umfasst war. Es kann nicht garantiert werden, dass mittels dieser gutachterlichen Bestandsanalyse tatsächlich auch alle im Objekt vorhandenen Mängel dokumentiert und bewertet wurden.

Da es sich um den Verkauf einer gebrauchten Immobilie handelt, ist die Gewährleistung des Verkäufers ausgeschlossen. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass die

erworbene Wohnung, die Qualität der Bausubstanz und das Gemeinschaftseigentum nicht den von ihm erwarteten baulichen Standard entsprechen. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass der bauliche Zustand Neubau-normen entspricht. Allerdings hat der Käufer die Möglich-keit – anders als bei einem Neubau oder einem Sanie-rungsvorhaben – sich vor dem Kauf von der Qualität des Objektes zu überzeugen.

Der Gewährleistungsausschluss betrifft auch Ansprü-che und Rechte des Käufers bezüglich einer bestimmten Grundstücksgroße und Wohnfläche. Die Wohn- und Nutzfläche des Kaufgegenstands wird vom Verkäufer nicht zugesichert. Er übernimmt hierfür keine Garantie. Die in Mietverträgen angegebene Wohn- und Nutzflä- che kann von der tatsächlichen Wohn- und Nutzfläche abweichen, welche sich bei einer Vermessung nach den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Wohn- flächenverordnung (WoFlV) ergibt oder welche aus Plänen/Flächenberechnungen/Flächenaufstellungen/ Flächenangaben zum Objekt aus den Teilungsplänen oder sonstigen Unterlagen (z.B. Baugenehmigungsunter- lagen) abgeleitet werden kann. Der Käufer hat deshalb das Risiko, dass die im Mietvertrag angegebene Wohn- und Nutzfläche von der tatsächlichen Wohn- und Nutz- fläche abweicht. Eine Abweichung zulasten des Mieters von mehr als 10 % kann Gewährleistungsansprüche des Mieters, insbesondere Mietminderungsrechte begründen. Dem Käufer ist zu empfehlen, sich durch Besichtigung des Kaufgegenstands Kenntnis von dessen Fläche/Große zu verschaffen. Gerade bei vermieteten Bestandseigentums- einheiten kann es sein, dass die vom ursprünglichen Bau- herrn vorgenommene Flächenberechnung und Planung dem tatsächlichen Ist-Stand widerspricht bzw. bei späte- rer Neuvermessung aufgrund neuer Vorschriften andere Berechnungsformeln zugrunde gelegt werden müssen, welche zu einer anderen anrechenbaren Fläche führen. Wichtig für die Bewertung einer Immobilie ist die Ener- giebilanz des Hauses bzw. der Wohnungseigentums- einheit. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes können sich Pflichten des Wohnungseigentümers oder der Haus- gemeinschaft, beispielsweise in Bezug auf Heizung und Warmwassererwärmung ergeben, welche mit zusätz- lichen finanziellen Aufwendungen verbunden sind. Der Käufer trägt das Risiko, dass er zusammen mit den wei- teren Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft in Zukunft zu nennenswerten Investitionen in die Gebäu- deinfrastruktur (Heizung etc.) beitragen muss.

5. Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumseinheiten eignen sich zur Ver- mietung. Eine Selbstnutzung ist grundsätzlich nicht vor- gesehen. Alle oder die meisten Wohnungen sind bereits vermietet. Im Kaufvertrag ist eine Vereinbarung enthalten, gegenüber den vorhandenen Mietern für die Dauer von zehn Jahren auf eine Eigenbedarfskündigung zu verzich- ten. Hinzukommt, dass die gesetzliche Kündigungsbe- schränkung nach § 577a BGB (z. B. für Eigenbedarfs- kündigungen) für drei Jahre in Betracht kommt.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber selbstgenutztem Wohneigentum im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel aus- fallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnun- gen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Ka- pitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsum- me (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) füh- ren kann. Eine vermietete Eigentumseinheit ist deshalb als so genannte Investition für Generationen eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerb- steuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiter- verkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität schmälern kann.

5.1 Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt, in den eigenen Lebens- mittelpunkt zu investieren, das heißt das Teil- bzw. Woh- nungseigentum selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass der Käufer nicht selten Sonderwünsche bei der Raumauftei- lung oder der Ausstattung seiner Einheit(en) oder sonstige Vorstellungen über bauliche Verbesserung/Modernisie- rungen/Instandhaltungen/Instandsetzungen hat. Dabei muss er allerdings berücksichtigen, dass er bauliche Maß- nahmen, welche das Gemeinschaftseigentum berühren, nicht ohne Zustimmung der Gemeinschaft der Wohnungs- eigentümer durchführen kann und nicht ohne weiteres von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fordern

CHANCEN UND RISIKEN

kann, dass diese solche durchführt, selbst wenn ein Anlass vorzuliegen scheint, z.B. bei Instandsetzungs- oder Instandhaltungsbedarf. Auch in diesem Fall obliegt es dem Ermessen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ob bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Der Käufer trägt mithin das Risiko, dass bestimmte Ausstattungswünsche oder Wünsche nach Verbesserung des Kaufgegenstandes nicht umgesetzt werden können.

5.2 Vermietung

Verfolgt der Käufer die Absicht der Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund der Lage, der Wohnungszuschüsse, der aktuellen Vermietung 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 (zum Beispiel 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 sich der bereits erwähnten Mietenpoolgesellschaft anschließen. 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 übliche Leerstände einheitlich überbrückt werden können. Durch den Beitritt zu einer Mietenpoolgesellschaft kann das Vermietungsrisiko des Käufers begrenzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieterwartung bei einer in einem Mietenpool zusammengeschlossenen Wohnung niedri-

ger 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. Zu beachten ist mithin, dass bei einem Mietenpool 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 zum Beispiel 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 Mietenpool angeschlossene Käufer selbst bei einem Leerstand oder einem Dekorationsbedarf in seiner eigenen Einheit über einen längeren Zeitraum mit Einnahmen aus der Mietenpoolgemeinschaft rechnen. Im Ergebnis werden durch den Mietenpool also insbesondere die Spitzen nach unten und oben, das heißt 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 Mietenpool muss der Käufer damit rechnen, dass die finanzierende Bank, die aus ihrer Sicht hierdurch entstehenden Nachteile bei einer gegebenenfalls notwendig werdenden Verlängerung der Finanzierung zur Geltung bringt.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf aktuellen Mieterträgen, einer üblichen Fluktuation und den derzeitigen Neuvermietungsergebnissen bzw. sonstigen Mieterhöhungsmöglichkeiten, die jedoch Veränderungen unterliegen können. Sofern die Mieten über den Mietenpool verwaltet werden, entspricht die Mieterwartung nicht der tatsächlichen Ausschüttung an die Gesellschafter bzw. die Eigentümer. Dies liegt daran, dass ausweislich der im Mietenpoolvertrag vorgesehenen Ergebnisverteilung vom Mietertrag noch diverse Positionen abgezogen wer-

den müssen, was der Käufer von Anfang an neben einem gewissen Mietausfallrisiko bei seiner Renditeberechnung berücksichtigen muss. Bei der Ausschüttung ist im Laufe der Zeit in jedem Fall auch mit gewissen Schwankungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung der Mietenpoolgesellschaft übernimmt die Mietverwaltung. Im Rahmen dieser Tätigkeit übernimmt sie für den Eigentümer alle notwendigen Maßnahmen gegenüber den Mietern und zu verbenden Mietern, z. B. Abschluss der Mietverträge, Verwaltungsentscheidungen, Mietkassio, Erstellung der Betriebskostenabrechnung 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. Es 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 Kohlendioxidauverteilungsgesetz in Kraft getreten, das 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.

Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das so genannte Bestellerprinzip, dass durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) und eine Änderung von § 2 Wohnungsvermittlungsgesetz festlegt, dass derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt derzeit ca. 2 Monatskaltmieten.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Beim Abschluss eines Mietvertrages darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Die Mietpreisbremse gilt für die angebotenen Wohnungen in Leipzig. Sie trat zum 13.07.2022 in Leipzig in Kraft. Der Käufer tritt deshalb das Risiko, die Begrenzung der Miethöhe beim zukünftigen Abschluss eines Mietvertrages beachten zu müssen. Er trägt außerdem das Risiko, dass sie vom Voreigentümer bei Abschluss eines Mietvertrages ab dem 13.07.2022 nicht beachtet wurde und es damit

zur Rückforderung von Miete durch den Mieter kommen kann. Dem Käufer ist zu empfehlen, sich den Mietvertrag anzusehen, welcher den Kaufgegenstand betrifft. Der Verkäufer übernimmt keine Garantie dafür, dass bei einer Vermietung ab dem 13.07.2022 die Mietpreisbremse beachtet wurde.

Der Käufer muss losgelöst von der Mietpreisbremse bei bestehenden Wohnraummietverhältnissen damit rechnen, dass die vereinbarte Miete in der Zukunft nicht im gewünschten oder nicht in nennenswertem Umfang erhöht werden kann. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen bisweilen nicht dem tatsächlichen Markt, geben insbesondere nicht die aktuell bei einer Neuvermietung erzielbaren Mieten wieder. 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 für die Stadt Leipzig Gebrauch gemacht, so dass Mieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bei den angebotenen Wohnungen aktuell auf 15 % begrenzt sind.

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 Betriebskostenumlage nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter (bzw. dem Mietenpool) zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter (bzw. der Mietenpool) diese Kosten selbst zu tragen hat.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und

CHANCEN UND RISIKEN

insbesondere von der Leistungsfähigkeit des Mietverwalter ab, das heißt 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 die Mietverwalter Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom Honorar des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie der Miete gesondert vom Käufer (über den Mietenpool) zu leisten.

Schließlich ist zu beachten, dass bei Beendigung der Mietverwaltung durch die Geschäftsführung der Mietenpoolgesellschaft, bzw. nach Ausscheiden des Käufers aus dem Mietenpool oder nach Auflösung der Mietenpoolgesellschaft 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 gegebenenfalls entstehende Kosten der Neuvermietung (Makler) und gegebenenfalls erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung etc. gegenüber dem Mieter. Vorgenanntes gilt auch für diejenigen Käufer, die dem Mietenpool nicht beitreten.

Durch den Beitritt zur Mietenpoolgesellschaft 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.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Investment bei einer in einem Mietenpool zusammengeschlossenen Wohnung in der Regel weder Spitzenmieten noch totale Mietausfälle mit sich bringt, nach Beendigung der Mietenpoolgesellschaft in jedem Fall aber eine Änderung der Ertragssituation nach oben oder unten eintreten kann. Dies kann auch Einfluss auf gegebenenfalls notwendig werdende Anschlussfinanzierungen haben.

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.

6.1. Wohnungseigentümergeinschaft und deren Verwaltung

Der Käufer von Wohnungseigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine 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 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 einer Wohnungseigentümergeinschaft differieren, insbesondere wegen der bestehenden Möglichkeit des Eintritts in eine Mietenpoolgesellschaft. Wenn beispielsweise die Mehrheit der Wohnungseigentümer der Mietenpoolgesellschaft beitrifft, könnte die Interessendurchsetzung eines (in Zukunft) 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 zum Beispiel auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Wohnungseigentumsverwalter schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „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 Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die Firma LEWO Immobilien GmbH bestellt, beauftragt und bevollmächtigt. Die monatlich hierfür entstehende Grundgebühr in Höhe von € 29,75 je Wohnungseigentum trägt von Anfang an der Käufer und ist von diesem in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

6.2. Sondereigentumsverwaltung (Mietverwaltung)

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 beispielsweise 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 Sondereigentumswohnungen während dem Zusammenschluss im Mietenpool durch den gleichzeitig erteilten Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums von der Hausverwaltungsfirma LEWO Immobilien GmbH verwaltet werden. Nach Ausscheiden aus dem Mietenpool oder dessen Beendigung besteht die Möglichkeit, die Sondereigentumsverwaltungsvertrag einem geeigneten Mietverwalter zu marktüblichen Gebühren zu übertragen.

Allgemein ist bei den Kosten der Verwaltung darauf hinzuweisen, dass diese üblicherweise nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

7. Pflege- und Erhaltungsplanung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, ist gehalten, langfristig zu denken. Zur langfristigen Pla-

CHANCEN UND RISIKEN

nung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Erhaltungsmaßnahmen

Nach dem diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärungsentwurf ist die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage vorgesehen. 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 Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage, Außenanlagen etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei weiteren Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Käufer in die Erhaltungsrücklage für die Wohnungen mit pauschal 0,50 €/m² für die laufende Erhaltung vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist insbesondere die Erhaltungsrücklage langfristig ggf. gering bemessen. Sofern die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Erhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung der Wohngebäude erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 10. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Darüber hinaus ist es Eigentümergemeinschaften seit dem Inkrafttreten der Reform des Wohnungseigentumsgesetz 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. Vorgenannte Ausführungen zur üblichen und normalen Ansparung einer Erhaltungsrücklage stehen unabhängig von und neben der bereits erläuterten Einmaleinzahlung des Verkäufers in die Erhaltungsrücklage.

Zu berücksichtigen ist schließlich auch, dass Käufer in der Regel die Kosten etwaiger Reparaturen an ihrem Sonder Eigentum selbst zu tragen haben, soweit sie vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen können. Bei den im Mietenpool zusammengeschlossenen 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 Mietenpool bzw. nach Beendigung der Mietenpoolgesellschaft 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 die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie gegebenenfalls entstehende Finanzierungskosten (für gegebenenfalls erforderliche Grundschulden und/oder Bereitstellungszinsen bis zur Vollauszahlung des Darlehens sowie gegebenenfalls 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. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Projektentwicklung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice und Repräsentation. Da die vorgenannten Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand sowie Vertriebspartner und Vertriebsstand nebst gegebenenfalls erforderlicher After-Sales Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse vom Verkäufer abgefragt werden.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Käufers und zum

anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der 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 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-Verbraucher-darlehensvertrag 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 Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz 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. Inwieweit die in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten und Unsicherheiten sowie Missverständnisse beseitigen kann, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

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 Grundschrift die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschrift 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 Käufer hat bei einer Fremdfinanzierung 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 Käufer 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 Käufer 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 gegebenenfalls nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung gegebenenfalls nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase wird fremdfinanzierenden Käufern eine erhöhte Tilgung (2 %) empfohlen.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Käu-

CHANCEN UND RISIKEN

fers (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 Mietenpool. 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 Käufer zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage 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 Kaufvertrag zustande kommt, ohne dass der Käufer - mangels Kreditzusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen - über die Mittel verfügt, den fälligen Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Käufers 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 gegebenenfalls entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

9. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Immobilie vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen

Ergebnisse aus der Investition führen in der Regel zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen - auf welche ausdrücklich verwiesen wird - geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der Rechtslage wieder. Abweichende bzw. jüngere Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Käufer 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 auch 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 beispielsweise eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Käufers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungs-/Teileigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Käufer 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, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der 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-Reiseziel, 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 RATHAUS

Das Neue Rathaus Leipzig ist ein prächtiges Gebäude im neugotischen Stil, das im Herzen der Stadt thront. 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.

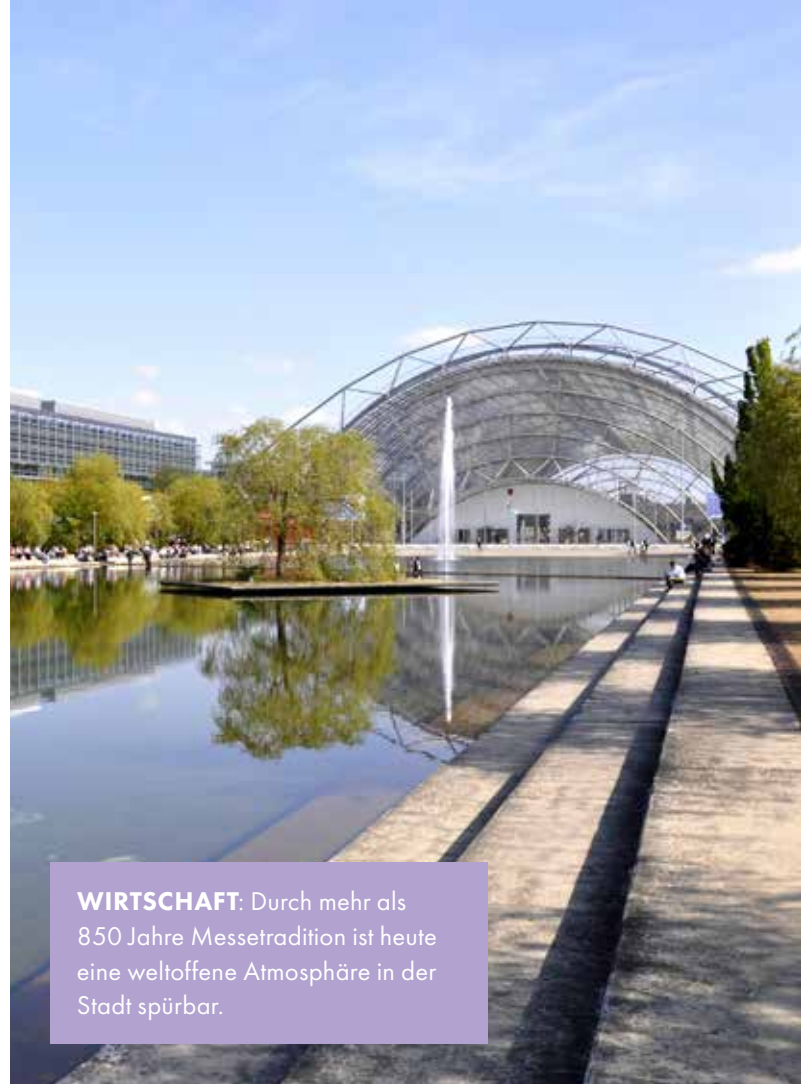
Für Kunstliebhaber bietet Leipzig eine Fülle von Museen und Galerien, die Werke von lokalen und internationalen Künstlern präsentieren. Das **Museum der bildenden Künste Leipzig** und die **Spinnerei**, ein ehemaliges Industriegelände, das heute als Kunstzentrum dient, sind nur einige der Orte, die Kunstinteressierte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



Zuhause zwischen Stadt und Natur

Der Stadtteil Mockau liegt im Norden Leipzigs, nur etwa 4,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Im Süden und Osten bildet die Parthe mit ihren Auen, Grünflächen und über 1.200 Kleingärten ein natürliches Rückgrat – ein Paradies für Spaziergänger, Radfahrer und Naturliebhaber. Biotope wie an der Gypsbergstraße, der Abtnaundorfer Park sowie gepflegte Grünanlagen rund um historische Gebäude schaffen ein Umfeld, das Erholung und Stadtnähe ideal verbindet.

Mockau ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus historischer Bausubstanz und modernen Wohnformen. Entlang der Mockauer Straße und in den ruhigen Seitenstraßen finden sich charmante Gründerzeit- und Siedlungshäuser, darunter die denkmalgeschützte Weidenhofsiedlung aus den 1920er Jahren mit ihren markanten roten Backsteinfassaden. Die Siedlung Mockau-West entstand in den 1930er Jahren für Beschäftigte der damaligen Rüstungsindustrie und zeichnet sich bis heute durch großzügige Grundstücke und Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Gärten aus.

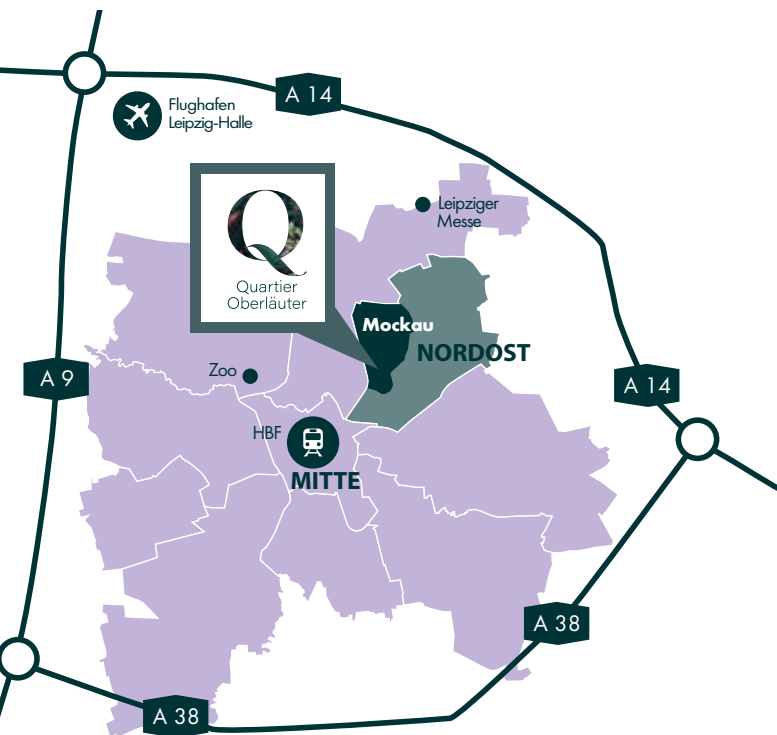
Einen besonderen Kontrast zu den Hochhäusern im Norden bildet die Stephanuskirche, deren Ursprung bis ins 12. Jahrhundert zurückreicht. Ein weiteres Wahrzeichen ist die „Mockauer Post“ – ein prachtvoller Bau im Stil der Neorenaissance von 1915, der nach einer aufwendigen Sanierung heute wieder in voller Schönheit erstrahlt. Auch der historische Wasserturm von 1907/1908 ist ein Blickfang und beheimatet heute den höchsten künstlichen Indoor-Kletterturm Europas – ein Anziehungspunkt für Sportbegeisterte und Familien gleichermaßen.

- (1) Mockauer Wasserturm
- (2) Abtnaundorfer Park
- (3) Weidenhofsiedlung
- (4) Stephanuskirche
- (5) Mockauer Post

LEIPZIG-MOCKAU

Das Leben in Mockau bietet kurze Wege und eine hervorragende Infrastruktur: Kitas, Schulen, Ärzte, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Neben dem Leipziger Mockau-Center mit seinen vielfältigen Geschäften sorgen kleinere Läden, Cafés und Restaurants für eine lebendige Nachbarschaft. Wer Abwechslung sucht, profitiert von Sport- und Freizeitangeboten, dem jährlichen Stadtteilstfest „Bunter Mockauer Sommer“ oder den weitläufigen Rad- und Spazierwegen entlang der Parthe.

Die Anbindung ist ideal: Über Straßenbahn, Bus und Radwege gelangen Sie schnell ins Leipziger Zentrum oder in die umliegenden Stadtteile. Autofahrer erreichen die B2, B6 und die nahe A14 in wenigen Minuten – ebenso wie den Flughafen, die Neue Messe oder große Arbeitgeber wie Porsche und BMW.



Mit seinen grünen Oasen, der ruhigen Wohnlage und einer stetigen Aufwertung durch Sanierungen und neue Infrastruktur ist Mockau heute ein Stadtteil mit hoher Lebensqualität und großem Zukunftspotenzial – ideal für alle, die urban wohnen und dennoch im Grünen leben möchten. Hier finden Singles, Paare und Familien einen Ort, der Geschichte, Natur und modernen Lebensstil harmonisch vereint.





2



3



4



5



7

- (1) Ballpark – Leipzig Wallbreakers (Baseball)
- (2) Restaurant & Pension Alt Mockau
- (3) Natur pur: Parthenaue
- (4) von Kleingartenvereinen umgeben
- (5) Spielplatz Hofseite Quartier Oberläuter
- (6) Straßenansicht Quartier Oberläuter
- (7) Abkühlung im Sommerbad Schönefeld

Beispiel nach Renovierung





Quartier Oberläuter

OBJEKT: Inmitten des Leipziger Stadtteils Mockau präsentiert sich ein charmantes Wohnensemble aus den 1920er Jahren, bestehend aus 11 Eingängen, umgeben von einem liebevoll begrünten Innenhof. Die **87** kernsanierten und teils renovierten **2- bis 4-Raum-Wohnungen** mit Größen **von ca. 57 m² bis ca. 98 m²** vereinen historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Helle Räume, Laminat-/Designböden, moderne Bäder und einladende Loggien schaffen ein angenehmes Zuhause für Singles, Paare und Familien.

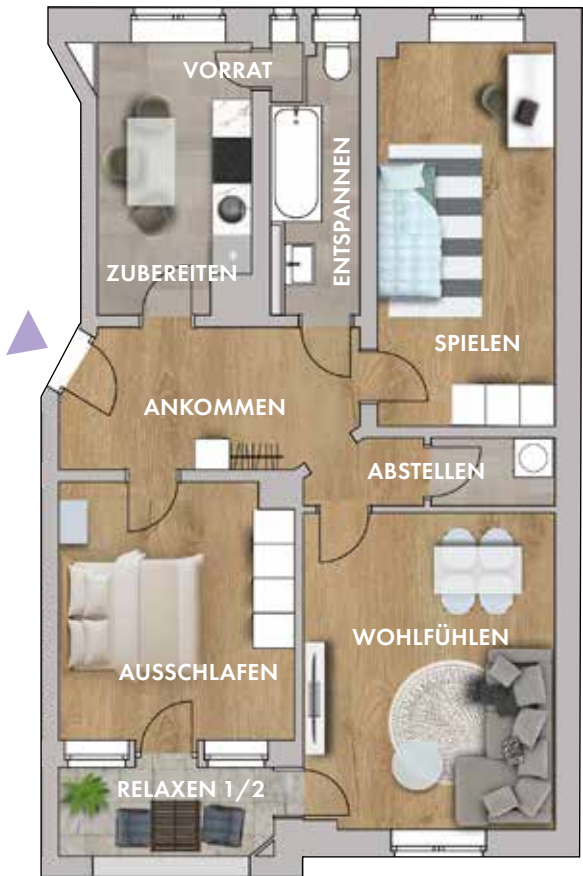


WOHNUNG
08-01

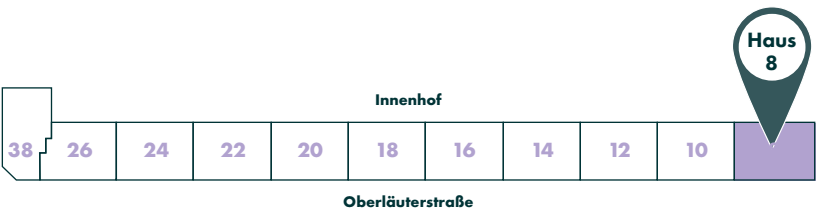
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,25 m ²
Wohlfühlen	17,09 m ²
Ausschlafen	12,89 m ²
Spielen	14,57 m ²
Zubereiten	8,68 m ²
Entspannen	4,72 m ²
Abstellen	1,82 m ²
Vorrat	0,42 m ²
Relaxen 1/2	2,03 m ²
GESAMTFLÄCHE	72,47 m²

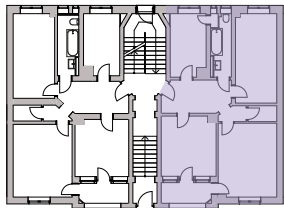
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



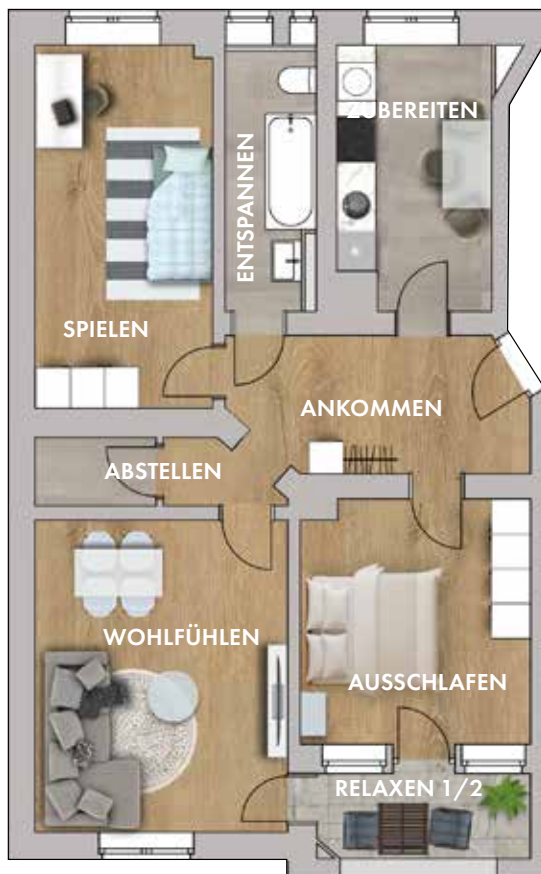
WOHNUNG 08-02

WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,99 m ²
Wohlfühlen	16,99 m ²
Ausschlafen	12,01 m ²
Spielen	13,86 m ²
Zubereiten	8,56 m ²
Entspannen	5,12 m ²
Abstellen	1,78 m ²
Relaxen 1/2	1,94 m ²

GESAMTFLÄCHE 70,25 m²

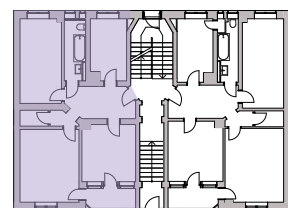
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

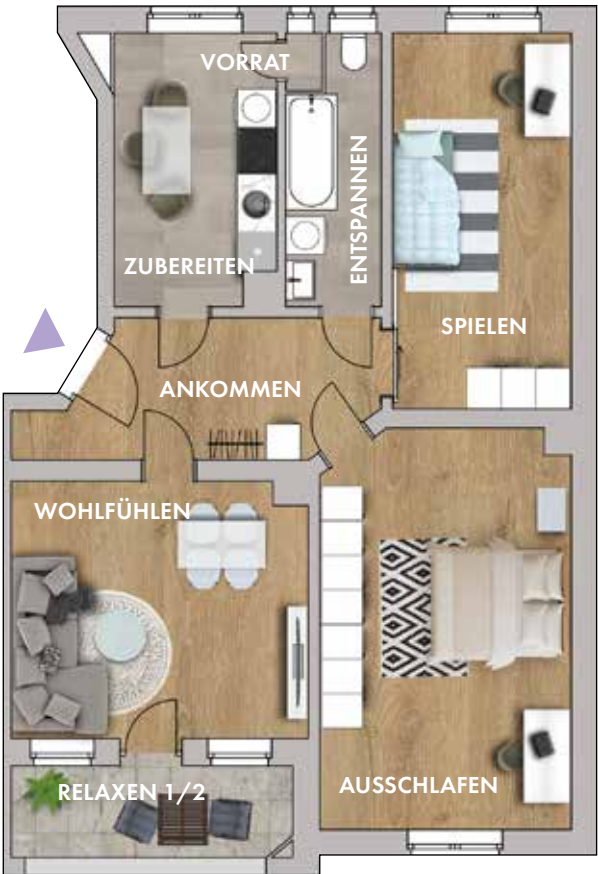


WOHNUNG
08-03

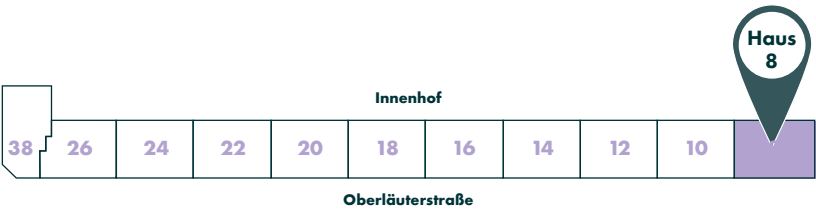
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,28 m²
Wohlfühlen	16,29 m²
Ausschlafen	21,27 m²
Spielen	14,46 m²
Zubereiten	9,35 m²
Entspannen	5,11 m²
Vorrat	0,45 m²
Relaxen 1/2	2,76 m²
GESAMTFLÄCHE	78,97 m²

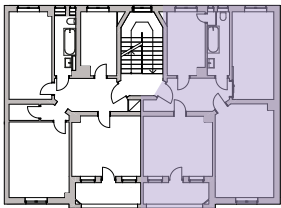
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabs-
getreu. Die auf den Plänen dargestellten Aus-
stattungen und Einrichtungsgegenstände sind
nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
08-04

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,39 m ²
Wohlfühlen	16,26 m ²
Ausschlafen	17,92 m ²
Spielen	14,76 m ²
Zubereiten	8,79 m ²
Entspannen	5,00 m ²
Abstellen	1,93 m ²
Relaxen 1/2	2,74 m ²

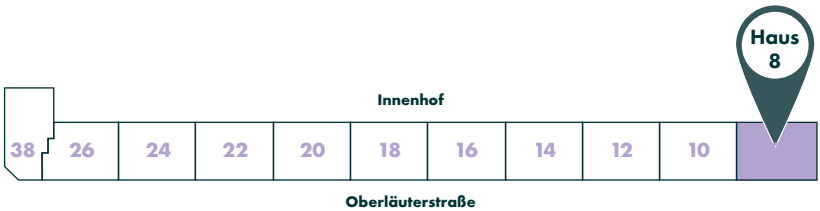
GESAMTFLÄCHE 77,79 m²



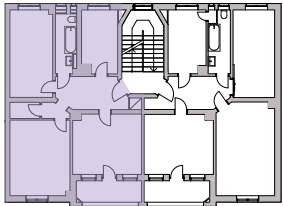
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

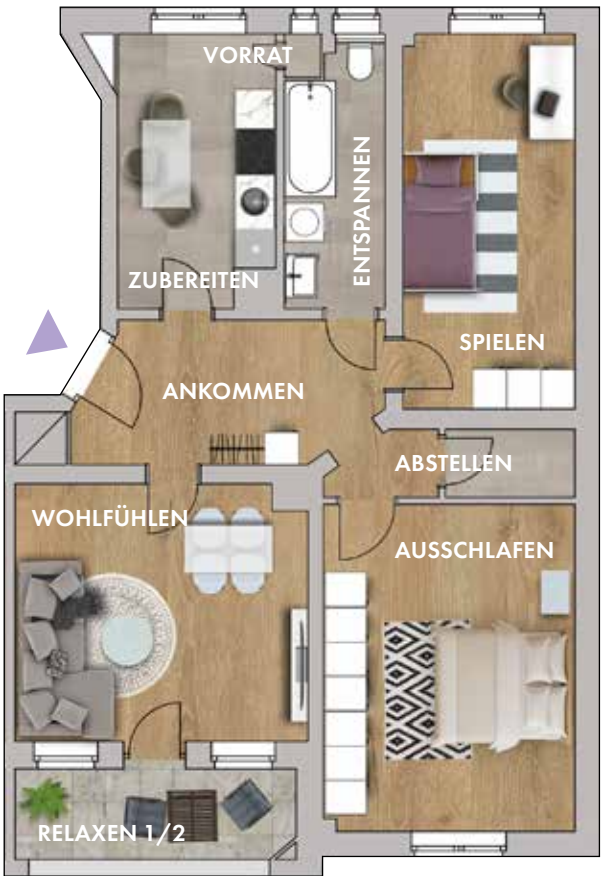


WOHNUNG
08-05

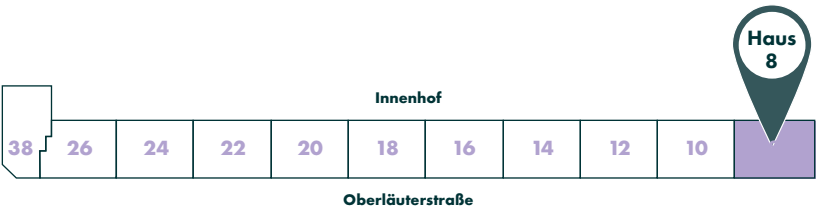
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,38 m²
Wohlfühlen	16,04 m²
Ausschlafen	17,68 m²
Spielen	13,83 m²
Zubereiten	8,98 m²
Entspannen	5,38 m²
Abstellen	1,90 m²
Vorrat	0,34 m²
Relaxen 1/2	2,72 m²
GESAMTFLÄCHE	77,25 m²

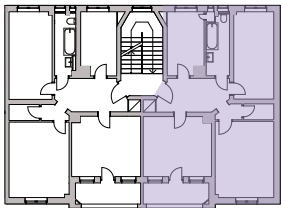
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
08-06

WOHNFLÄCHE

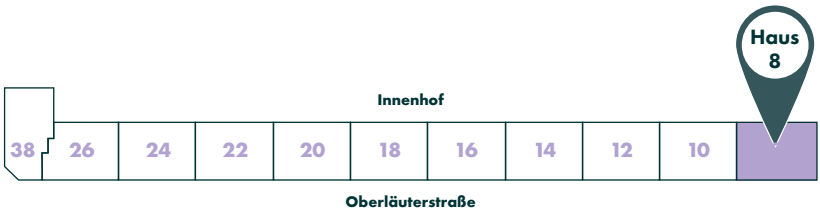
Ankommen	10,41 m ²
Wohlfühlen	16,31 m ²
Ausschlafen	17,89 m ²
Spielen	14,91 m ²
Zubereiten	8,81 m ²
Entspannen	5,16 m ²
Abstellen	1,93 m ²
Relaxen 1/2	2,71 m ²

GESAMTFLÄCHE 78,13 m²

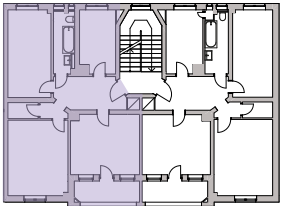
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

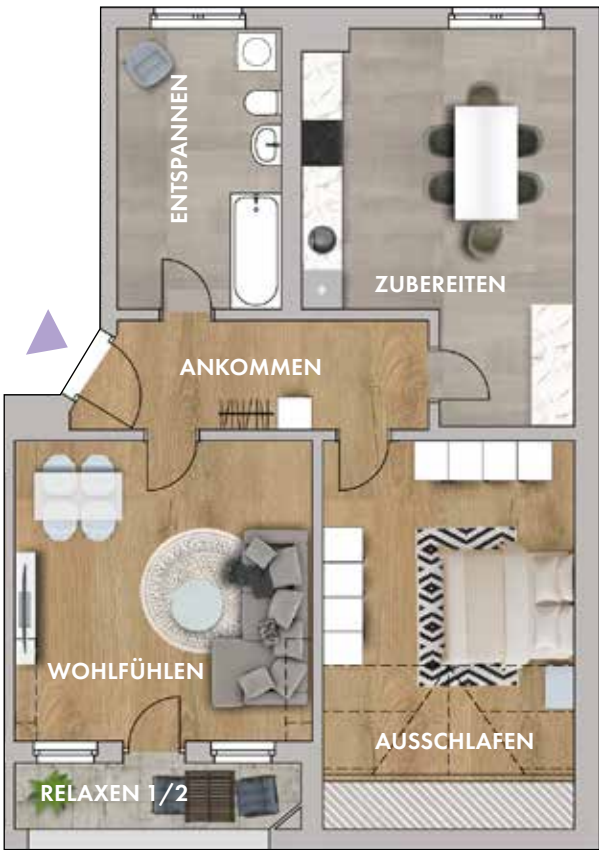


WOHNUNG
08-07

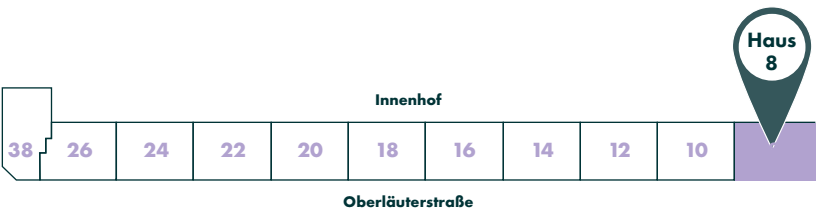
WOHNFLÄCHE

Ankommen	7,92 m²
Wohlfühlen	19,18 m²
Ausschlafen	17,04 m²
Zubereiten	19,75 m²
Entspannen	9,93 m²
Relaxen 1/2	2,00 m²
GESAMTFLÄCHE	75,82 m²

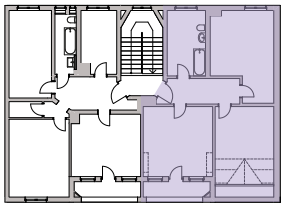
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



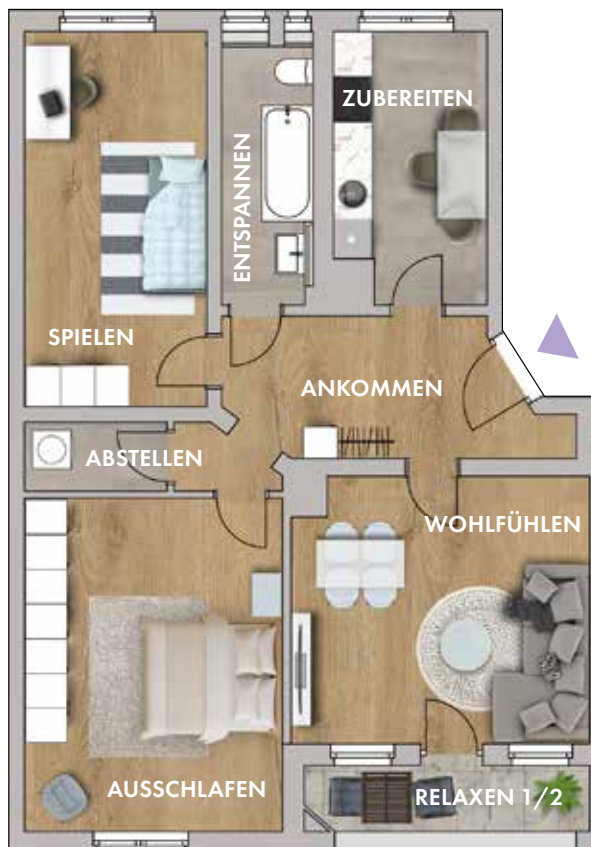
WOHNUNG

08-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,39 m ²
Wohlfühlen	16,90 m ²
Ausschlafen	18,52 m ²
Spielen	14,71 m ²
Zubereiten	8,64 m ²
Entspannen	5,06 m ²
Abstellen	2,11 m ²
Relaxen 1/2	1,99 m ²

GESAMTFLÄCHE 78,32 m²



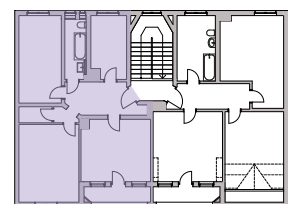
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



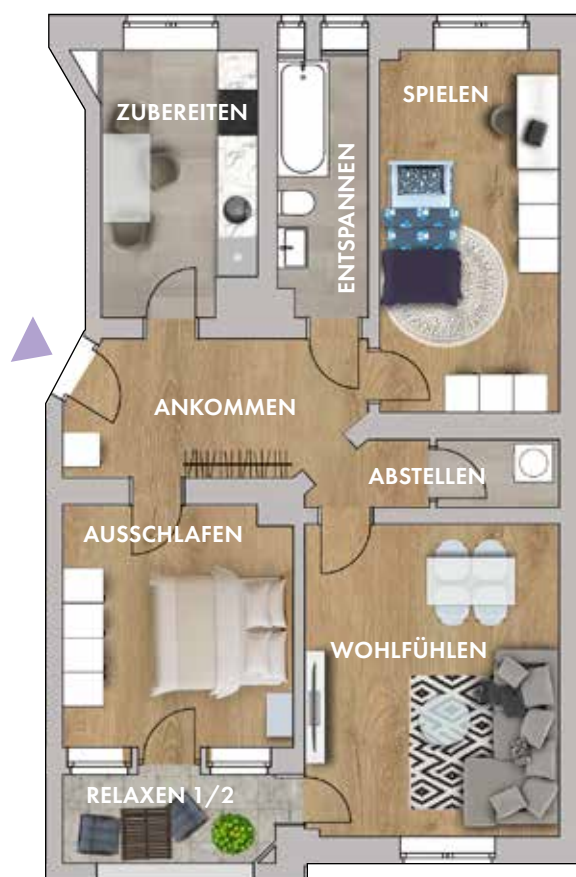
WOHNUNG

10-01

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,01 m ²
Wohlfühlen	17,10 m ²
Ausschlafen	11,86 m ²
Spielen	13,95 m ²
Zubereiten	8,63 m ²
Entspannen	5,00 m ²
Abstellen	1,80 m ²
Relaxen 1/2	2,00 m ²
GESAMTFLÄCHE	70,35 m²

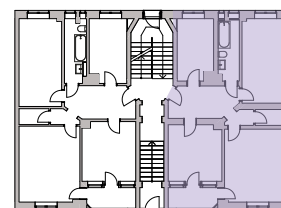
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

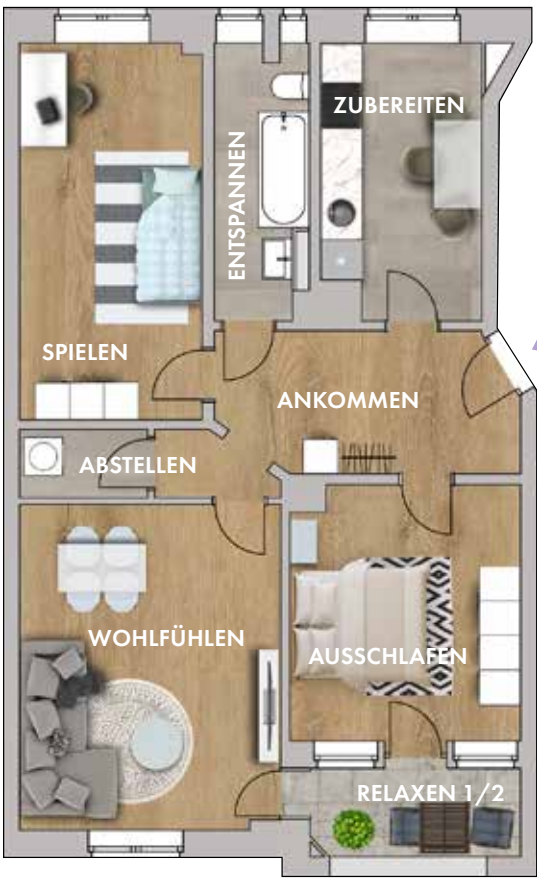


WOHNUNG
10-02

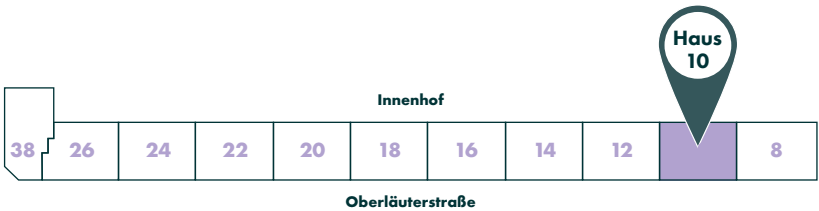
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,27 m ²
Wohlfühlen	18,24 m ²
Ausschlafen	12,50 m ²
Spiele	14,77 m ²
Zubereiten	9,27 m ²
Entspannen	5,49 m ²
Abstellen	1,88 m ²
Relaxen 1/2	1,99 m ²
GESAMTFLÄCHE	74,41 m²

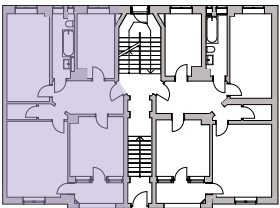
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



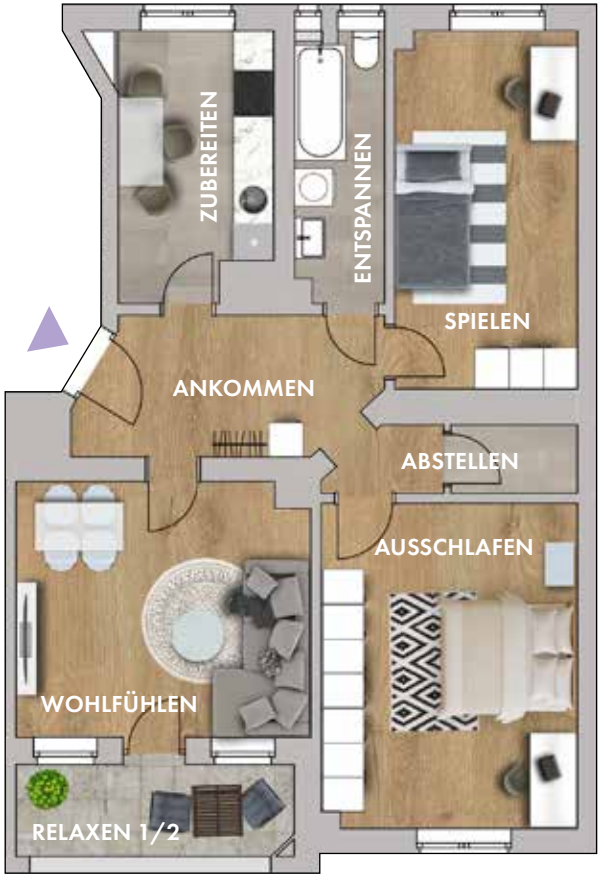
WOHNUNG

10-03

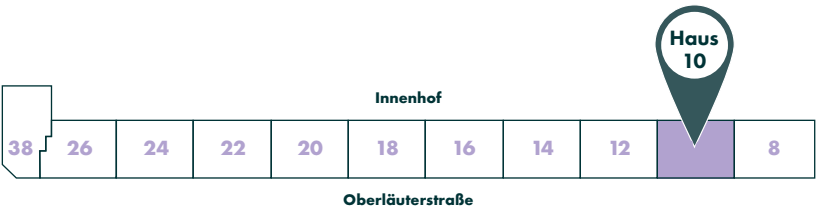
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,21 m²
Wohlfühlen	16,02 m²
Ausschlafen	17,87 m²
Spielen	13,99 m²
Zubereiten	8,62 m²
Entspannen	5,14 m²
Abstellen	1,86 m²
Relaxen 1/2	2,72 m²
GESAMTFLÄCHE	76,43 m²

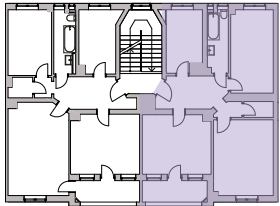
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

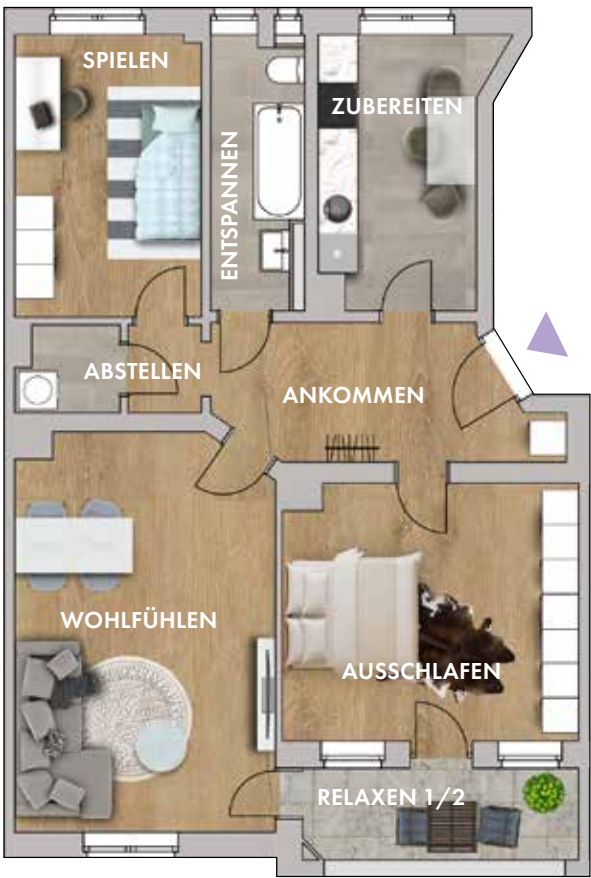


WOHNUNG
10-04

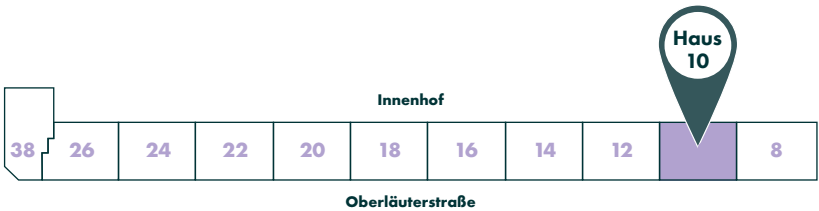
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,48 m ²
Wohlfühlen	21,90 m ²
Ausschlafen	16,23 m ²
Spielen	11,31 m ²
Zubereiten	9,43 m ²
Entspannen	5,54 m ²
Abstellen	1,84 m ²
Relaxen 1/2	2,59 m ²
GESAMTFLÄCHE	79,32 m²

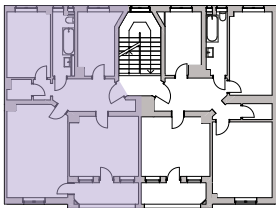
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

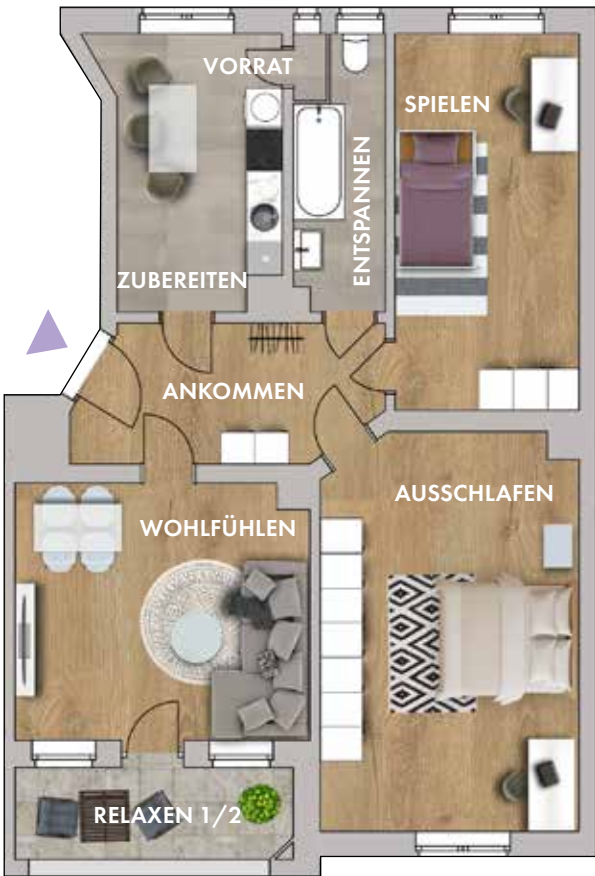


WOHNUNG
10-05

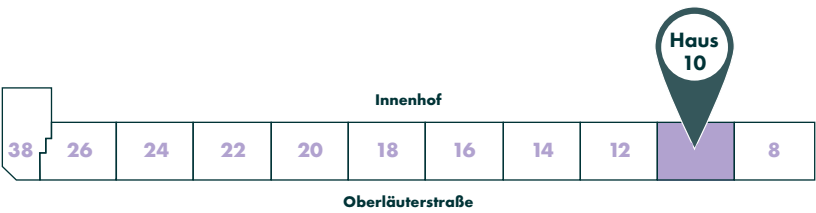
WOHNFLÄCHE

Ankommen	8,64 m²
Wohlfühlen	16,14 m²
Ausschlafen	21,74 m²
Spielen	14,90 m²
Zubereiten	9,84 m²
Entspannen	4,86 m²
Vorrat	0,48 m²
Relaxen 1/2	2,73 m²
GESAMTFLÄCHE	79,33 m²

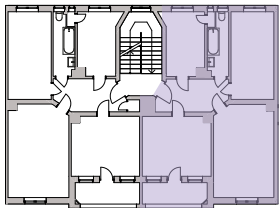
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



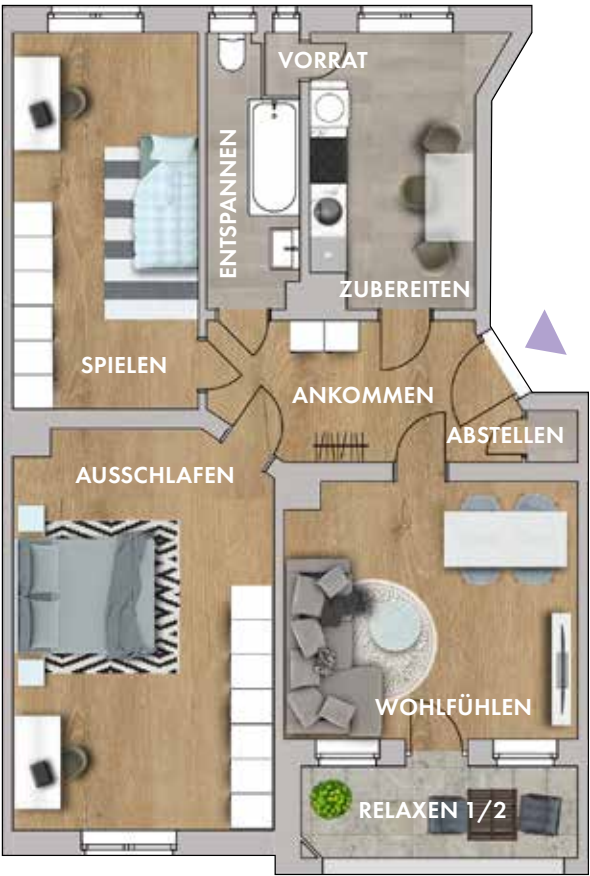
WOHNUNG
10-06

WOHNFLÄCHE

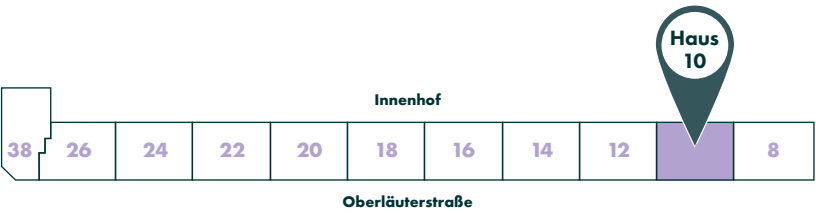
Ankommen	8,68 m ²
Wohlfühlen	16,05 m ²
Ausschlafen	21,94 m ²
Spielen	15,02 m ²
Zubereiten	9,79 m ²
Entspannen	4,91 m ²
Abstellen	0,61 m ²
Vorrat	0,47 m ²
Relaxen 1/2	2,71 m ²

GESAMTFLÄCHE	80,18 m²
---------------------	----------------------------

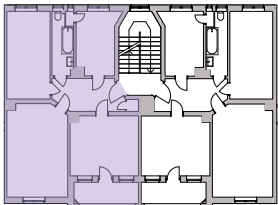
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

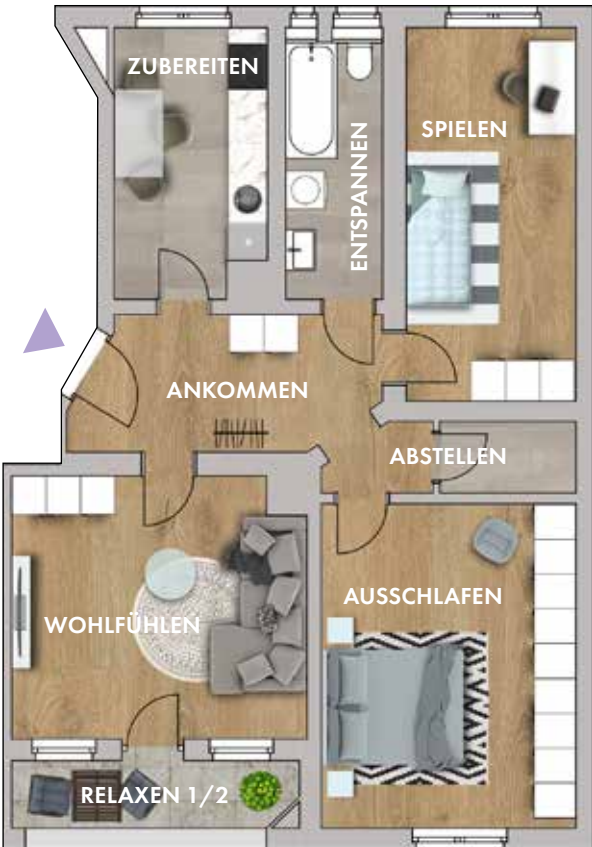


WOHNUNG
10-07

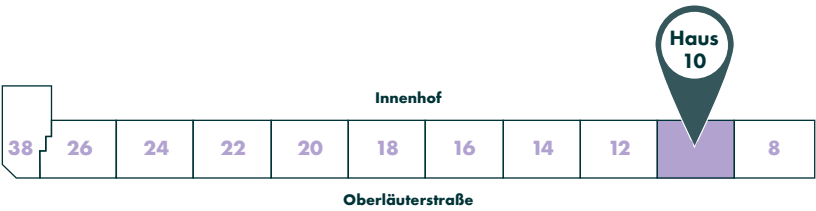
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,02 m²
Wohlfühlen	16,40 m²
Ausschlafen	17,80 m²
Spielen	13,65 m²
Zubereiten	8,64 m²
Entspannen	5,62 m²
Abstellen	2,10 m²
Relaxen 1/2	2,04 m²
GESAMTFLÄCHE	76,27 m²

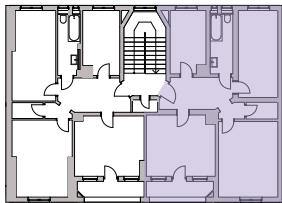
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

10-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,28 m ²
Wohlfühlen	16,19 m ²
Ausschlafen	17,07 m ²
Spielen	15,17 m ²
Zubereiten	9,14 m ²
Entspannen	5,60 m ²
Abstellen	1,96 m ²
Relaxen 1/2	2,04 m ²

GESAMTFLÄCHE 77,45 m²

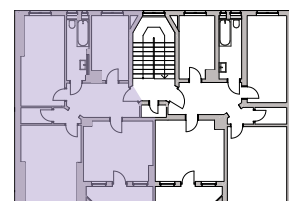
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

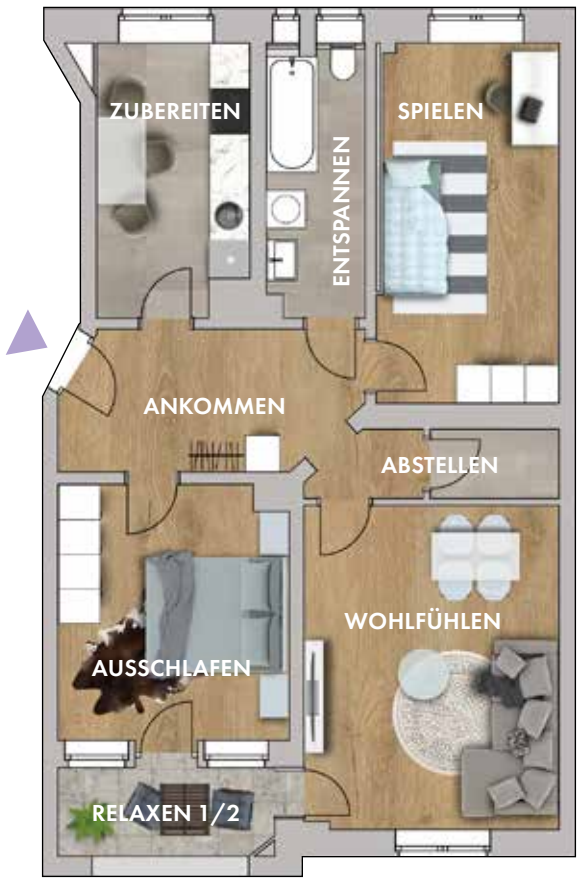


WOHNUNG
12-01

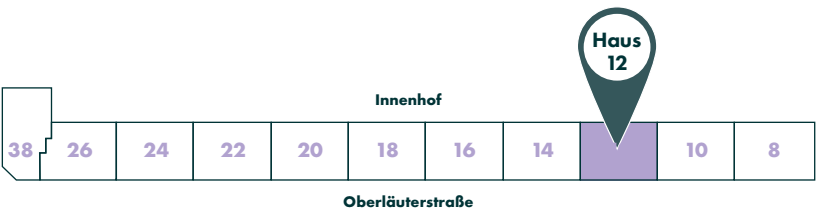
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,24 m²
Wohlfühlen	17,76 m²
Ausschlafen	12,55 m²
Spielen	13,79 m²
Zubereiten	8,74 m²
Entspannen	5,60 m²
Abstellen	1,93 m²
Relaxen 1/2	2,04 m²
GESAMTFLÄCHE	72,65 m²

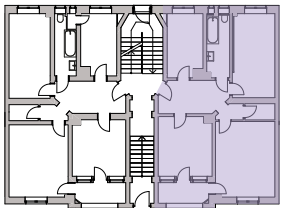
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



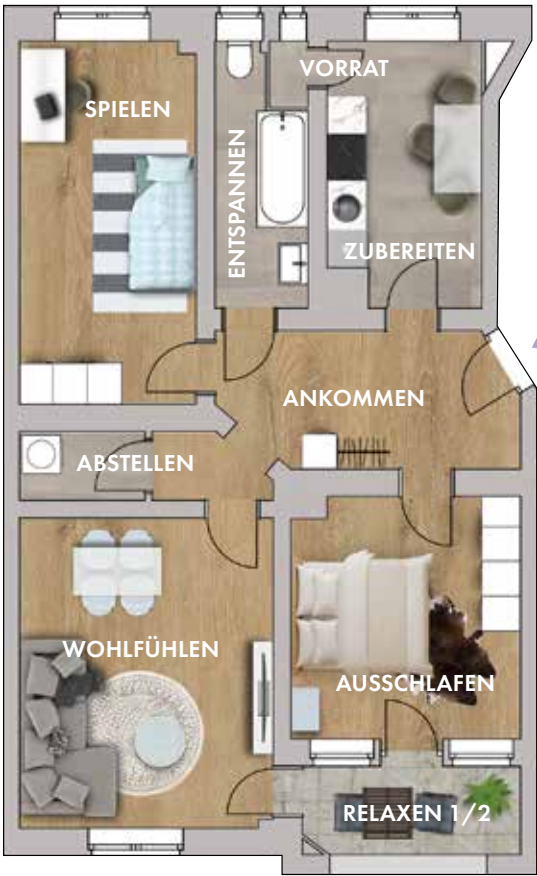
OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
12-02



WOHNFLÄCHE

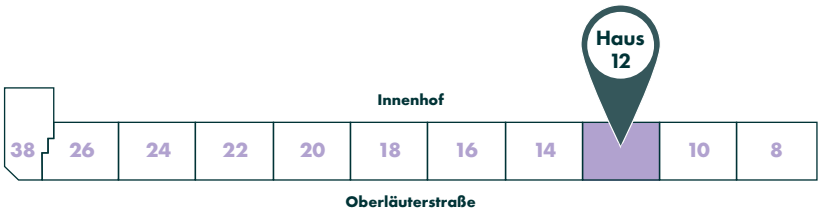
Ankommen	10,02 m ²
Wohlfühlen	16,90 m ²
Ausschlafen	11,82 m ²
Spielen	13,76 m ²
Zubereiten	8,54 m ²
Entspannen	4,68 m ²
Abstellen	1,86 m ²
Vorrat	0,56 m ²
Relaxen 1/2	2,05 m ²

GESAMTFLÄCHE 70,19 m²

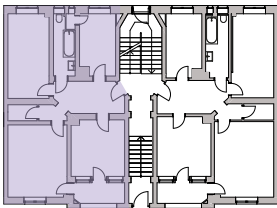
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

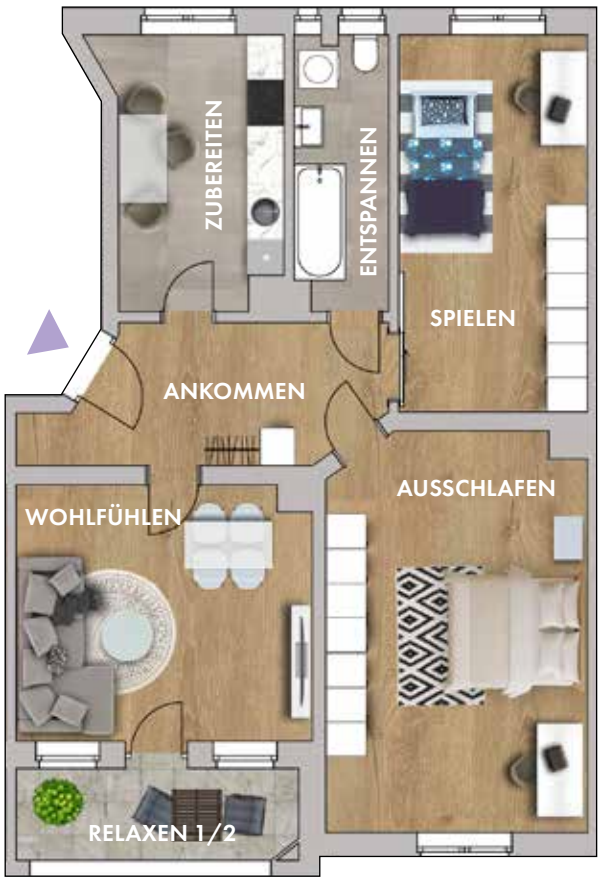


WOHNUNG
12-03

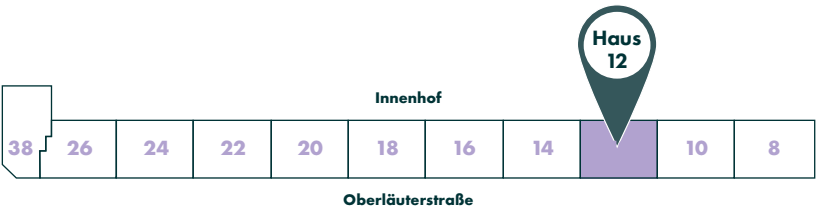
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,45 m²
Wohlfühlen	16,15 m²
Ausschlafen	22,02 m²
Spielen	15,30 m²
Zubereiten	9,82 m²
Entspannen	5,49 m²
Relaxen 1/2	2,76 m²
GESAMTFLÄCHE	80,99 m²

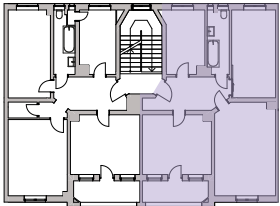
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



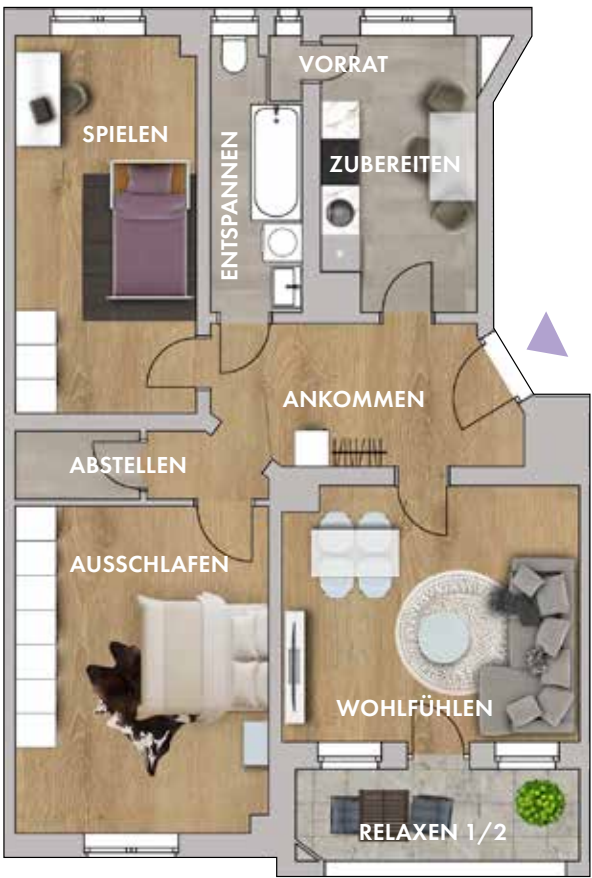
WOHNUNG
12-04

WOHNFLÄCHE

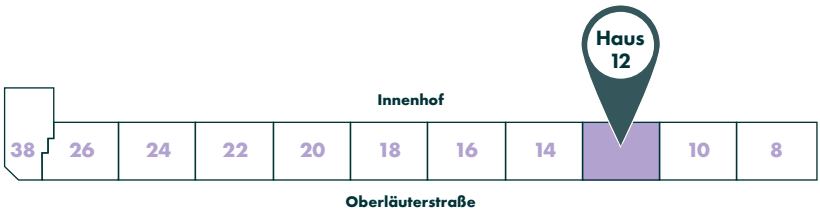
Ankommen	10,45 m ²
Wohlfühlen	16,22 m ²
Ausschlafen	17,78 m ²
Spielen	14,66 m ²
Zubereiten	8,95 m ²
Entspannen	4,87 m ²
Abstellen	1,83 m ²
Vorrat	0,46 m ²
Relaxen 1/2	2,78 m ²

GESAMTFLÄCHE 78,00 m²

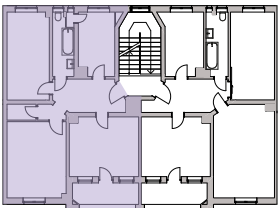
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

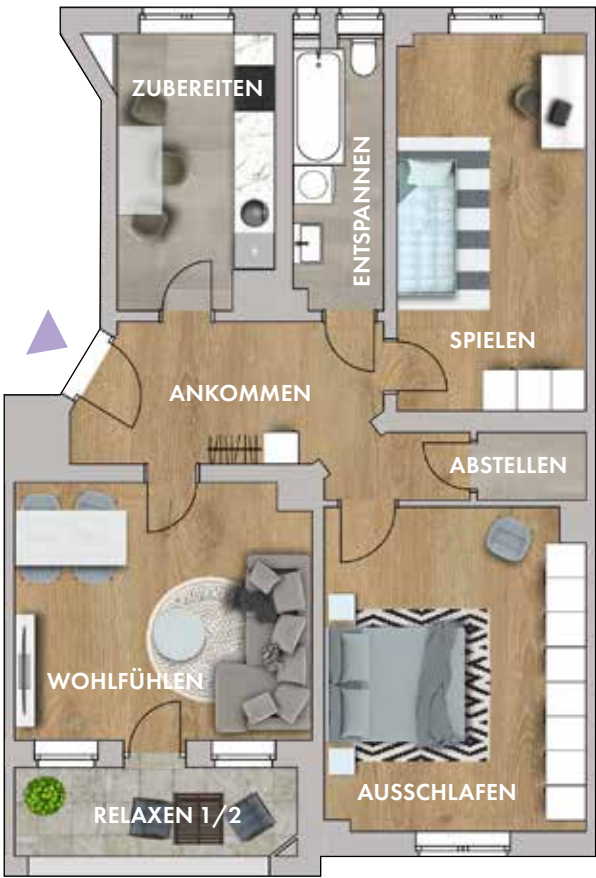


WOHNUNG
12-05

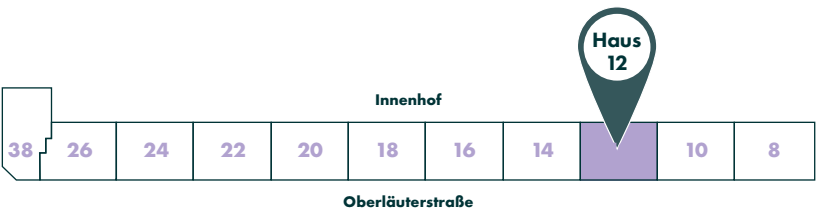
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,77 m²
Wohlfühlen	16,30 m²
Ausschlafen	18,01 m²
Spielen	15,27 m²
Zubereiten	9,01 m²
Entspannen	5,20 m²
Abstellen	1,59 m²
Relaxen 1/2	2,66 m²
GESAMTFLÄCHE	78,81 m²

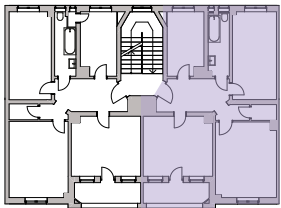
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



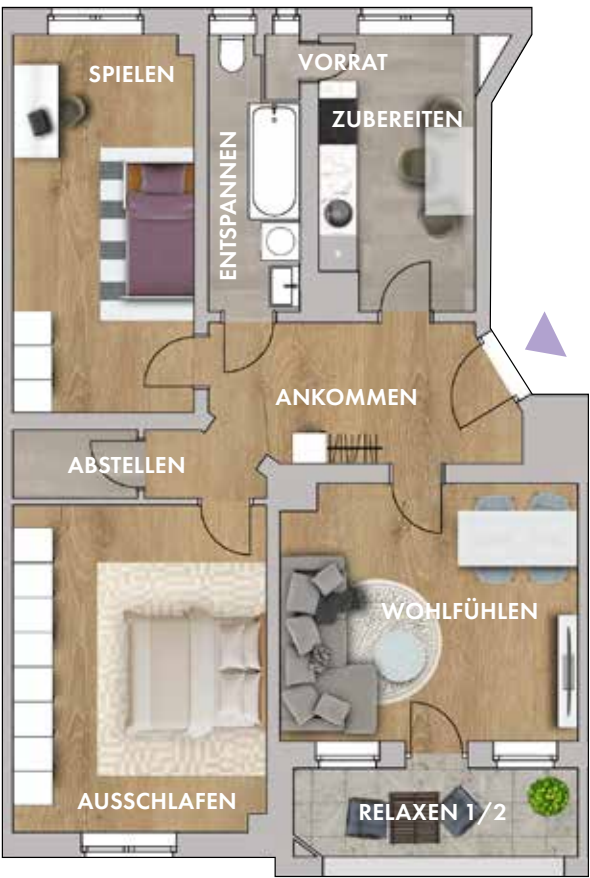
WOHNUNG
12-06

WOHNFLÄCHE

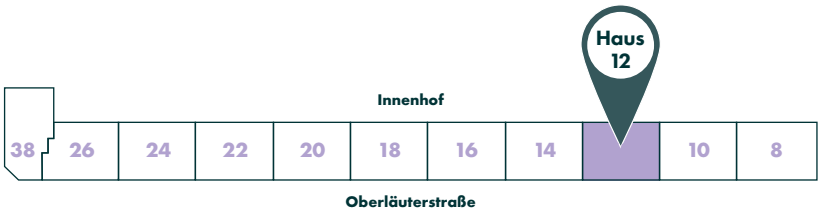
Ankommen	10,33 m ²
Wohlfühlen	16,30 m ²
Ausschlafen	17,78 m ²
Spielen	14,66 m ²
Zubereiten	8,95 m ²
Entspannen	4,84 m ²
Abstellen	1,83 m ²
Vorrat	0,49 m ²
Relaxen 1/2	2,68 m ²

GESAMTFLÄCHE 77,86 m²

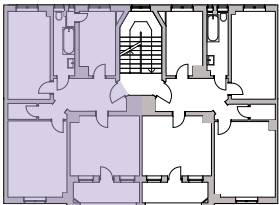
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

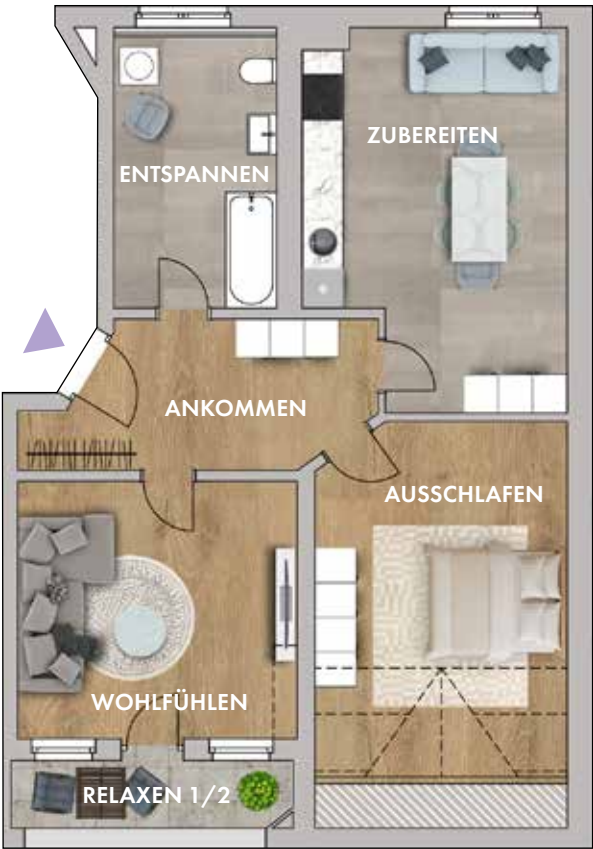


WOHNUNG
12-07

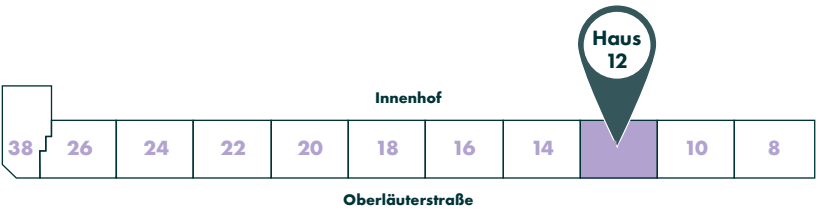
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,75 m²
Wohlfühlen	15,50 m²
Ausschlafen	17,90 m²
Zubereiten	19,91 m²
Entspannen	9,85 m²
Relaxen 1/2	2,02 m²
GESAMTFLÄCHE	74,93 m²

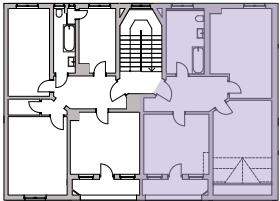
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

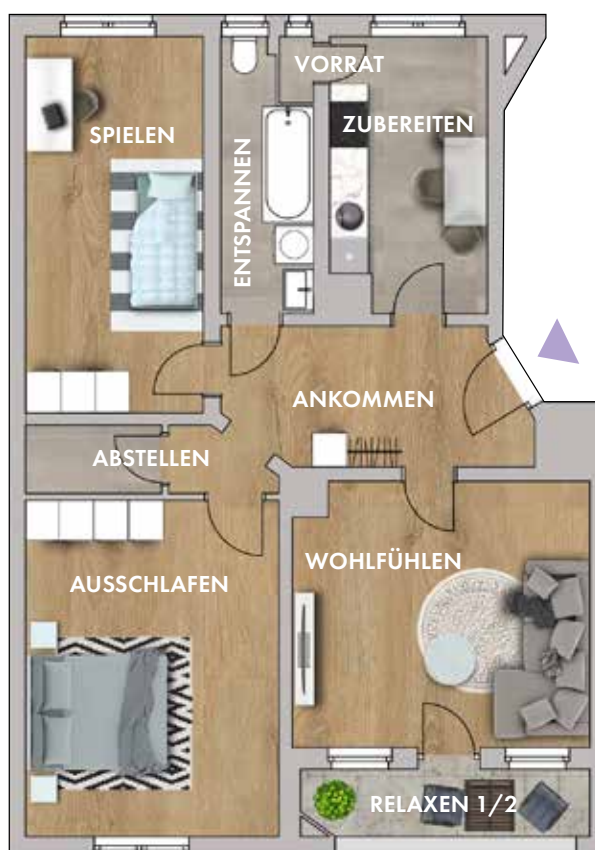
12-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,05 m ²
Wohlfühlen	16,81 m ²
Ausschlafen	18,38 m ²
Spielen	14,43 m ²
Zubereiten	9,04 m ²
Entspannen	4,93 m ²
Abstellen	2,00 m ²
Vorrat	0,49 m ²
Relaxen 1/2	2,06 m ²

GESAMTFLÄCHE 78,19 m²

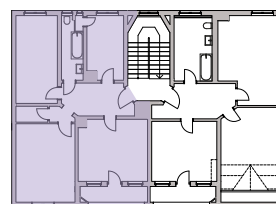
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

14-01

WOHNFLÄCHE

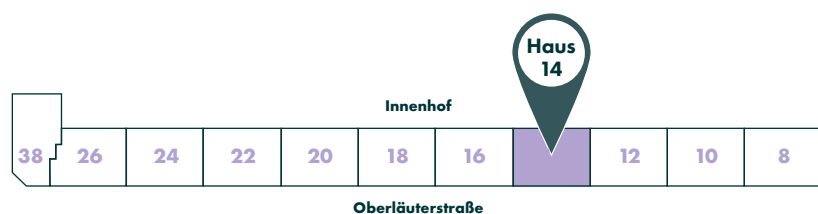
Ankommen	8,20 m ²
Wohlfühlen	20,87 m ²
Ausschlafen	11,97 m ²
Spielen	13,80 m ²
Zubereiten	9,17 m ²
Entspannen	4,80 m ²
Abstellen	0,19 m ²
Vorrat	0,57 m ²
Relaxen 1/2	2,03 m ²

GESAMTFLÄCHE 71,60 m²

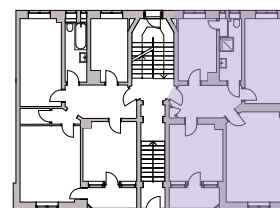
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
14-02

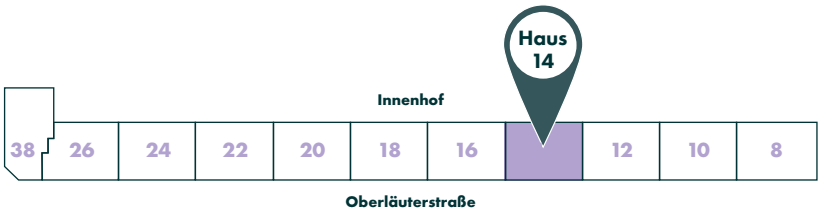
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,17 m ²
Wohlfühlen	18,21 m ²
Ausschlafen	12,53 m ²
Spielen	14,31 m ²
Zubereiten	8,88 m ²
Entspannen	5,38 m ²
Abstellen	1,89 m ²
Relaxen 1/2	2,00 m ²
GESAMTFLÄCHE	73,37 m²

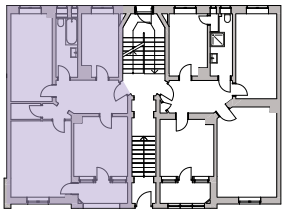
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



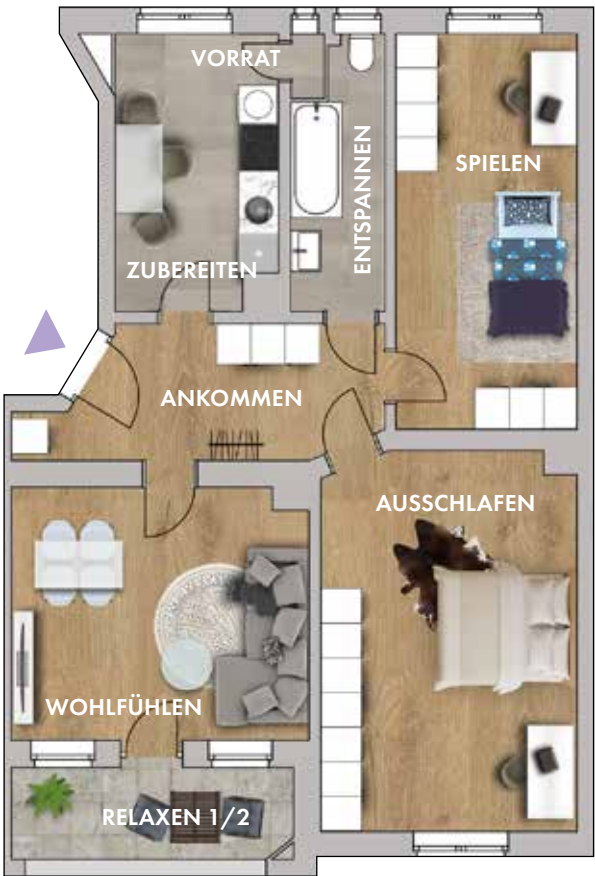
WOHNUNG

14-03

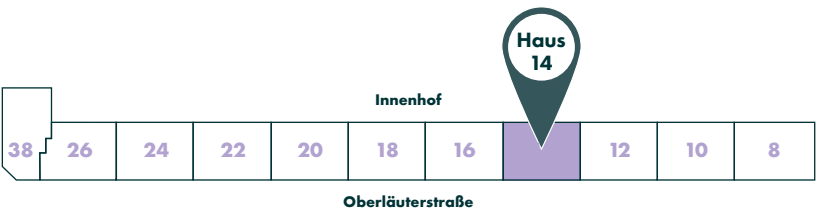
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,19 m²
Wohlfühlen	16,03 m²
Ausschlafen	20,64 m²
Spielen	15,43 m²
Zubereiten	9,47 m²
Entspannen	5,04 m²
Vorrat	0,47 m²
Relaxen 1/2	2,76 m²
GESAMTFLÄCHE	79,03 m²

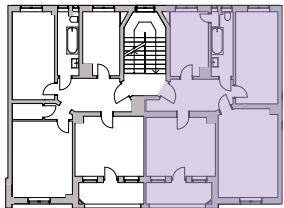
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

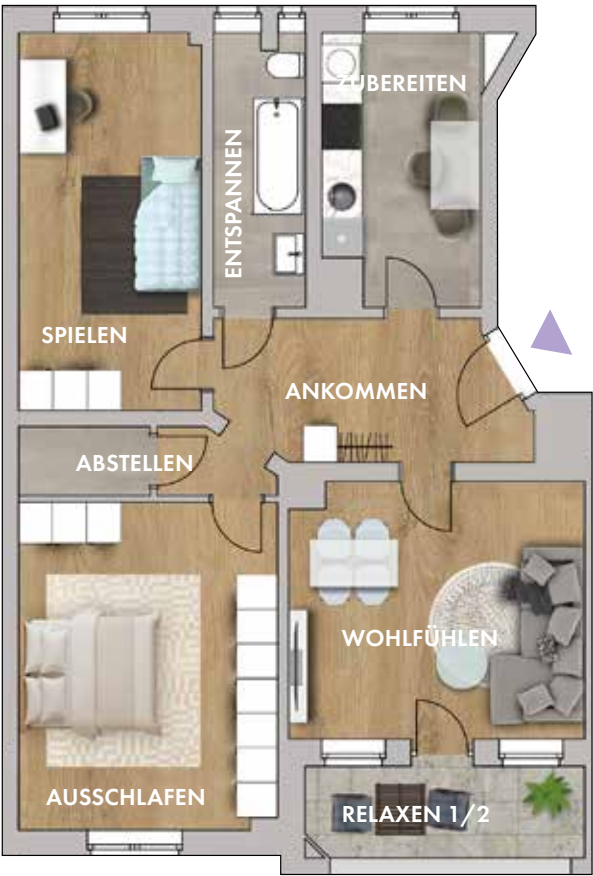


WOHNUNG
14-04

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,46 m ²
Wohlfühlen	16,19 m ²
Ausschlafen	18,20 m ²
Spielen	14,81 m ²
Zubereiten	8,94 m ²
Entspannen	5,37 m ²
Abstellen	1,95 m ²
Relaxen 1/2	2,73 m ²

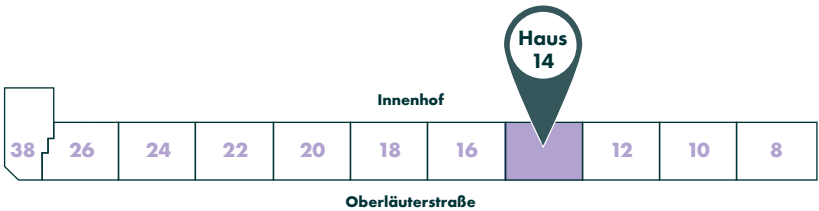
GESAMTFLÄCHE 78,65 m²



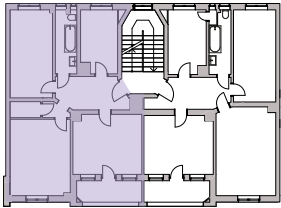
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



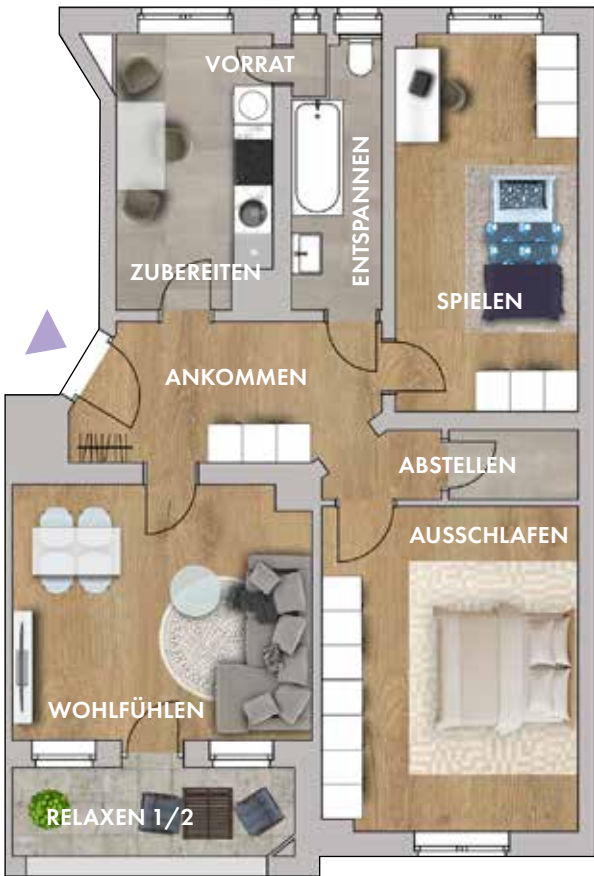
WOHNUNG

14-05

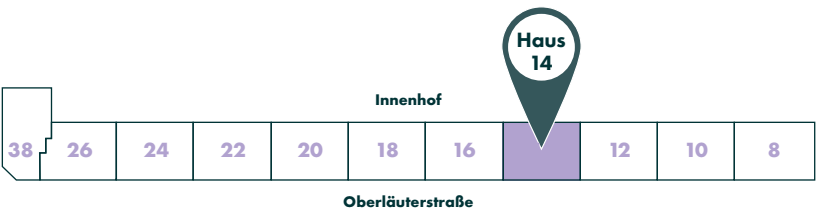
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,30 m ²
Wohlfühlen	16,29 m ²
Ausschlafen	17,85 m ²
Spielen	14,79 m ²
Zubereiten	8,95 m ²
Entspannen	4,74 m ²
Abstellen	1,94 m ²
Vorrat	0,46 m ²
Relaxen 1/2	2,66 m ²
GESAMTFLÄCHE	77,98 m²

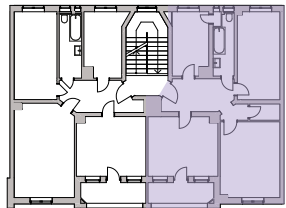
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



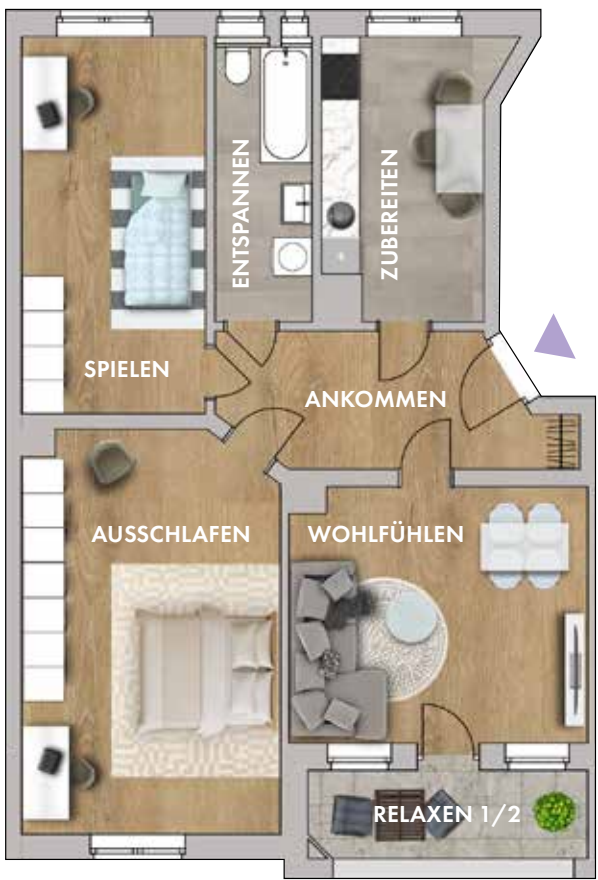
LAGE IM HAUS



WOHNUNG
14-06

WOHNFLÄCHE

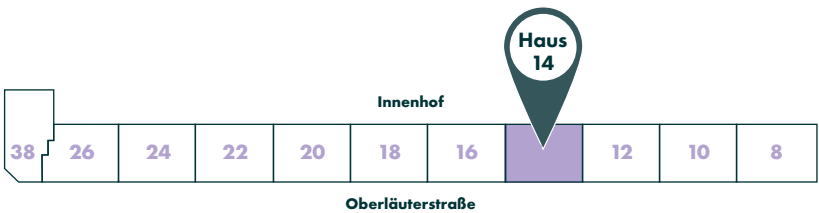
Ankommen	9,08 m ²
Wohlfühlen	16,25 m ²
Ausschlafen	21,93 m ²
Spielen	14,93 m ²
Zubereiten	9,78 m ²
Entspannen	5,72 m ²
Relaxen 1/2	2,64 m ²
GESAMTFLÄCHE	80,33 m²



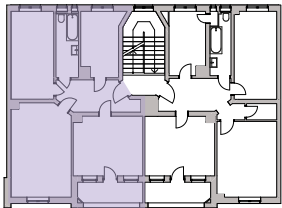
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

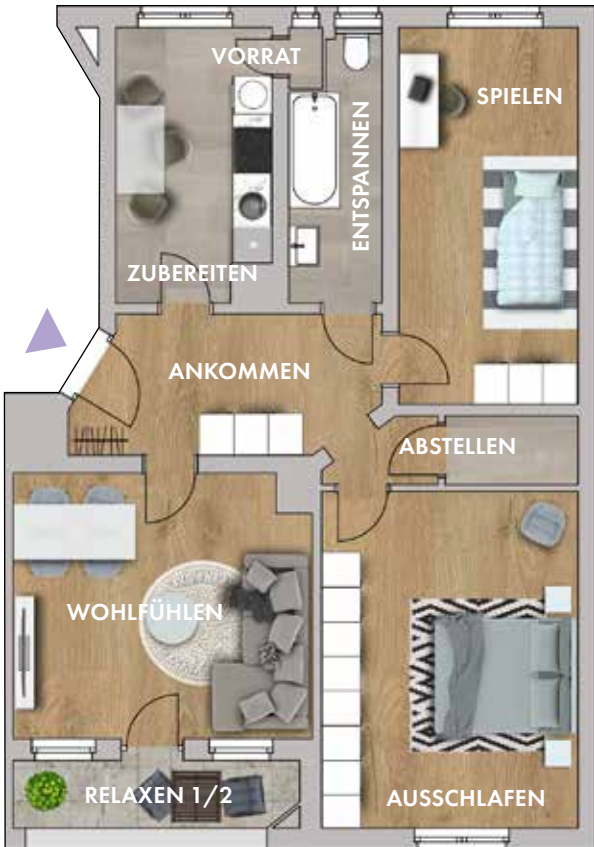


WOHNUNG
14-07

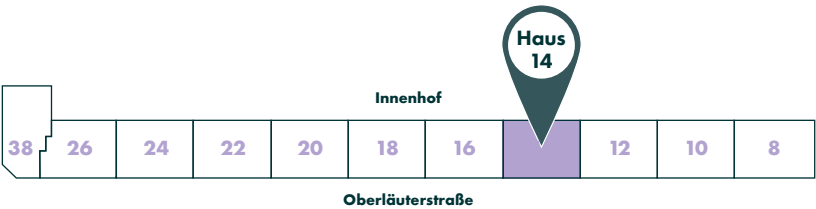
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,07 m²
Wohlfühlen	16,80 m²
Ausschlafen	18,57 m²
Spielen	14,54 m²
Zubereiten	8,91 m²
Entspannen	4,91 m²
Abstellen	1,97 m²
Vorrat	0,44 m²
Relaxen 1/2	2,04 m²
GESAMTFLÄCHE	78,25 m²

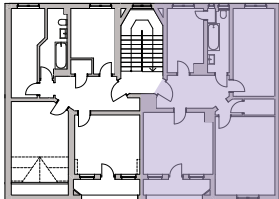
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



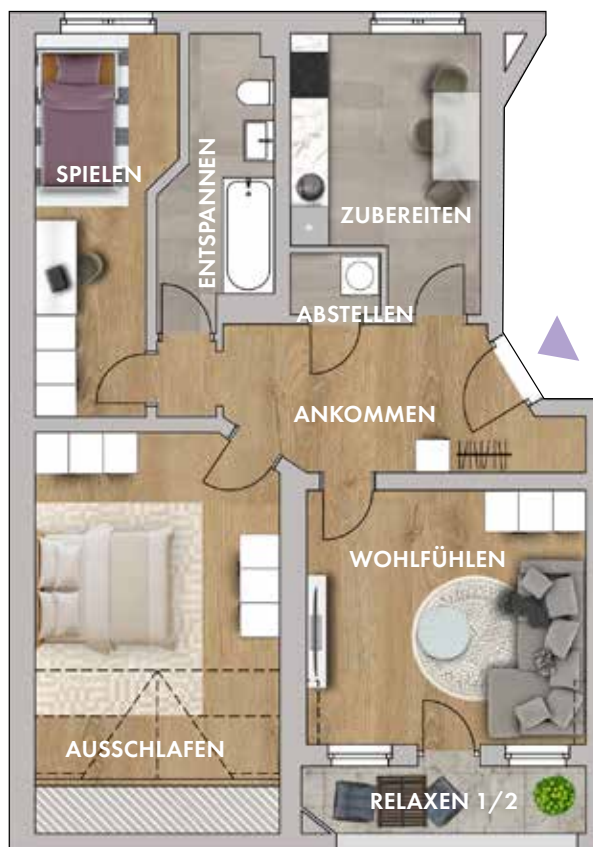
WOHNUNG

14-08

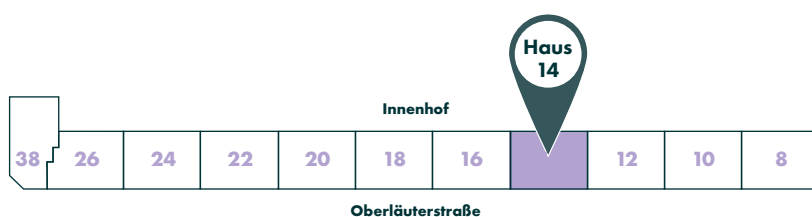
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,59 m ²
Wohlfühlen	15,30 m ²
Ausschlafen	17,03 m ²
Spielen	10,17 m ²
Zubereiten	10,08 m ²
Entspannen	5,98 m ²
Abstellen	1,19 m ²
Relaxen 1/2	2,02 m ²
GESAMTFLÄCHE	72,36 m²

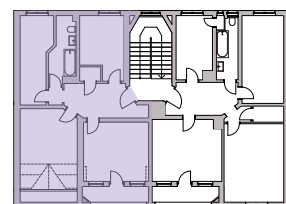
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

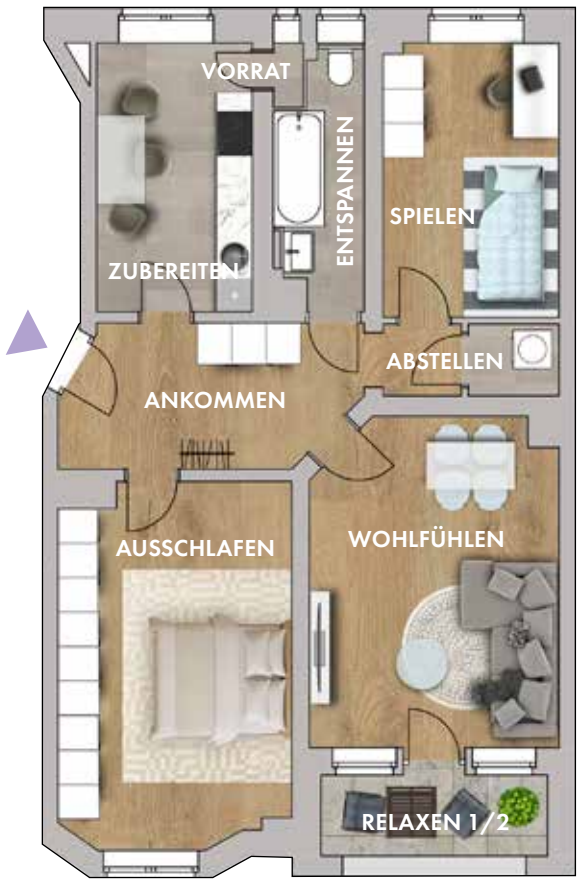


WOHNUNG
16-01

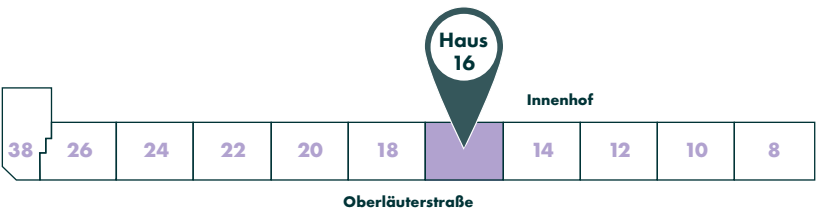
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,14 m²
Wohlfühlen	17,18 m²
Ausschlafen	17,74 m²
Spielen	10,35 m²
Zubereiten	9,01 m²
Entspannen	4,40 m²
Abstellen	1,40 m²
Vorrat	0,42 m²
Relaxen 1/2	1,98 m²
GESAMTFLÄCHE	72,62 m²

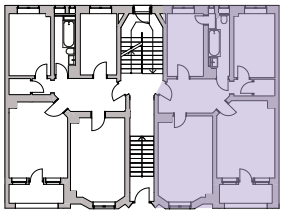
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 16-02

WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,79 m ²
Wohlfühlen	17,04 m ²
Ausschlafen	17,40 m ²
Spielen	10,19 m ²
Zubereiten	8,84 m ²
Entspannen	4,68 m ²
Abstellen	1,36 m ²
Relaxen 1/2	2,05 m ²

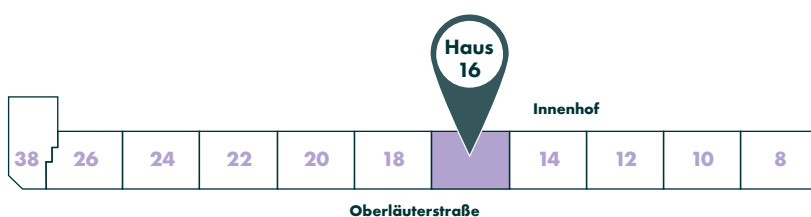
GESAMTFLÄCHE 71,35 m²



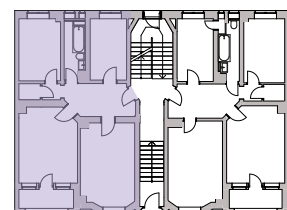
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



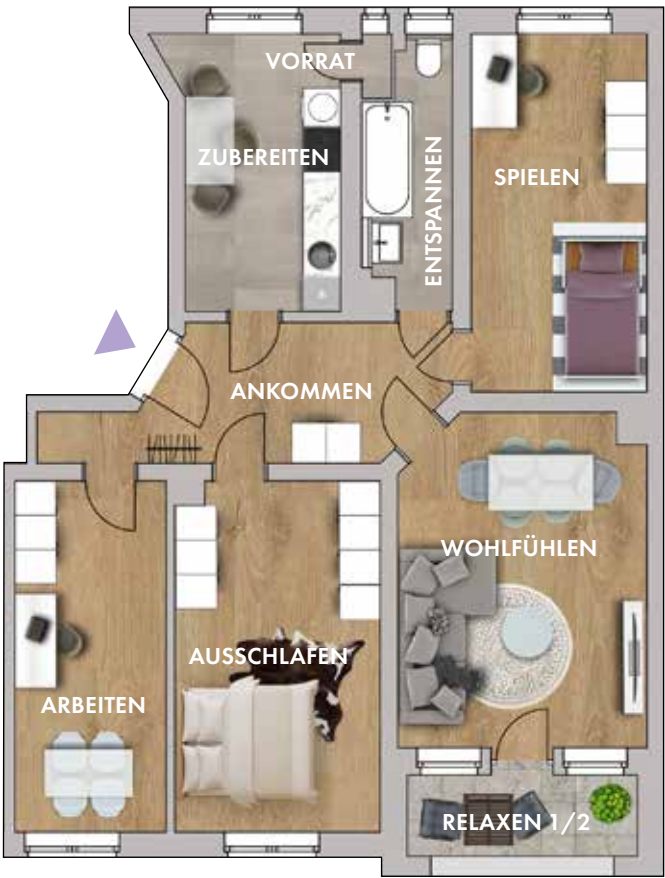
WOHNUNG
16-03

WOHNFLÄCHE

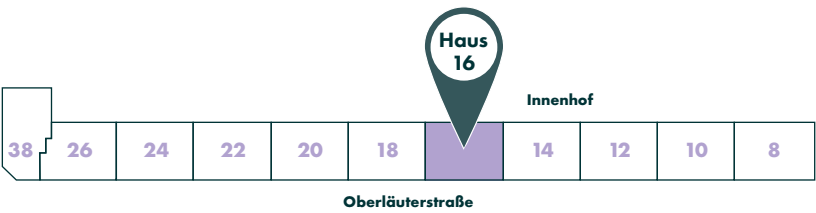
Ankommen	9,58 m²
Wohlfühlen	17,37 m²
Ausschlafen	15,34 m²
Spielen	11,43 m²
Arbeiten	13,55 m²
Zubereiten	9,53 m²
Entspannen	4,45 m²
Vorrat	0,42 m²
Relaxen 1/2	2,01 m²

GESAMTFLÄCHE	83,68 m²
---------------------	-----------------

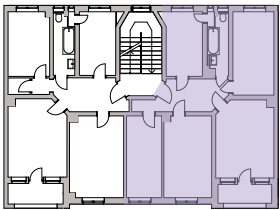
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
16-04

WOHNFLÄCHE

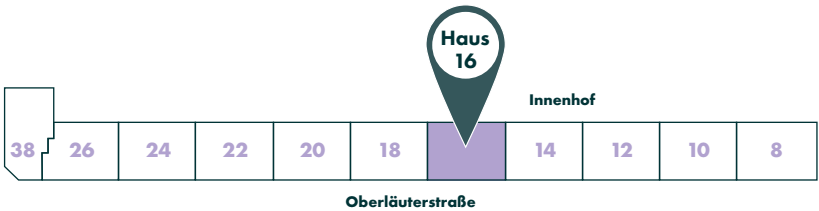
Ankommen	10,23 m ²
Wohlfühlen	17,56 m ²
Ausschlafen	17,25 m ²
Spielen	10,57 m ²
Zubereiten	9,18 m ²
Entspannen	4,91 m ²
Abstellen	1,44 m ²
Vorrat	0,38 m ²
Relaxen 1/2	2,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 73,77 m²

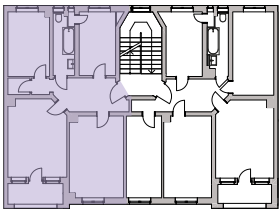
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

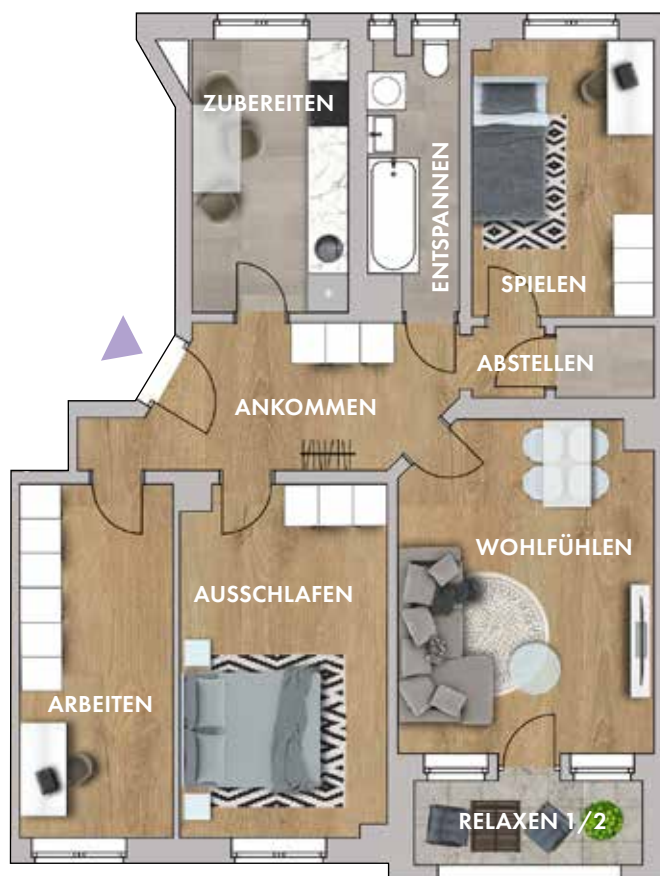
16-05

WOHNFLÄCHE

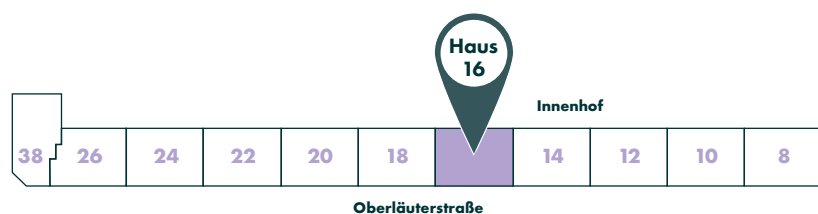
Ankommen	10,89 m ²
Wohlfühlen	17,84 m ²
Ausschlafen	15,52 m ²
Spielen	10,80 m ²
Arbeiten	11,68 m ²
Zubereiten	9,16 m ²
Entspannen	4,97 m ²
Abstellen	1,51 m ²
Relaxen 1/2	2,08 m ²

GESAMTFLÄCHE 84,45 m²

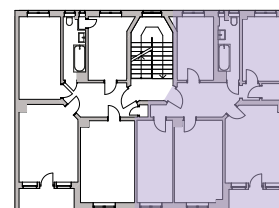
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



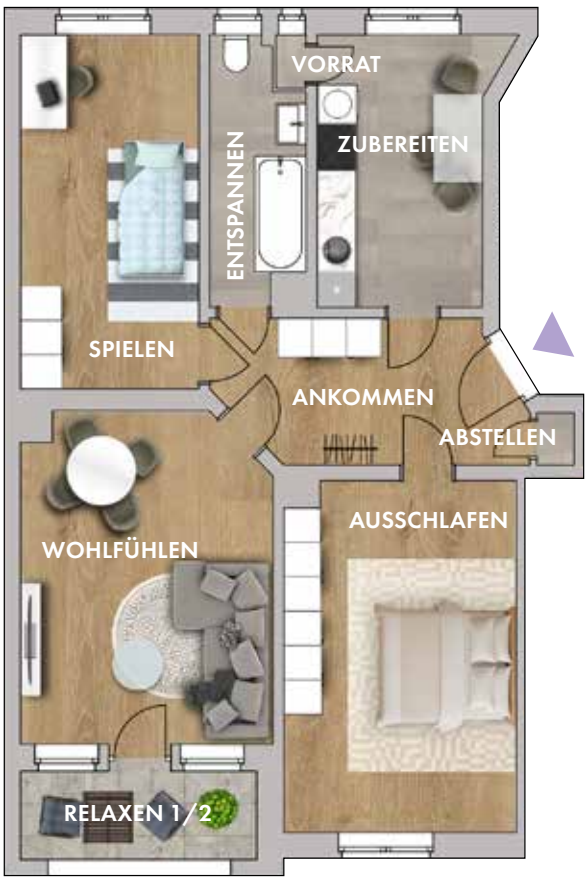
WOHNUNG
16-06

WOHNFLÄCHE

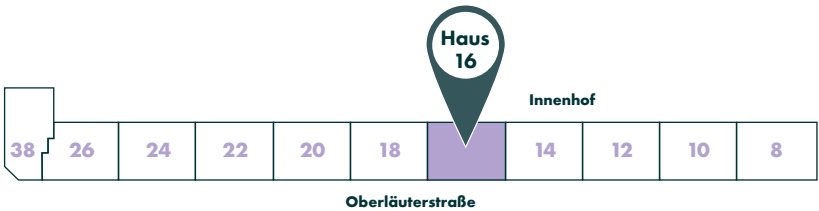
Ankommen	8,96 m ²
Wohlfühlen	17,69 m ²
Ausschlafen	17,38 m ²
Spielen	13,62 m ²
Zubereiten	9,96 m ²
Entspannen	4,93 m ²
Abstellen	0,50 m ²
Vorrat	0,35 m ²
Relaxen 1/2	2,25 m ²

GESAMTFLÄCHE 75,64 m²

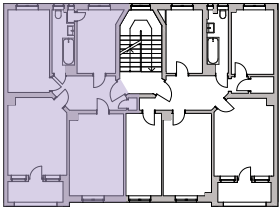
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

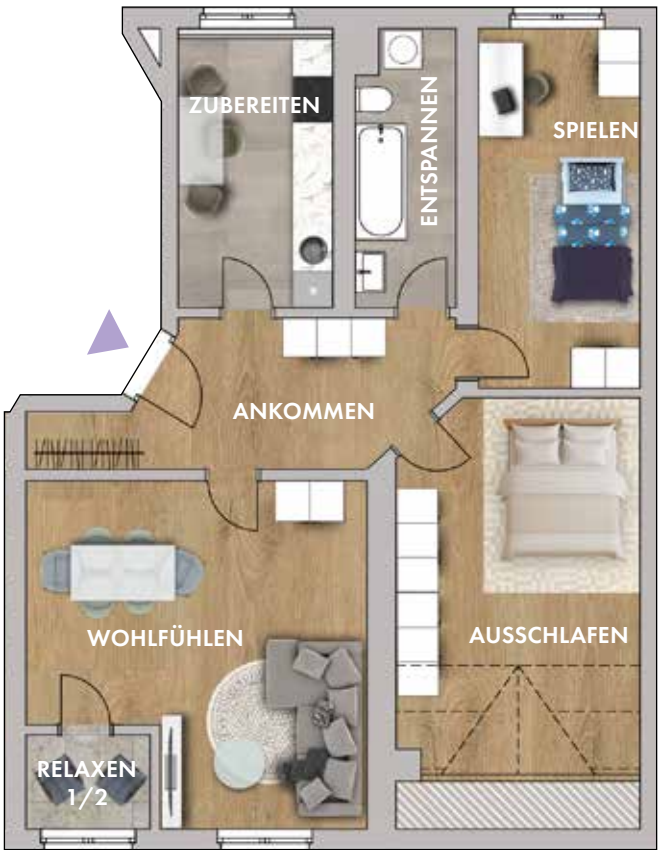


WOHNUNG
16-07

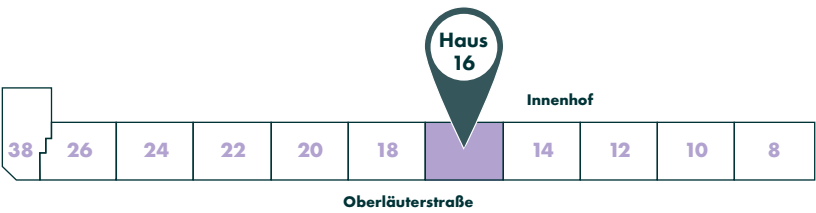
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,74 m²
Wohlfühlen	22,54 m²
Ausschlafen	18,34 m²
Spielen	12,51 m²
Zubereiten	9,31 m²
Entspannen	5,83 m²
Relaxen 1/2	1,26 m²
GESAMTFLÄCHE	80,53 m²

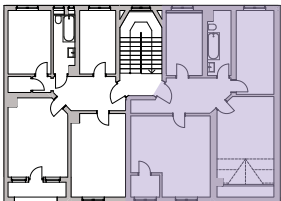
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

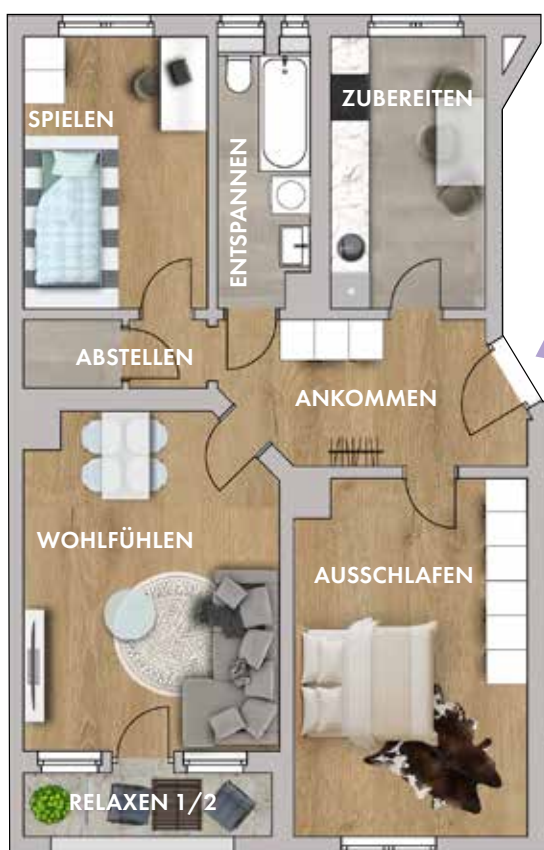
16-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,91 m ²
Wohlfühlen	17,94 m ²
Ausschlafen	17,72 m ²
Spielen	10,80 m ²
Zubereiten	9,08 m ²
Entspannen	5,18 m ²
Abstellen	1,45 m ²
Relaxen 1/2	1,73 m ²

GESAMTFLÄCHE 73,81 m²

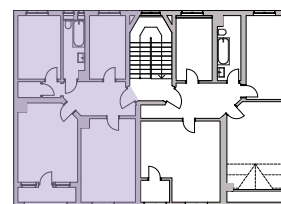
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



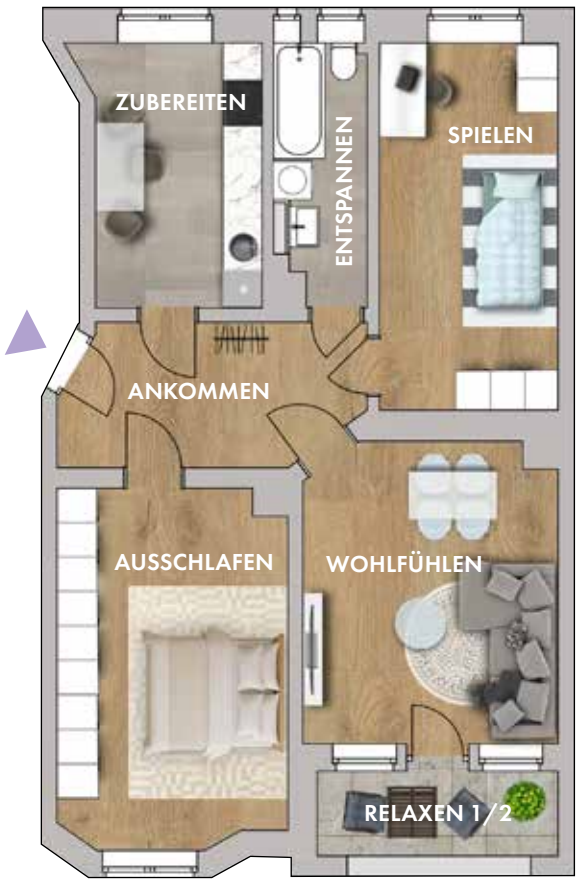
WOHNUNG

18-01

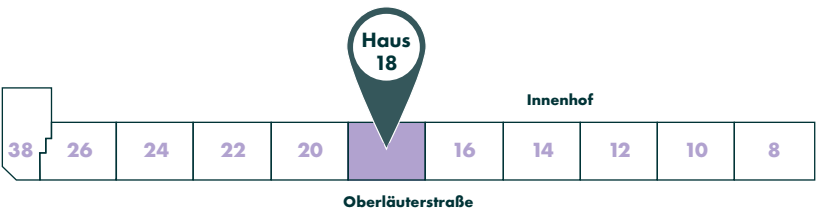
WOHNFLÄCHE

Ankommen	8,87 m²
Wohlfühlen	16,17 m²
Ausschlafen	17,40 m²
Spielen	14,12 m²
Zubereiten	9,68 m²
Entspannen	4,99 m²
Relaxen 1/2	2,20 m²
GESAMTFLÄCHE	73,43 m²

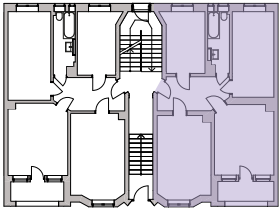
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
18-02

WOHNFLÄCHE

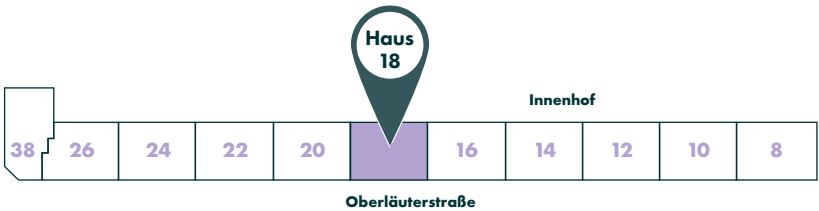
Ankommen	8,75 m ²
Wohlfühlen	16,69 m ²
Ausschlafen	18,04 m ²
Spielen	15,01 m ²
Zubereiten	9,87 m ²
Entspannen	5,16 m ²
Relaxen 1/2	2,10 m ²
GESAMTFLÄCHE	75,62 m²



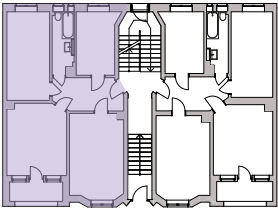
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



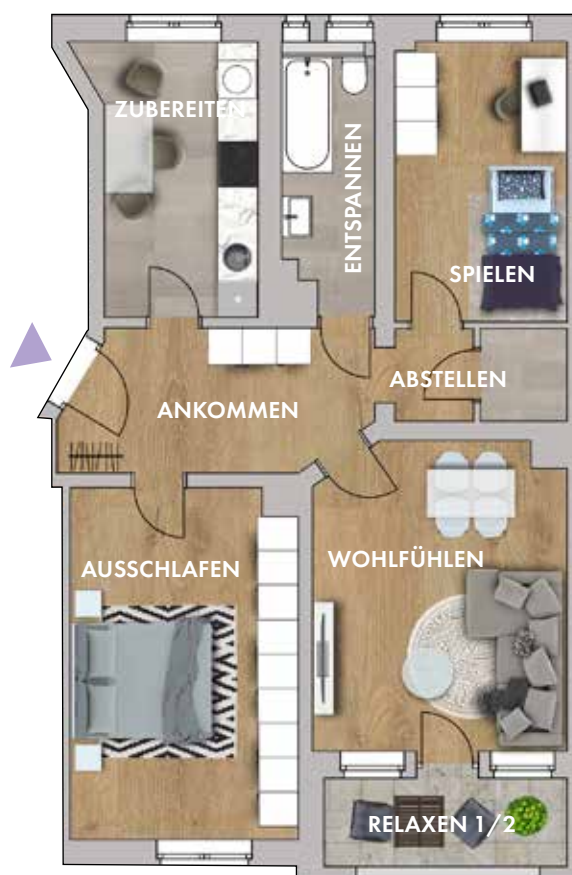
WOHNUNG

18-03

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,69 m ²
Wohlfühlen	16,45 m ²
Ausschlafen	17,02 m ²
Spielen	10,32 m ²
Zubereiten	9,34 m ²
Entspannen	5,10 m ²
Abstellen	1,72 m ²
Relaxen 1/2	2,31 m ²
GESAMTFLÄCHE	72,95 m²

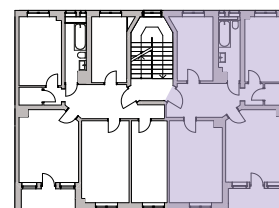
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



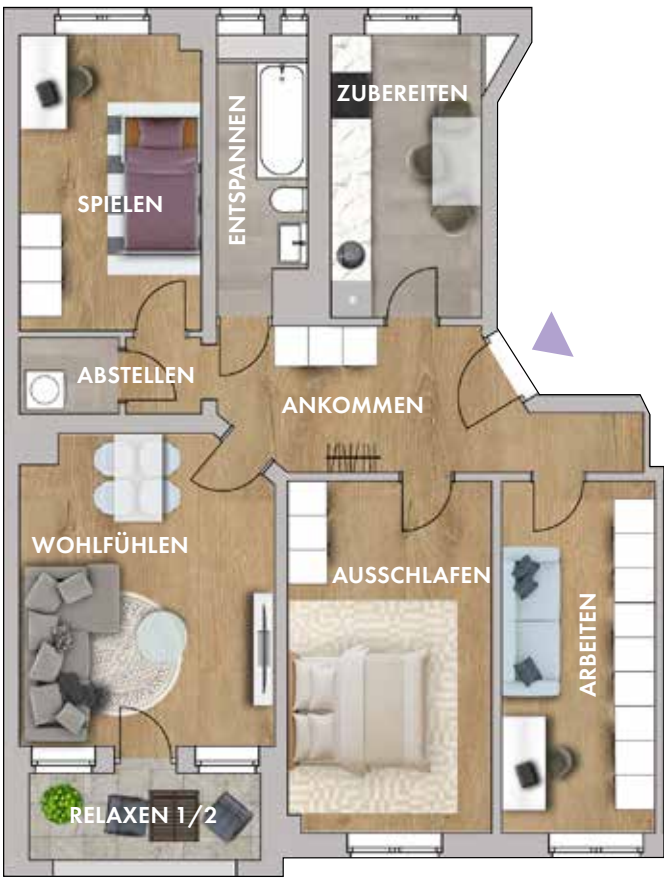
WOHNUNG
18-04

WOHNFLÄCHE

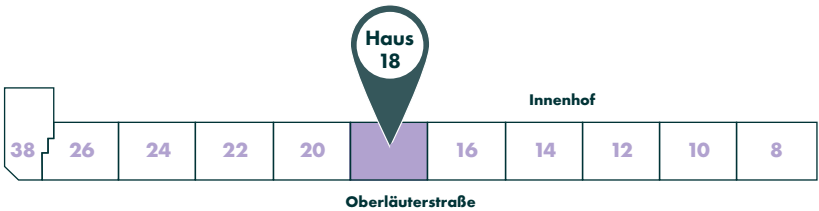
Ankommen	11,81 m ²
Wohlfühlen	16,60 m ²
Ausschlafen	15,38 m ²
Spielen	11,51 m ²
Arbeiten	11,61 m ²
Zubereiten	9,17 m ²
Entspannen	4,60 m ²
Abstellen	1,64 m ²
Relaxen 1/2	2,16 m ²

GESAMTFLÄCHE 84,48 m²

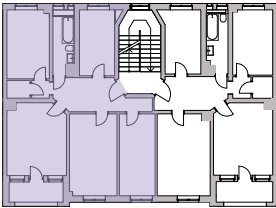
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

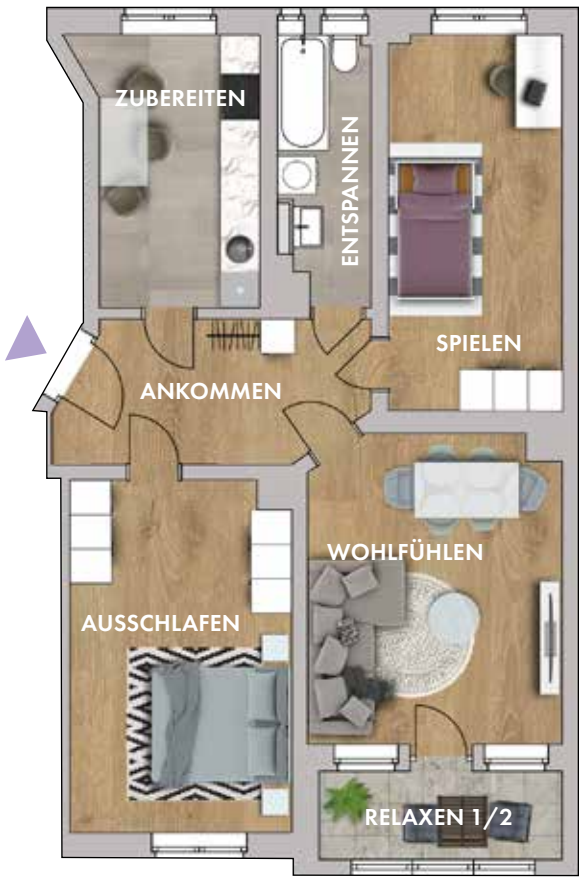


WOHNUNG
18-05

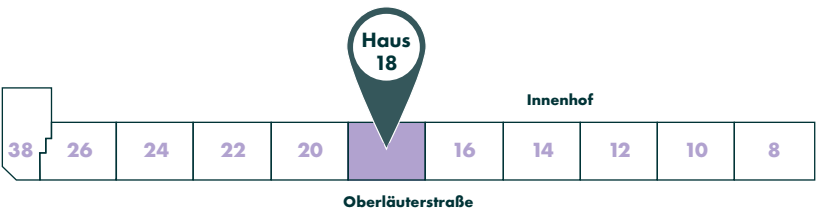
WOHNFLÄCHE

Ankommen	8,98 m²
Wohlfühlen	16,56 m²
Ausschlafen	16,59 m²
Spielen	13,95 m²
Zubereiten	9,67 m²
Entspannen	5,15 m²
Relaxen 1/2	2,31 m²
GESAMTFLÄCHE	73,21 m²

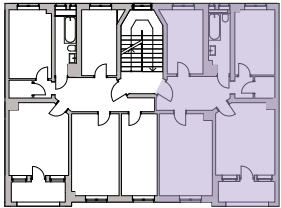
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



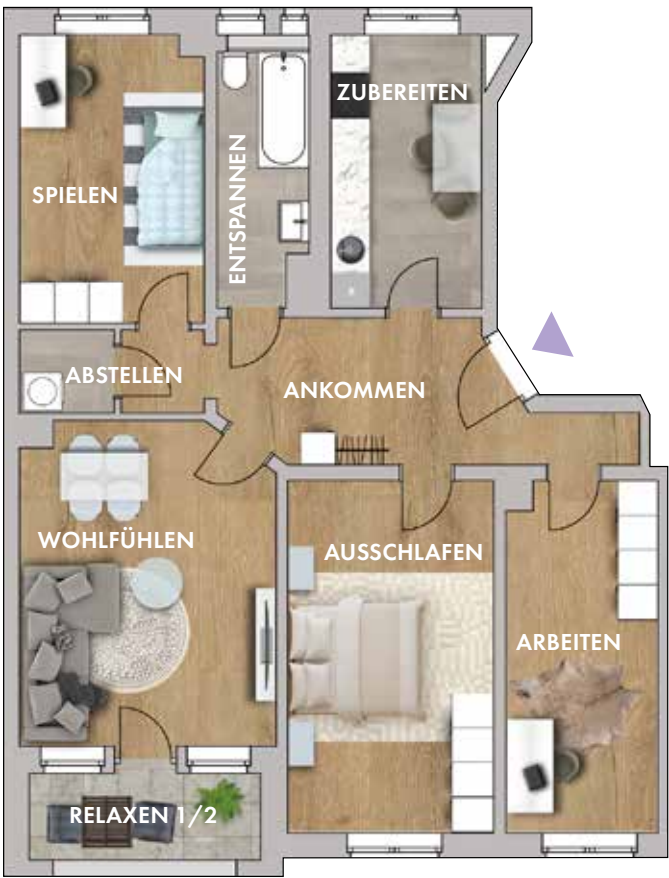
WOHNUNG
18-06

WOHNFLÄCHE

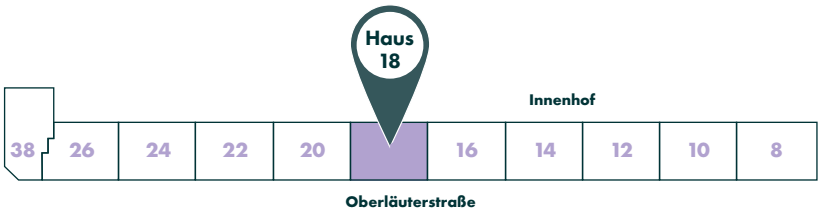
Ankommen	11,79 m ²
Wohlfühlen	17,39 m ²
Ausschlafen	15,62 m ²
Spielen	11,34 m ²
Arbeiten	11,35 m ²
Zubereiten	8,86 m ²
Entspannen	4,80 m ²
Abstellen	1,70 m ²
Relaxen 1/2	2,16 m ²

GESAMTFLÄCHE 85,01 m²

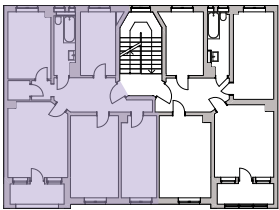
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

18-07

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,83 m ²
Wohlfühlen	17,42 m ²
Ausschlafen	17,85 m ²
Spielen	9,84 m ²
Zubereiten	9,23 m ²
Entspannen	6,46 m ²
Abstellen	1,71 m ²
Relaxen 1/2	1,70 m ²
GESAMTFLÄCHE	75,04 m²

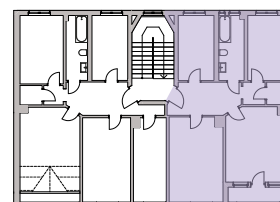
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

18-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,89 m ²
Wohlfühlen	24,79 m ²
Ausschlafen	18,66 m ²
Spielen	15,32 m ²
Zubereiten	9,20 m ²
Entspannen	5,52 m ²
Relaxen 1/2	1,43 m ²
GESAMTFLÄCHE	84,81 m²



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



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG

20-01

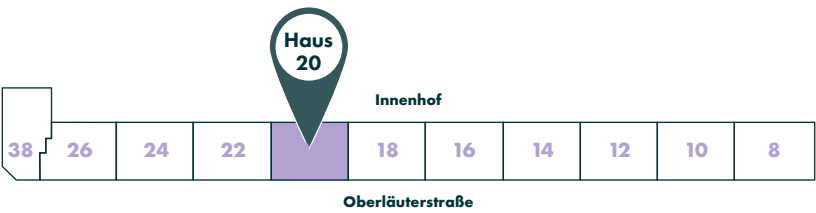
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,91 m²
Wohlfühlen	21,58 m²
Ausschlafen	12,56 m²
Spielen	11,64 m²
Zubereiten	8,74 m²
Entspannen	4,67 m²
Abstellen	1,41 m²
Relaxen 1/2	2,05 m²
GESAMTFLÄCHE	72,56 m²

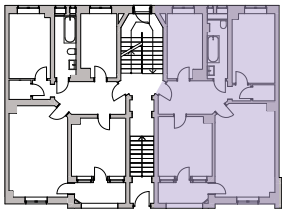
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 20-02

WOHNFLÄCHE

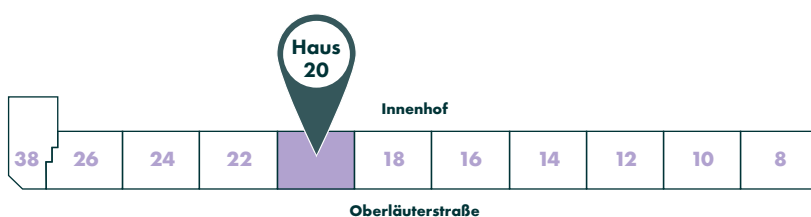
Ankommen	10,03 m ²
Wohlfühlen	20,60 m ²
Ausschlafen	12,30 m ²
Spielen	10,55 m ²
Zubereiten	8,80 m ²
Entspannen	5,18 m ²
Abstellen	1,67 m ²
Relaxen 1/2	2,10 m ²

GESAMTFLÄCHE 71,23 m²

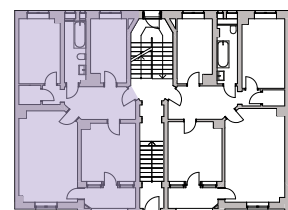
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

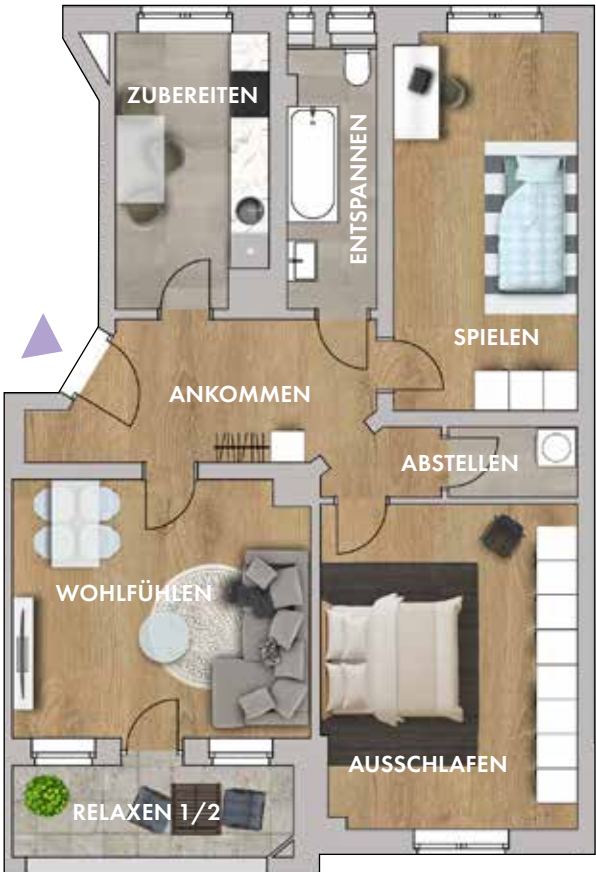


WOHNUNG
20-03

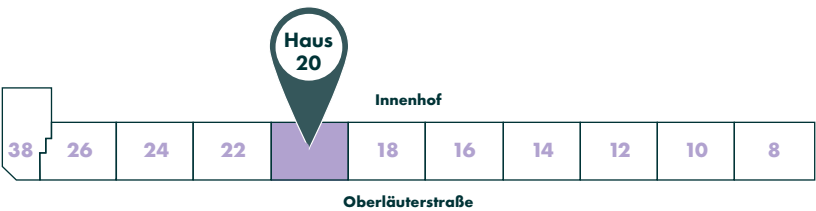
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,79 m²
Wohlfühlen	16,41 m²
Ausschlafen	17,82 m²
Spielen	14,92 m²
Zubereiten	8,78 m²
Entspannen	5,19 m²
Abstellen	1,95 m²
Relaxen 1/2	2,75 m²
GESAMTFLÄCHE	78,61 m²

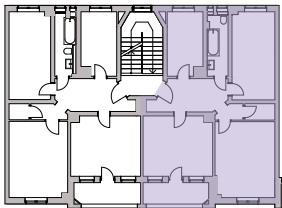
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

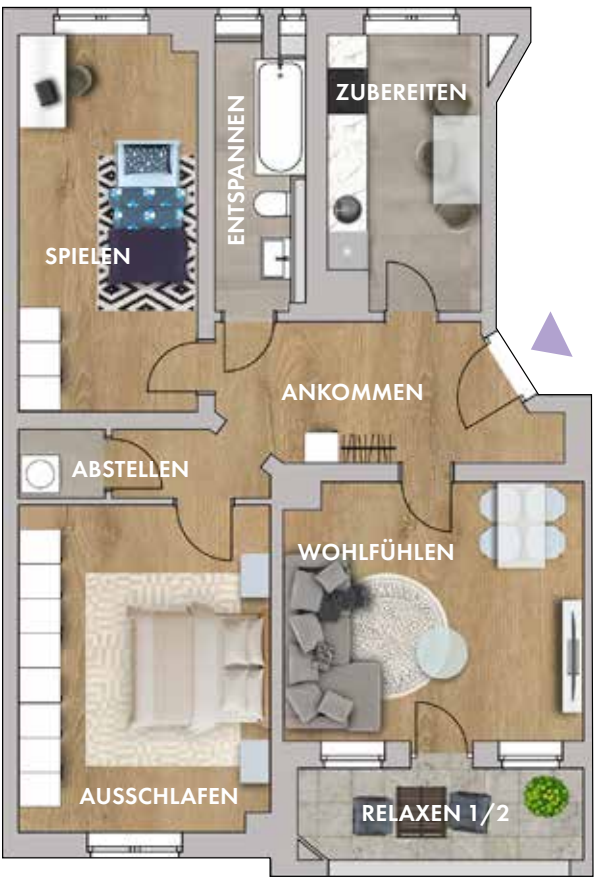


WOHNUNG
20-04

WOHNFLÄCHE

Ankommen	11,25 m ²
Wohlfühlen	16,50 m ²
Ausschlafen	17,60 m ²
Spielen	14,38 m ²
Zubereiten	8,76 m ²
Entspannen	5,28 m ²
Abstellen	1,28 m ²
Relaxen 1/2	2,67 m ²

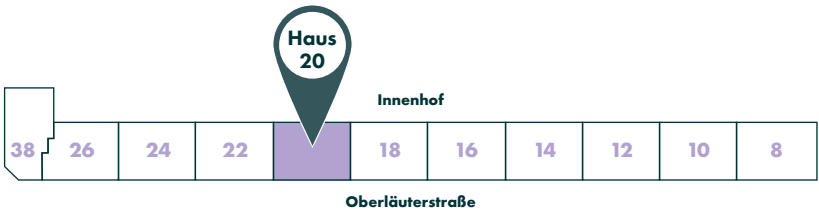
GESAMTFLÄCHE 77,72 m²



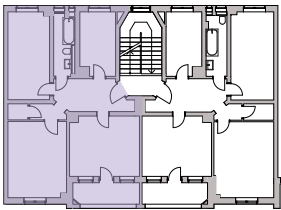
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
20-05

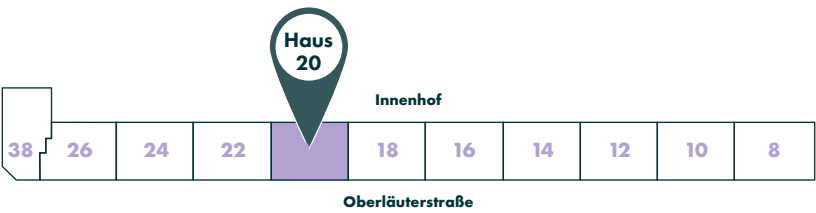
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,24 m²
Wohlfühlen	16,43 m²
Ausschlafen	18,03 m²
Spielen	14,96 m²
Zubereiten	8,65 m²
Entspannen	5,00 m²
Abstellen	1,91 m²
Relaxen 1/2	2,75 m²
GESAMTFLÄCHE	77,97 m²

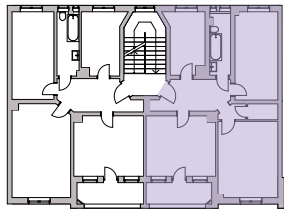
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



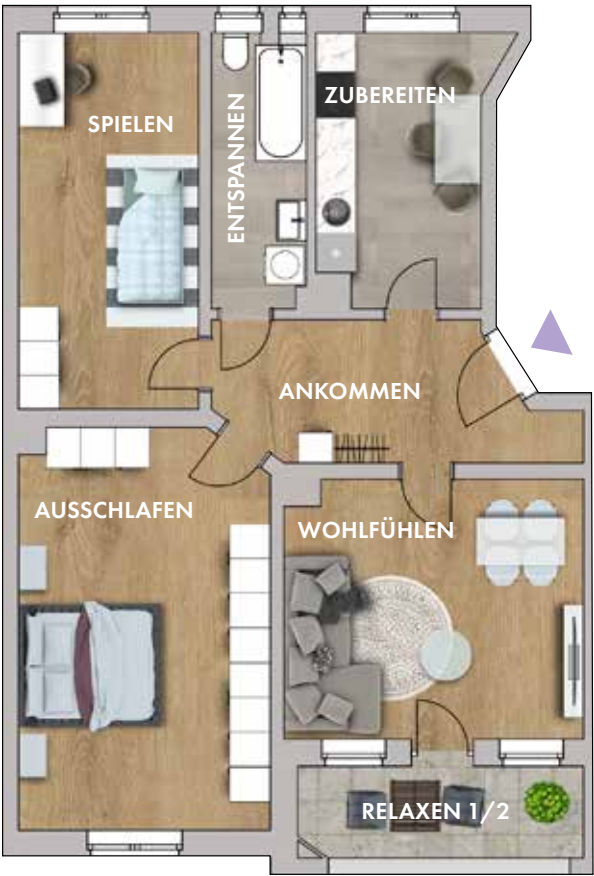
LAGE IM HAUS



WOHNUNG
20-06

WOHNFLÄCHE

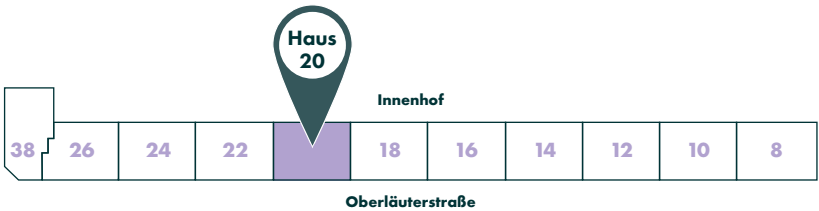
Ankommen	9,42 m ²
Wohlfühlen	16,52 m ²
Ausschlafen	21,32 m ²
Spielen	14,57 m ²
Zubereiten	9,78 m ²
Entspannen	5,46 m ²
Relaxen 1/2	2,79 m ²
GESAMTFLÄCHE	79,86 m²



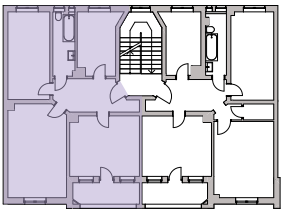
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

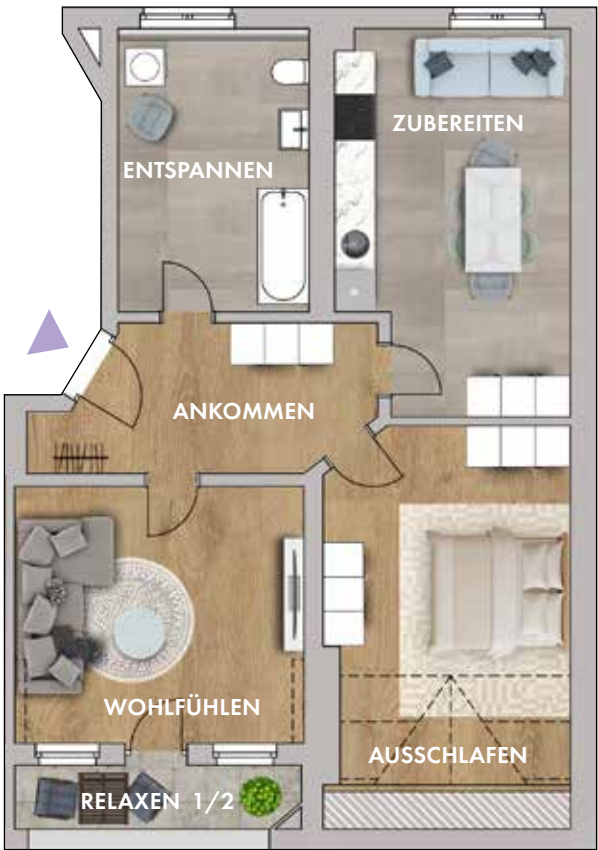


WOHNUNG
20-07

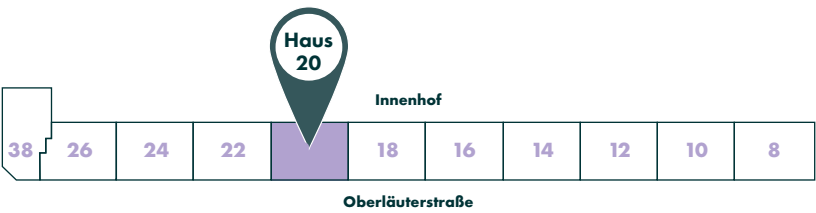
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,58 m²
Wohlfühlen	15,99 m²
Ausschlafen	17,46 m²
Zubereiten	18,35 m²
Entspannen	11,65 m²
Relaxen	1,92 m²
GESAMTFLÄCHE	74,95 m²

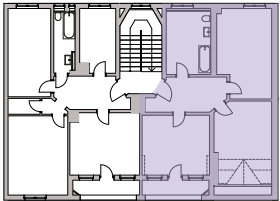
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

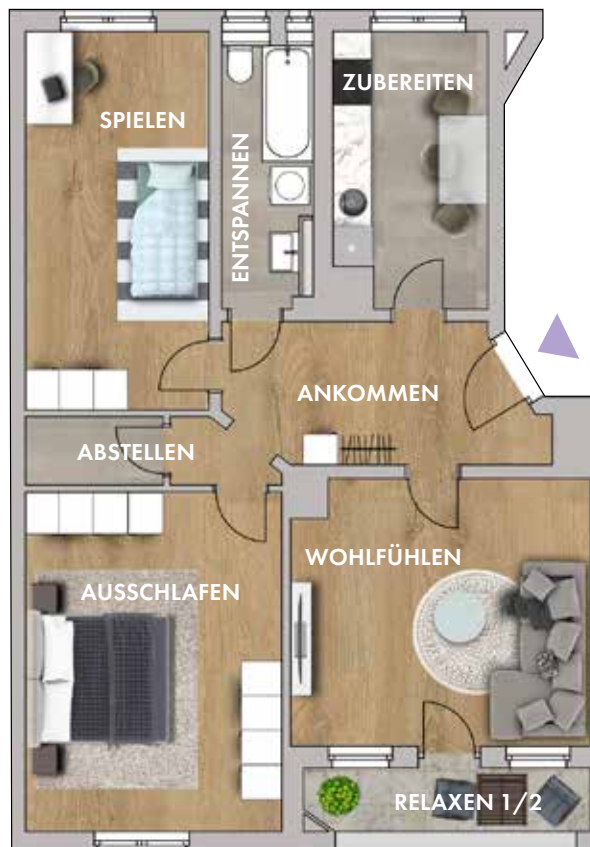


WOHNUNG 20-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,24 m ²
Wohlfühlen	16,94 m ²
Ausschlafen	18,76 m ²
Spielen	14,96 m ²
Zubereiten	8,88 m ²
Entspannen	5,17 m ²
Abstellen	2,02 m ²
Relaxen 1/2	1,93 m ²

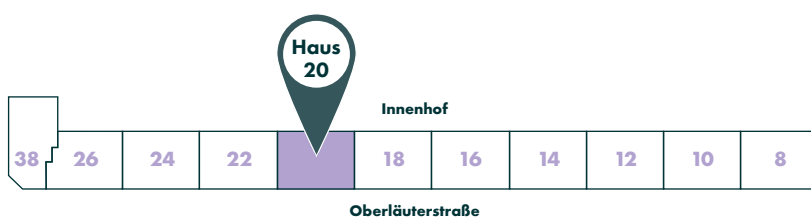
GESAMTFLÄCHE 78,90 m²



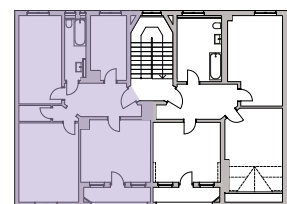
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

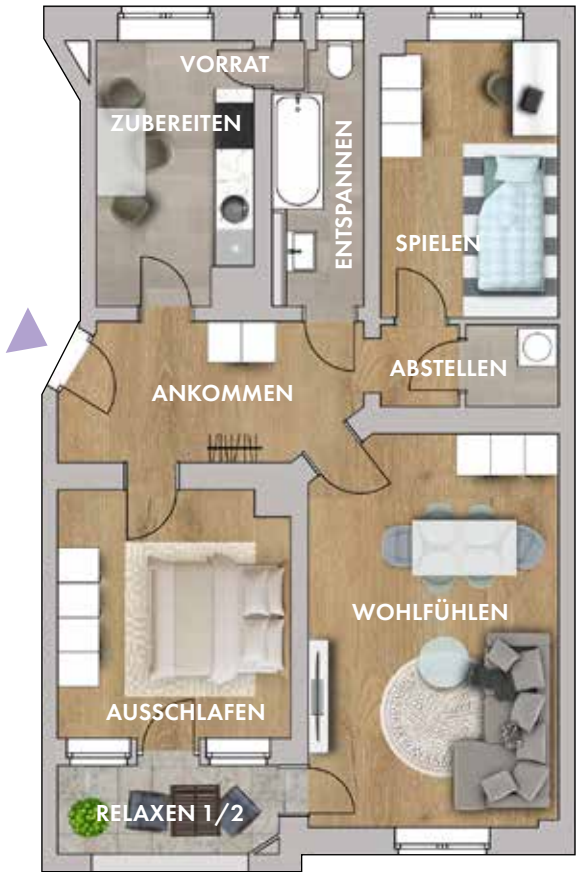


WOHNUNG
22-01

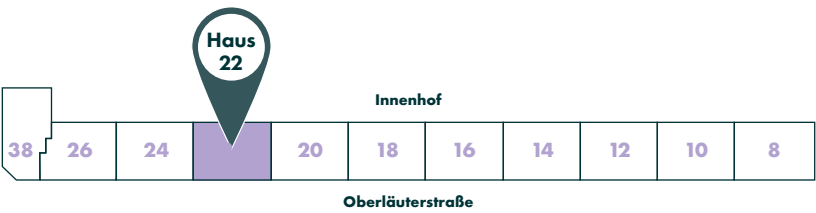
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,08 m ²
Wohlfühlen	20,84 m ²
Ausschlafen	12,26 m ²
Spielen	10,55 m ²
Zubereiten	8,64 m ²
Entspannen	4,80 m ²
Abstellen	1,63 m ²
Vorrat	0,35 m ²
Relaxen 1/2	2,08 m ²
GESAMTFLÄCHE	71,23 m²

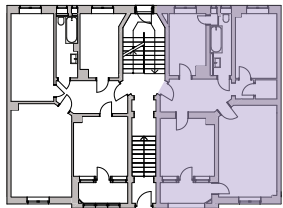
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



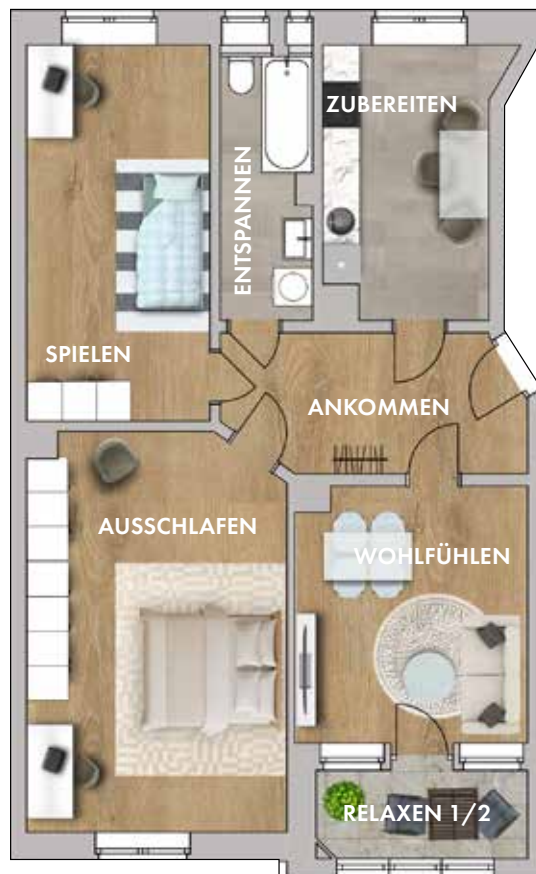
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 22-02

WOHNFLÄCHE

Ankommen	8,61 m ²
Wohlfühlen	12,66 m ²
Ausschlafen	21,87 m ²
Spielen	14,85 m ²
Zubereiten	9,81 m ²
Entspannen	5,31 m ²
Relaxen 1/2	1,99 m ²
GESAMTFLÄCHE	75,10 m²



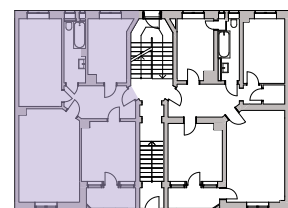
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

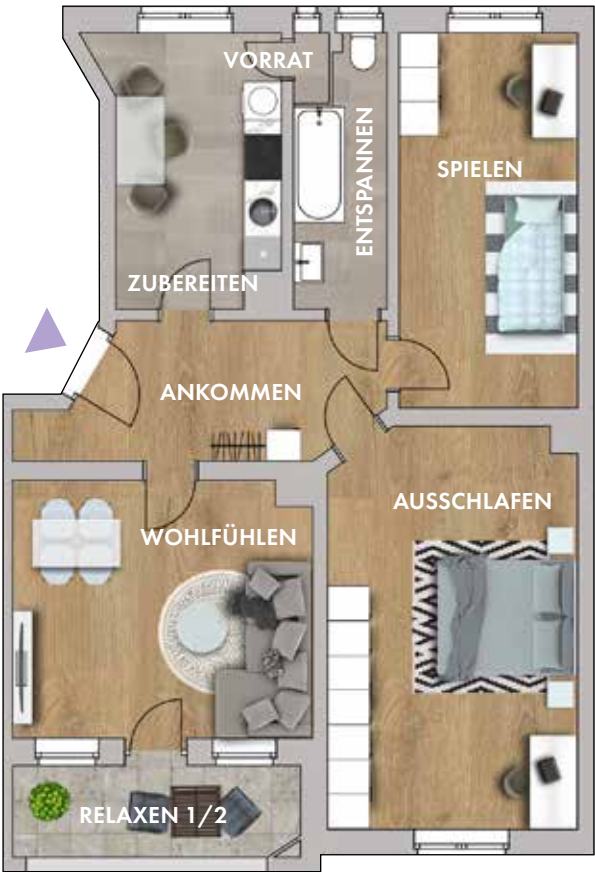


WOHNUNG
22-03

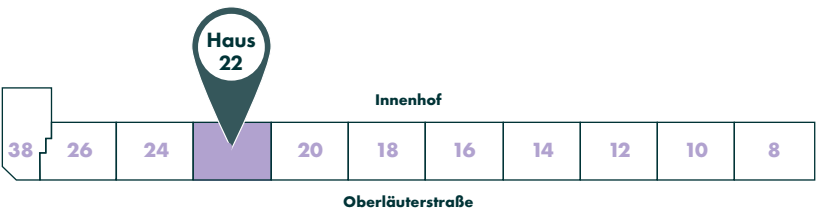
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,30 m²
Wohlfühlen	16,49 m²
Ausschlafen	21,23 m²
Spielen	14,44 m²
Zubereiten	9,80 m²
Entspannen	4,90 m²
Vorrat	0,54 m²
Relaxen 1/2	2,81 m²
GESAMTFLÄCHE	79,51 m²

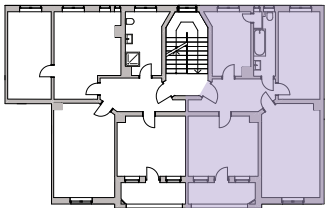
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
22-04

WOHNFLÄCHE

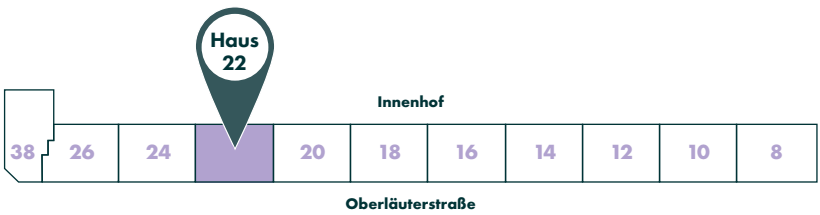
Ankommen	9,31 m ²
Wohlfühlen	16,13 m ²
Ausschlafen	22,23 m ²
Spielen	15,07 m ²
Zubereiten	20,73 m ²
Entspannen	9,23 m ²
Relaxen 1/2	2,72 m ²
GESAMTFLÄCHE	95,42 m²



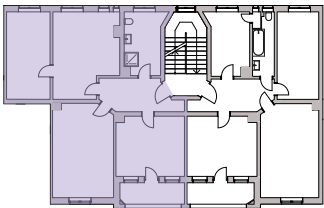
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

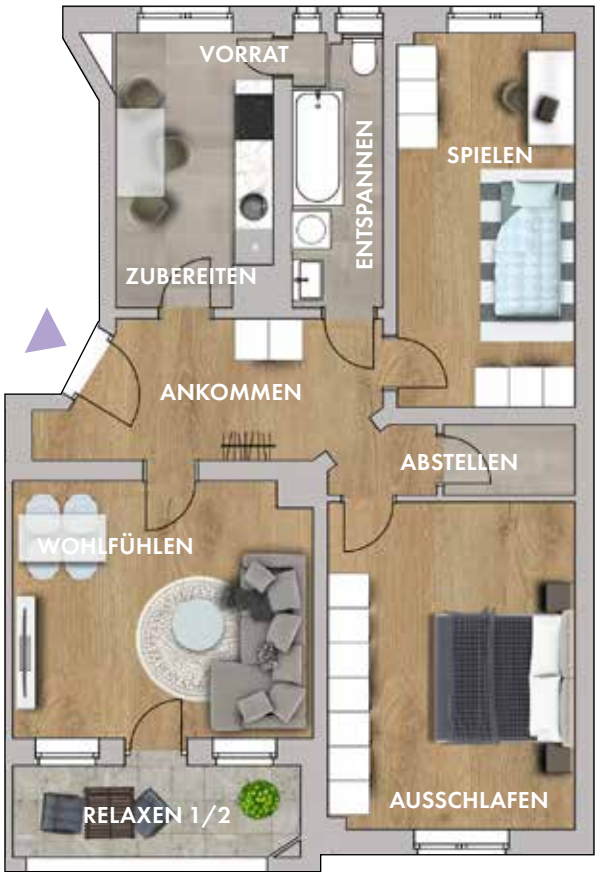


WOHNUNG
22-05

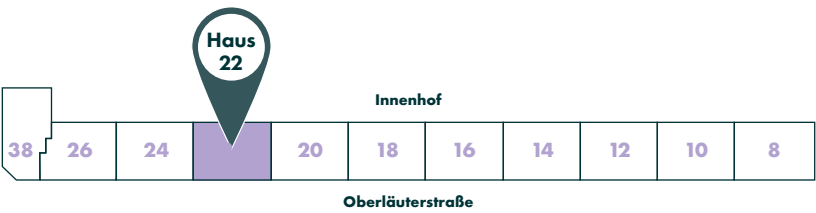
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,60 m²
Wohlfühlen	16,62 m²
Ausschlafen	17,41 m²
Spielen	14,31 m²
Zubereiten	8,95 m²
Entspannen	4,83 m²
Abstellen	1,99 m²
Vorrat	0,40 m²
Relaxen 1/2	2,81 m²
GESAMTFLÄCHE	77,92 m²

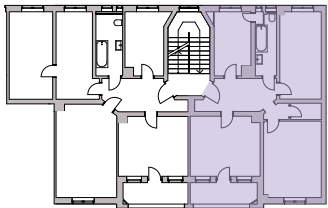
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
22-06

WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,34 m ²
Wohlfühlen	16,34 m ²
Ausschlafen	21,92 m ²
Arbeiten	13,19 m ²
Spielen	15,10 m ²
Zubereiten	9,82 m ²
Entspannen	6,53 m ²
Relaxen 1/2	2,74 m ²

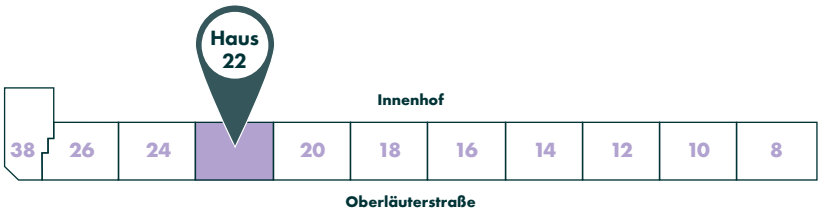
GESAMTFLÄCHE 94,98 m²



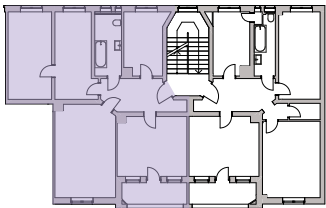
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

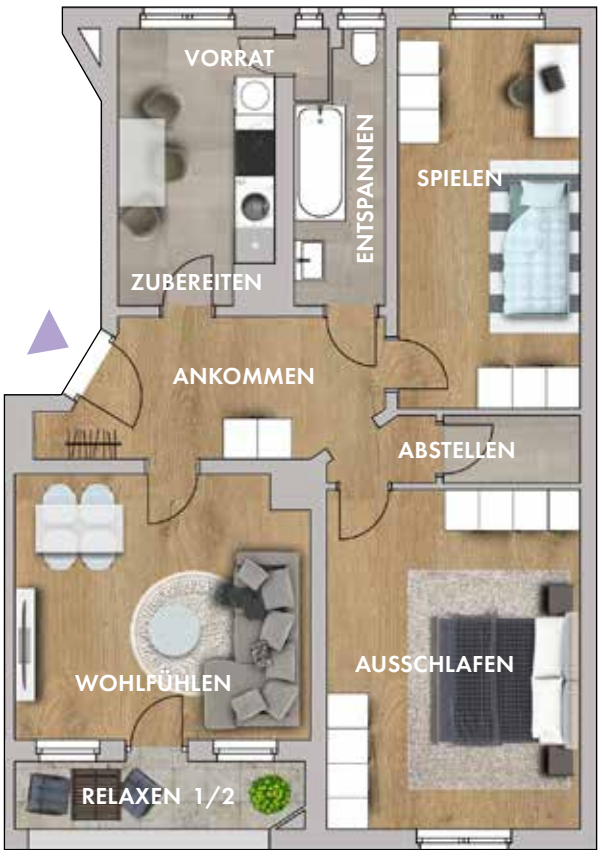


WOHNUNG
22-07

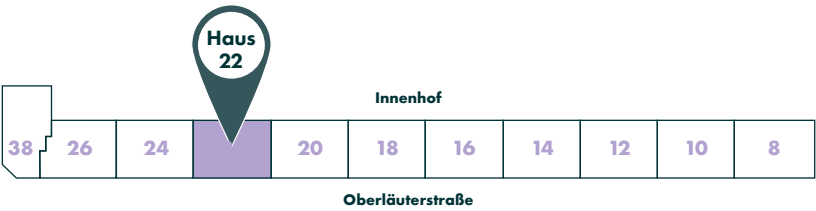
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,42 m²
Wohlfühlen	16,62 m²
Ausschlafen	18,51 m²
Spielen	14,90 m²
Zubereiten	8,98 m²
Entspannen	4,75 m²
Abstellen	1,99 m²
Vorrat	0,54 m²
Relaxen	2,06 m²
GESAMTFLÄCHE	78,77 m²

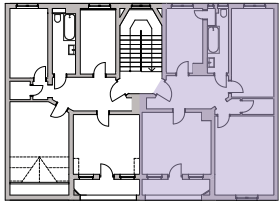
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



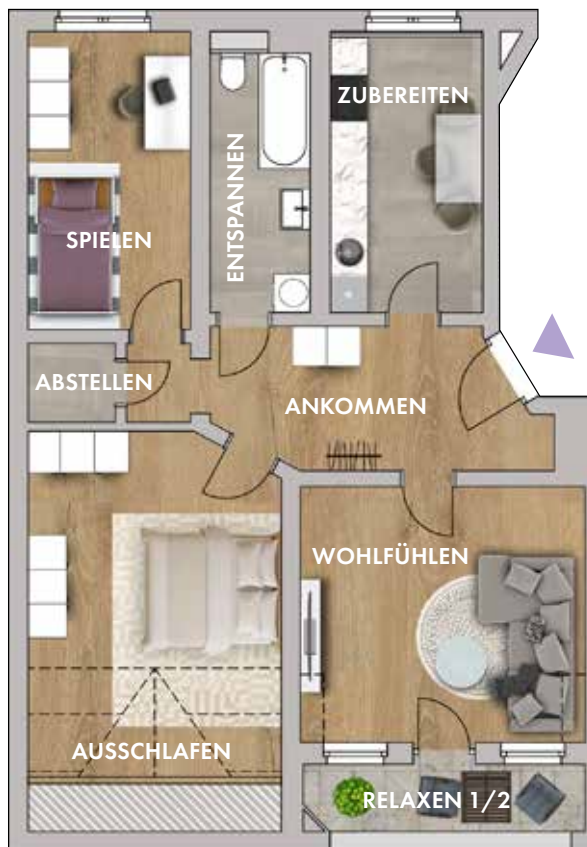
WOHNUNG 22-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,58 m ²
Wohlfühlen	15,69 m ²
Ausschlafen	17,37 m ²
Spielen	10,42 m ²
Zubereiten	9,03 m ²
Entspannen	5,84 m ²
Abstellen	1,48 m ²
Relaxen 1/2	2,00 m ²

GESAMTFLÄCHE 72,41 m²

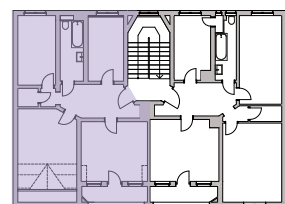
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

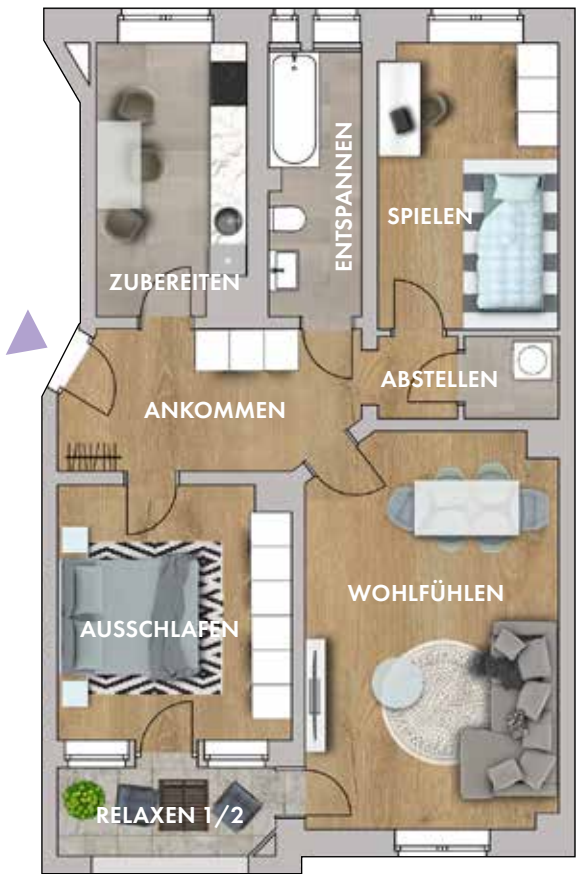


WOHNUNG
24-01

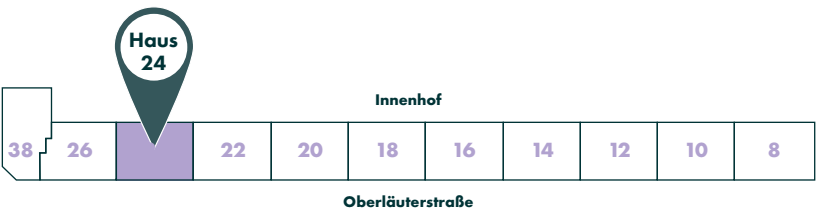
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,22 m²
Wohlfühlen	21,30 m²
Ausschlafen	12,66 m²
Spielen	11,08 m²
Zubereiten	8,51 m²
Entspannen	5,39 m²
Abstellen	1,67 m²
Relaxen 1/2	2,04 m²
GESAMTFLÄCHE	72,87 m²

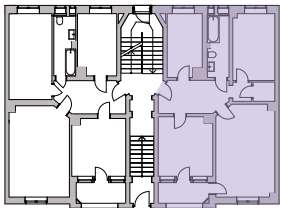
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



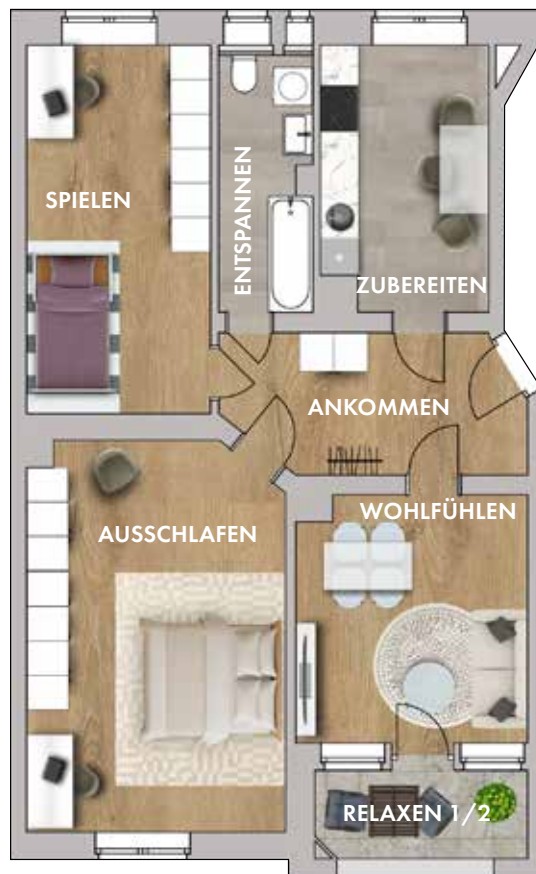
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 24-02

WOHNFLÄCHE

Ankommen	8,66 m ²
Wohlfühlen	12,15 m ²
Ausschlafen	21,34 m ²
Spielen	14,61 m ²
Zubereiten	9,39 m ²
Entspannen	5,08 m ²
Relaxen 1/2	2,00 m ²
GESAMTFLÄCHE	73,23 m²



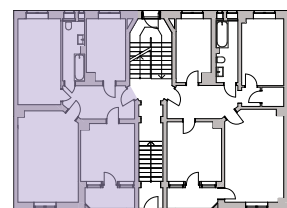
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



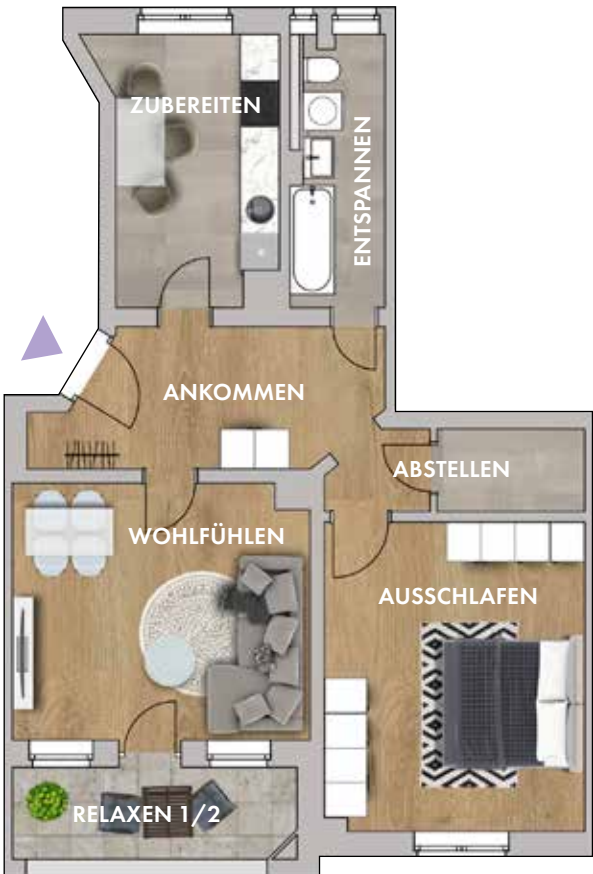
WOHNUNG

24-03

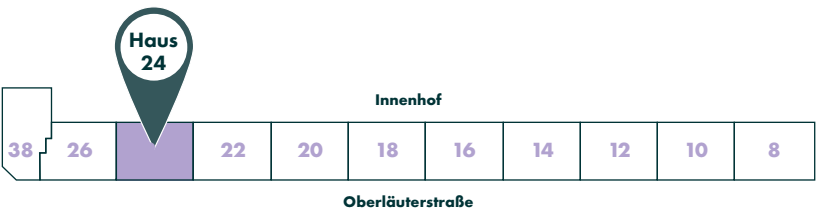
WOHNFLÄCHE

Ankommen	11,00 m²
Wohlfühlen	16,27 m²
Ausschlafen	17,28 m²
Zubereiten	9,58 m²
Entspannen	5,42 m²
Abstellen	2,63 m²
Relaxen 1/2	2,77 m²
GESAMTFLÄCHE	64,95 m²

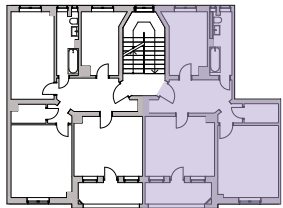
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

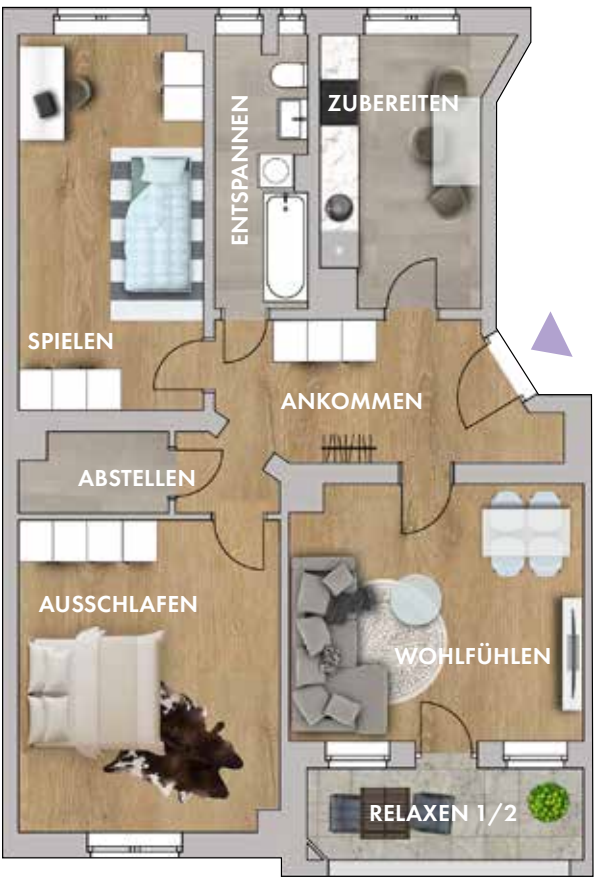


WOHNUNG
24-04

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,77 m ²
Wohlfühlen	16,06 m ²
Ausschlafen	17,43 m ²
Spielen	14,87 m ²
Zubereiten	9,41 m ²
Entspannen	5,30 m ²
Abstellen	2,45 m ²
Relaxen 1/2	2,71 m ²

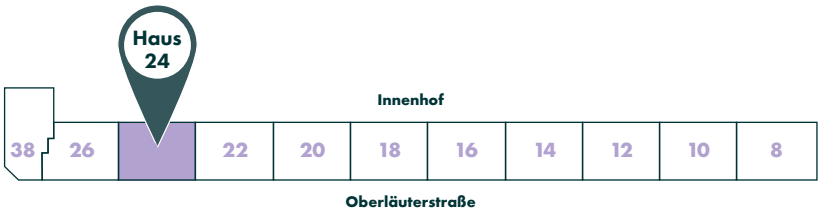
GESAMTFLÄCHE 79,00 m²



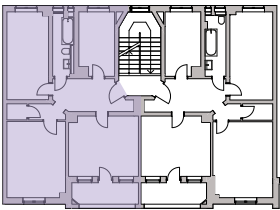
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



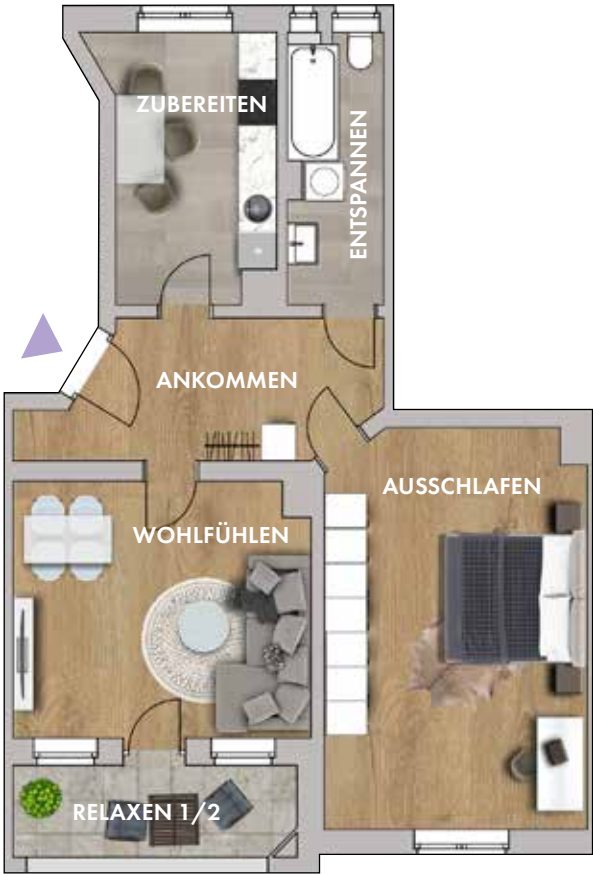
WOHNUNG

24-05

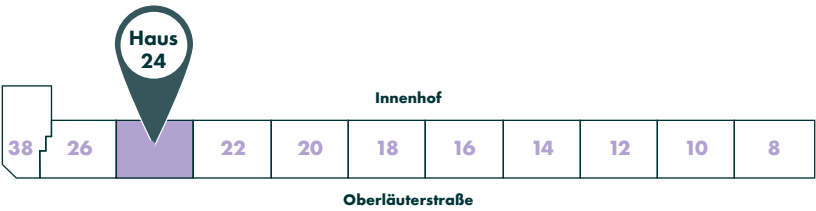
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,37 m²
Wohlfühlen	16,29 m²
Ausschlafen	22,25 m²
Zubereiten	9,42 m²
Entspannen	5,48 m²
Relaxen 1/2	2,77 m²
GESAMTFLÄCHE	65,58 m²

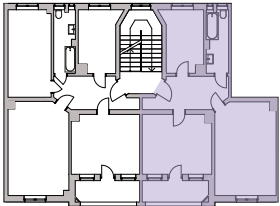
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 24-06

WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,33 m ²
Wohlfühlen	16,04 m ²
Ausschlafen	22,02 m ²
Spielen	14,87 m ²
Zubereiten	9,41 m ²
Entspannen	5,34 m ²
Relaxen 1/2	2,71 m ²
GESAMTFLÄCHE	79,72 m²



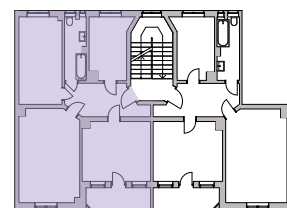
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

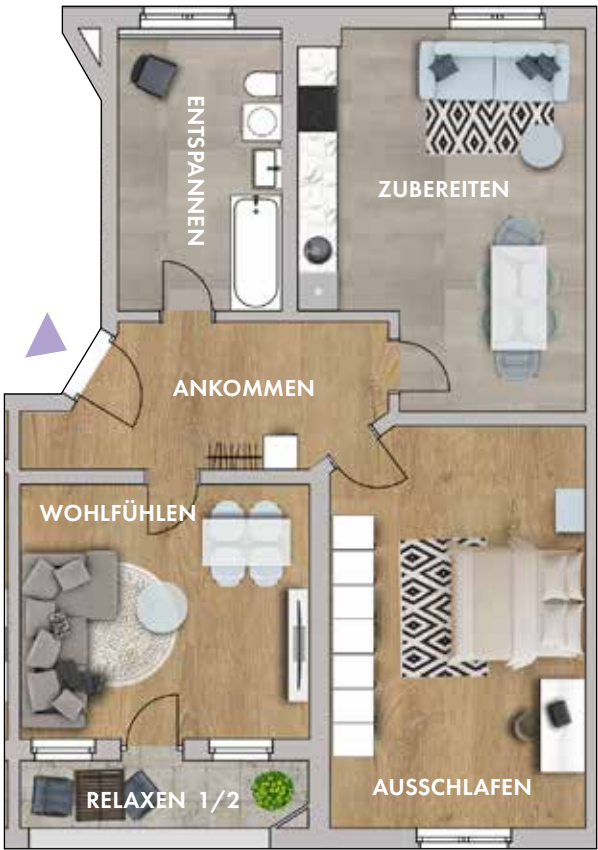


WOHNUNG
24-07

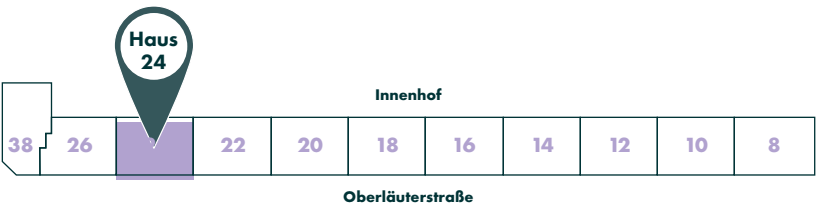
WOHNFLÄCHE

Ankommen	9,75 m ²
Wohlfühlen	15,89 m ²
Ausschlafen	21,84 m ²
Zubereiten	21,38 m ²
Entspannen	9,96 m ²
Relaxen	2,04 m ²
GESAMTFLÄCHE	80,86 m²

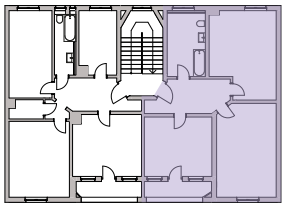
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG 24-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,79 m ²
Wohlfühlen	16,61 m ²
Ausschlafen	18,16 m ²
Spielen	14,85 m ²
Zubereiten	9,33 m ²
Entspannen	5,42 m ²
Abstellen	2,40 m ²
Relaxen 1/2	2,01 m ²

GESAMTFLÄCHE 79,57 m²



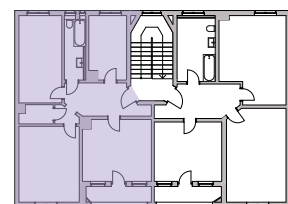
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



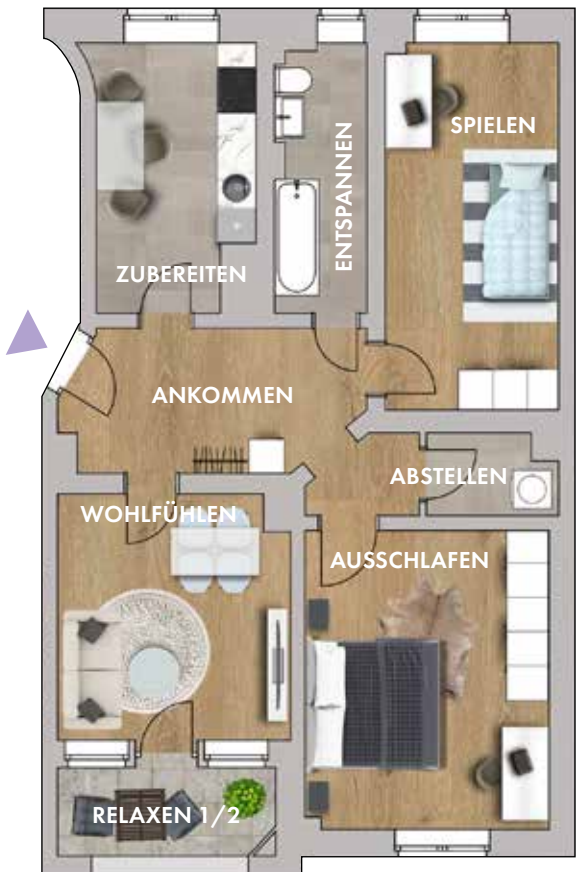
WOHNUNG

26-01

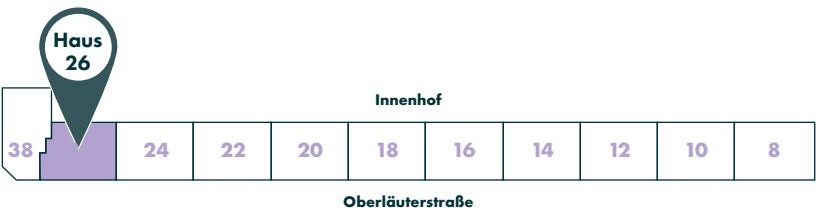
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,55 m²
Wohlfühlen	12,15 m²
Ausschlafen	15,70 m²
Spiele	13,64 m²
Zubereiten	8,84 m²
Entspannen	5,16 m²
Abstellen	2,18 m²
Relaxen 1/2	2,03 m²
GESAMTFLÄCHE	70,25 m²

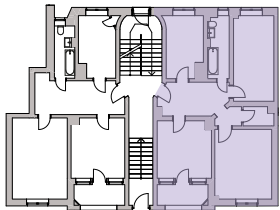
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

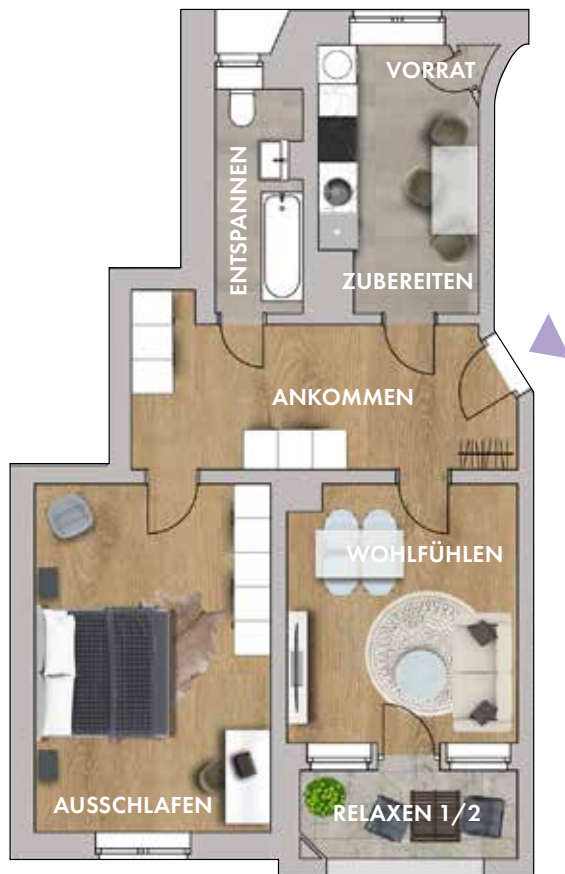


WOHNUNG 26-02

WOHNFLÄCHE

Ankommen	12,16 m ²
Wohlfühlen	12,63 m ²
Ausschlafen	17,68 m ²
Zubereiten	8,58 m ²
Entspannen	4,10 m ²
Vorrat	0,20 m ²
Relaxen 1/2	2,04 m ²

GESAMTFLÄCHE 57,39 m²



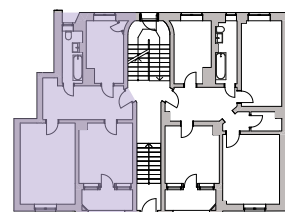
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



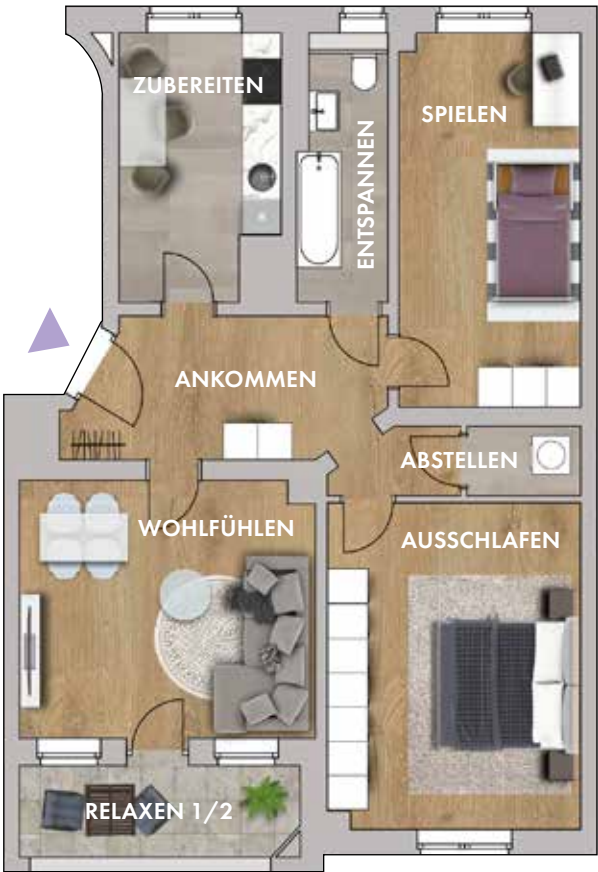
WOHNUNG

26-03

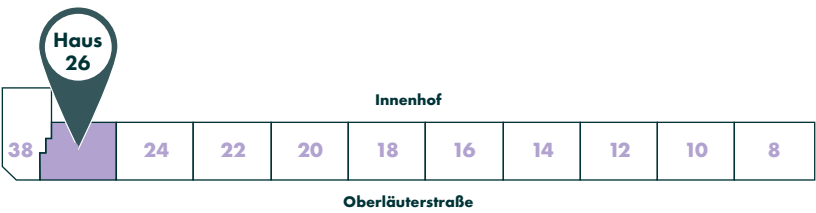
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,82 m²
Wohlfühlen	16,34 m²
Ausschlafen	17,76 m²
Spielen	14,61 m²
Zubereiten	8,81 m²
Entspannen	4,99 m²
Abstellen	1,70 m²
Relaxen 1/2	2,73 m²
GESAMTFLÄCHE	77,76 m²

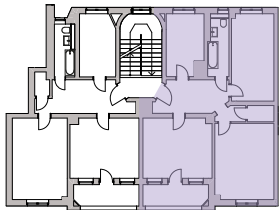
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



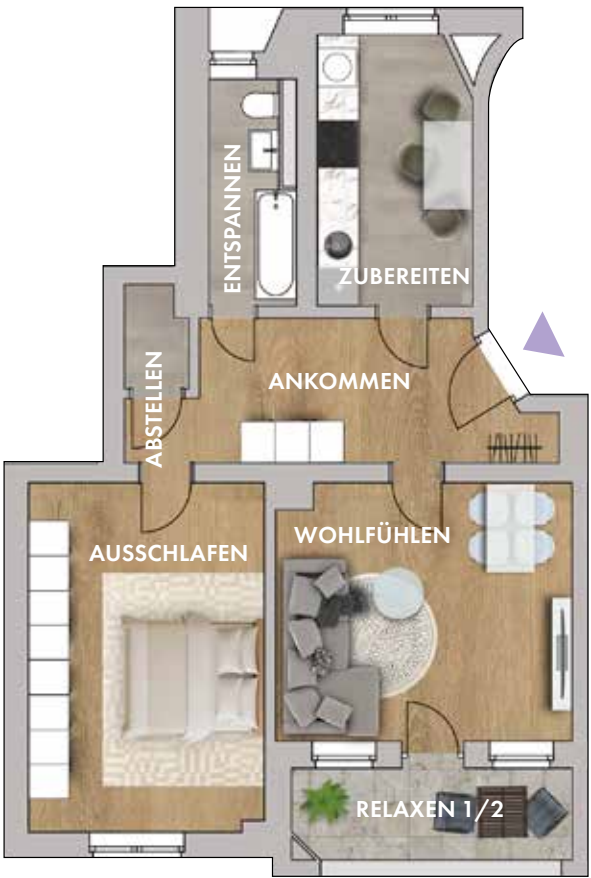
LAGE IM HAUS



WOHNUNG
26-04

WOHNFLÄCHE

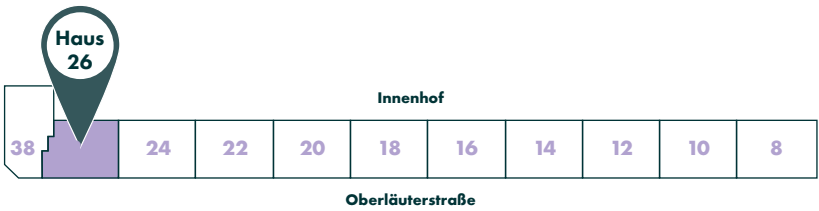
Ankommen	10,87 m ²
Wohlfühlen	16,25 m ²
Ausschlafen	17,69 m ²
Zubereiten	8,87 m ²
Entspannen	4,26 m ²
Abstellen	1,39 m ²
Relaxen 1/2	2,73 m ²
GESAMTFLÄCHE	62,06 m²



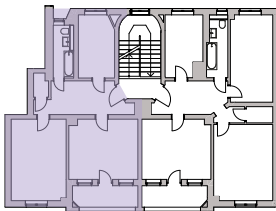
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



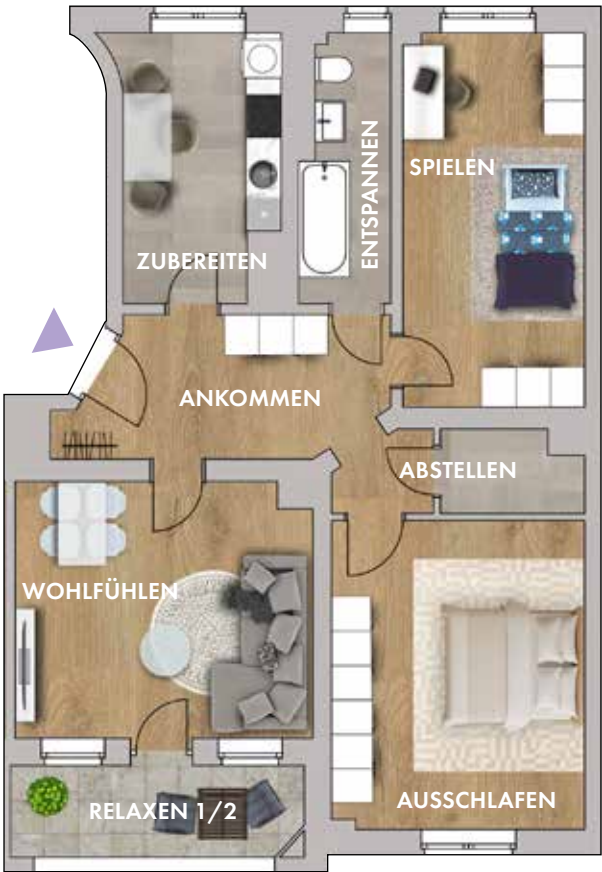
WOHNUNG

26-05

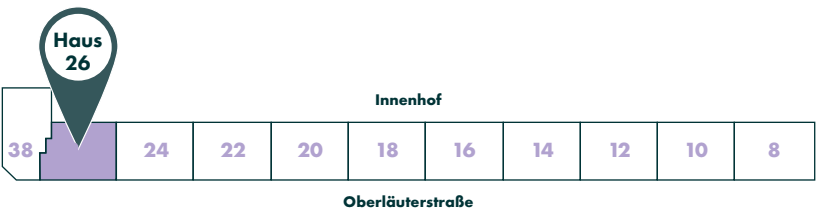
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,87 m²
Wohlfühlen	16,27 m²
Ausschlafen	16,83 m²
Spielen	14,64 m²
Zubereiten	8,83 m²
Entspannen	4,89 m²
Abstellen	2,42 m²
Relaxen 1/2	2,86 m²
GESAMTFLÄCHE	77,61 m²

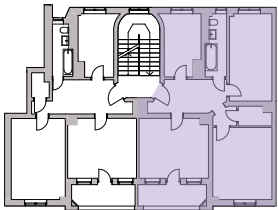
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



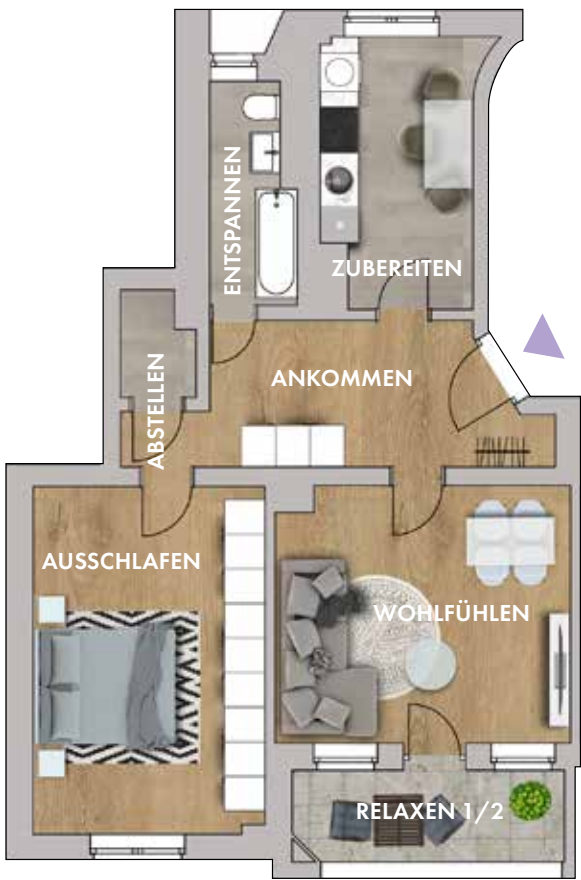
LAGE IM HAUS



WOHNUNG
26-06

WOHNFLÄCHE

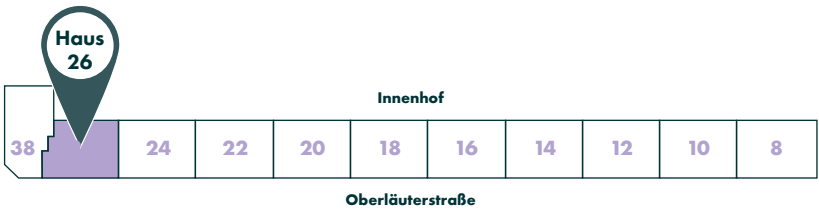
Ankommen	10,70 m ²
Wohlfühlen	16,16 m ²
Ausschlafen	17,30 m ²
Zubereiten	8,67 m ²
Entspannen	3,82 m ²
Abstellen	1,58 m ²
Relaxen 1/2	2,65 m ²
GESAMTFLÄCHE	60,88 m²



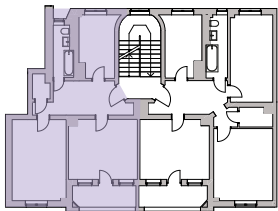
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

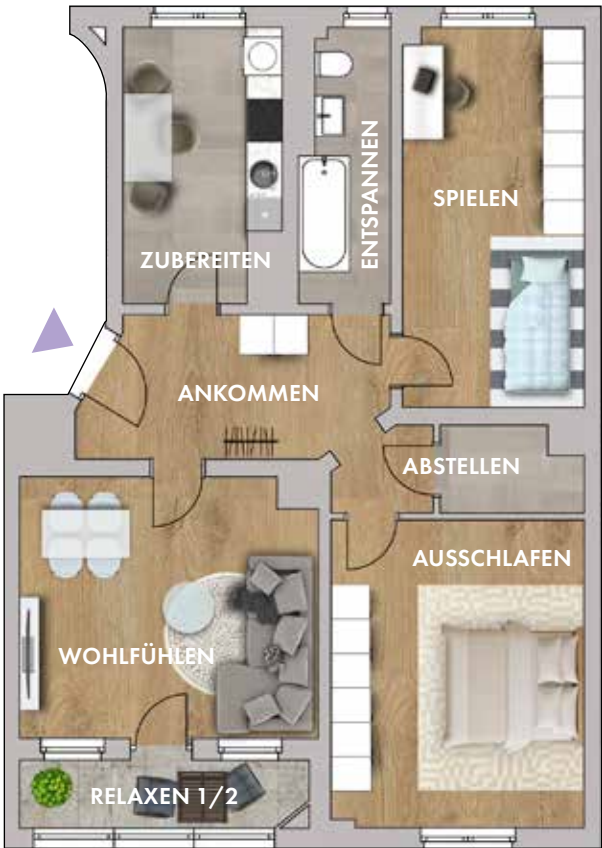


WOHNUNG
26-07

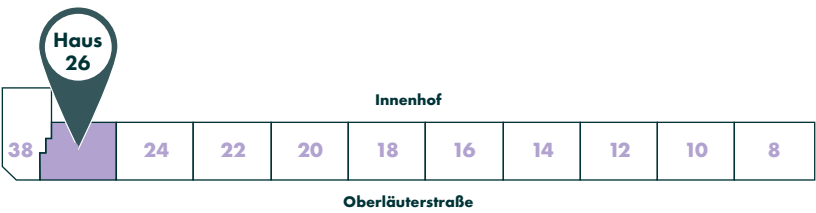
WOHNFLÄCHE

Ankommen	10,65 m²
Wohlfühlen	16,56 m²
Ausschlafen	16,77 m²
Spielen	14,83 m²
Zubereiten	8,94 m²
Entspannen	5,00 m²
Abstellen	2,50 m²
Relaxen 1/2	2,08 m²
GESAMTFLÄCHE	77,33 m²

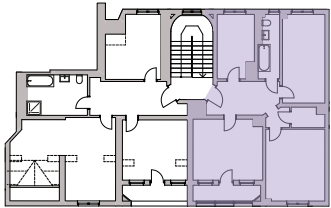
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



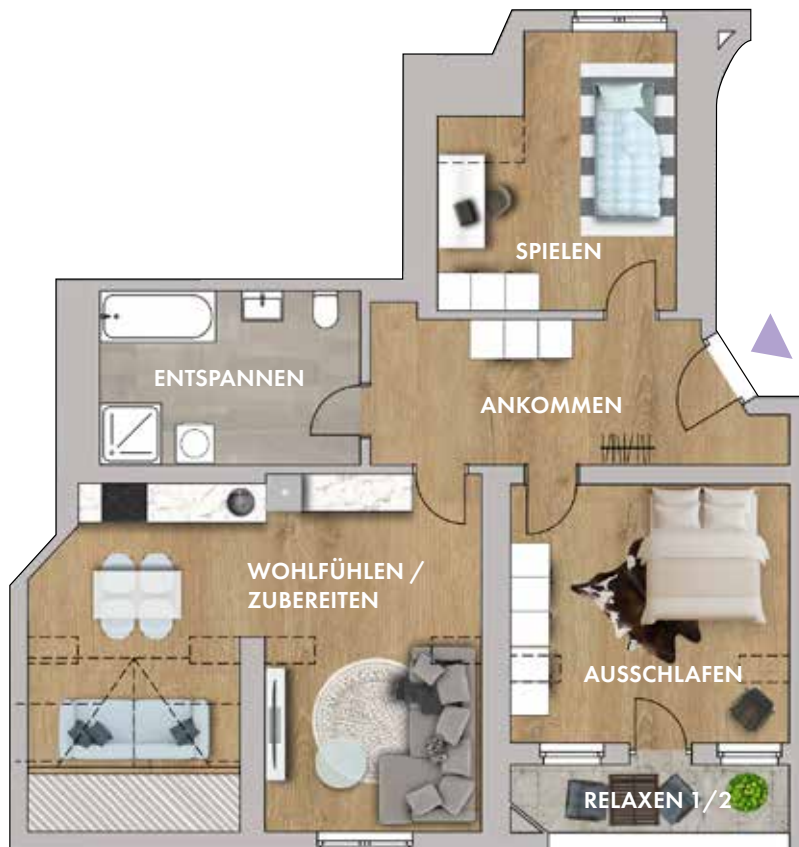
LAGE IM HAUS



WOHNUNG 26-08

WOHNFLÄCHE

Ankommen	11,87 m ²
Wohlfühlen/Zubereiten	28,92 m ²
Ausschlafen	15,50 m ²
Spielen	12,33 m ²
Entspannen	9,74 m ²
Relaxen 1/2	1,98 m ²
GESAMTFLÄCHE	80,34 m²



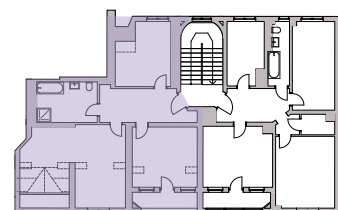
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS



WOHNUNG
38-01

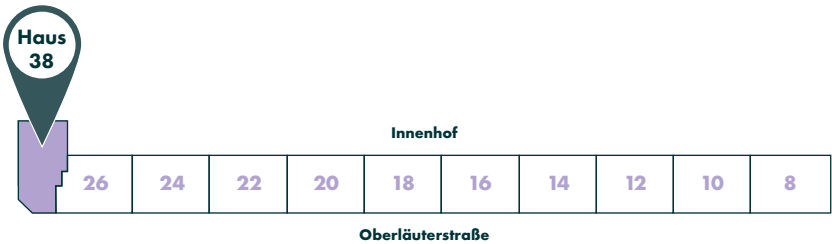
WOHNFLÄCHE

Ankommen	16,16 m²
Wohlfühlen	17,85 m²
Ausschlafen	15,19 m²
Spielen	12,57 m²
Zubereiten	10,14 m²
Entspannen	4,04 m²
Relaxen 1/2	1,18 m²
GESAMTFLÄCHE	77,13 m²

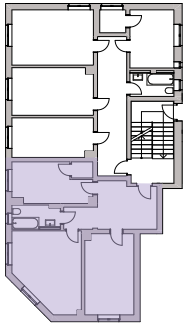
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

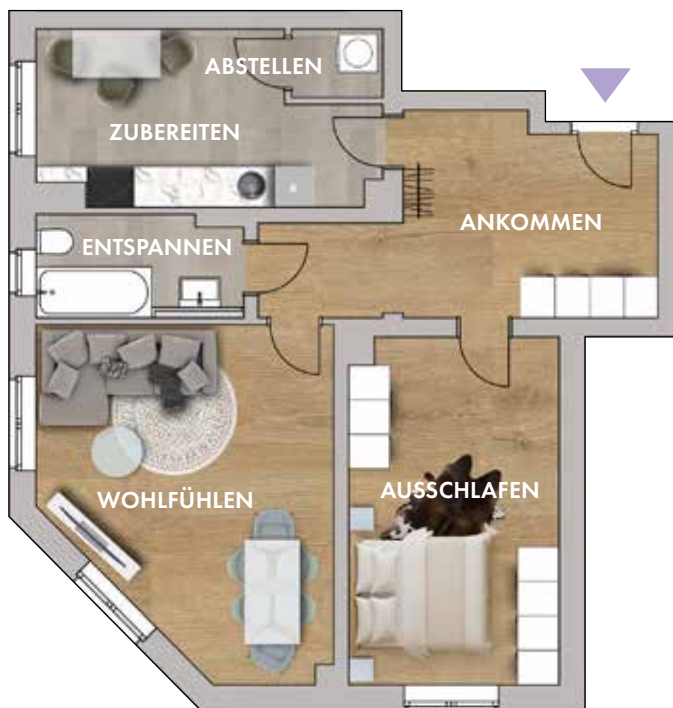


WOHNUNG 38-02

WOHNFLÄCHE

Ankommen	13,68 m ²
Wohlfühlen	19,61 m ²
Ausschlafen	15,63 m ²
Zubereiten	11,36 m ²
Entspannen	4,51 m ²
Abstellen	1,35 m ²

GESAMTFLÄCHE 66,14 m²

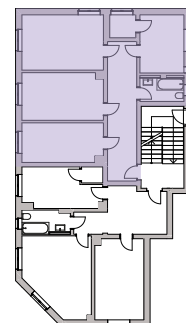
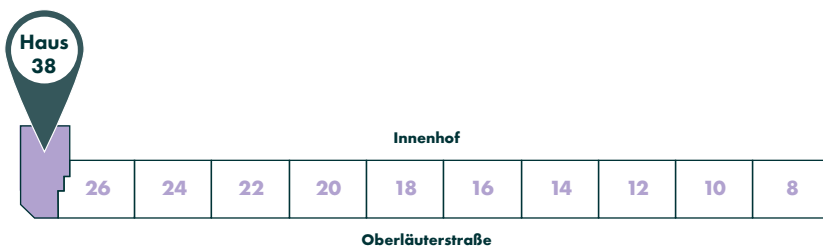


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT

LAGE IM HAUS

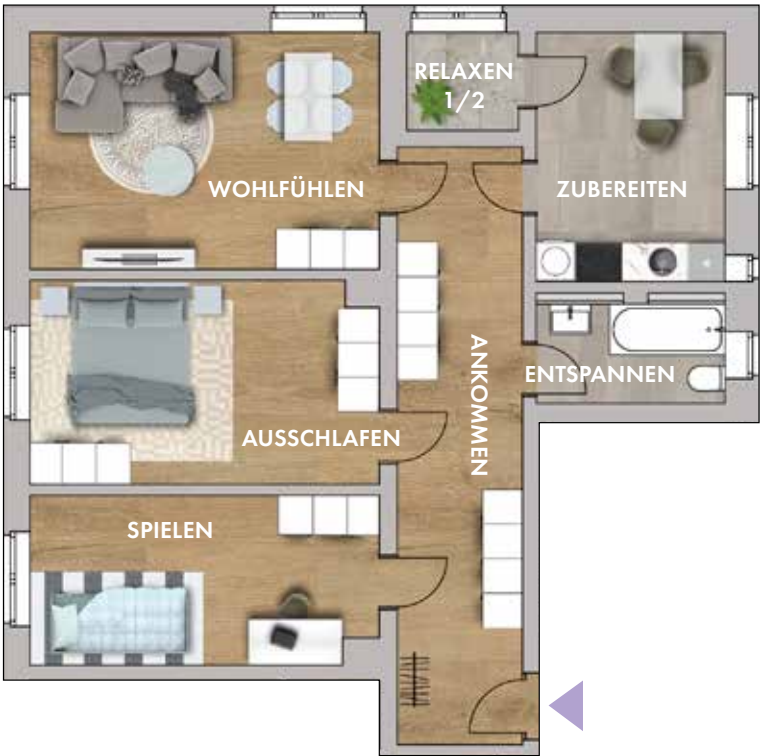


WOHNUNG
38-03

WOHNFLÄCHE

Ankommen	16,16 m ²
Wohlfühlen	17,85 m ²
Ausschlafen	15,19 m ²
Spielen	12,58 m ²
Zubereiten	10,14 m ²
Entspannen	4,04 m ²
Relaxen 1/2	1,18 m ²
GESAMTFLÄCHE	77,14 m²

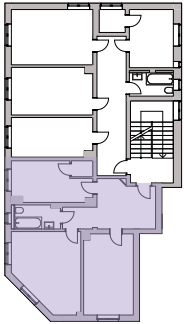
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

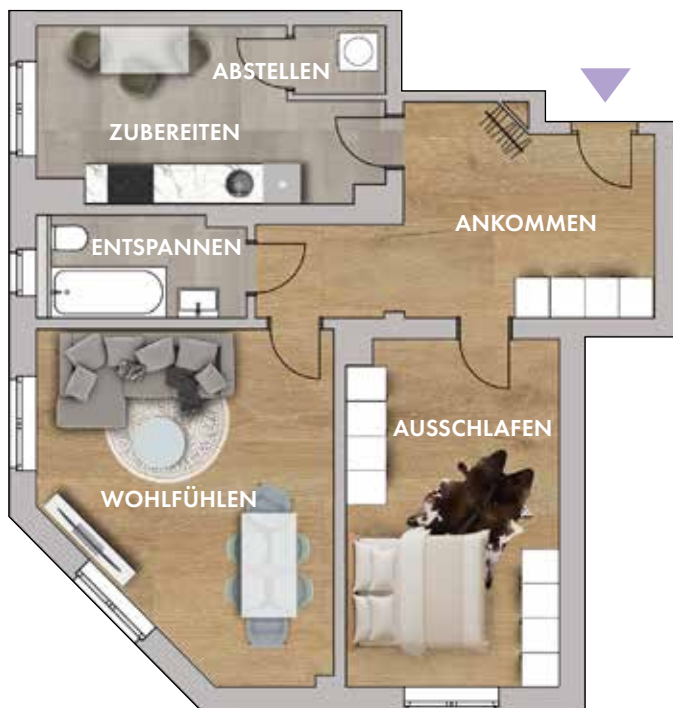


WOHNUNG 38-04

WOHNFLÄCHE

Ankommen	13,66 m ²
Wohlfühlen	19,41 m ²
Ausschlafen	15,84 m ²
Zubereiten	11,44 m ²
Entspannen	4,56 m ²
Abstellen	1,35 m ²

GESAMTFLÄCHE 66,26 m²

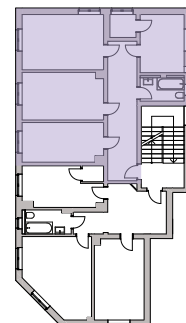
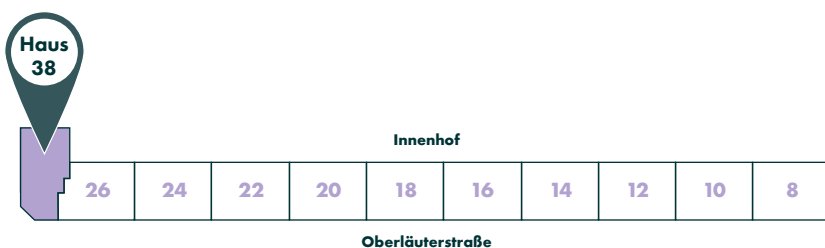


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT

LAGE IM HAUS



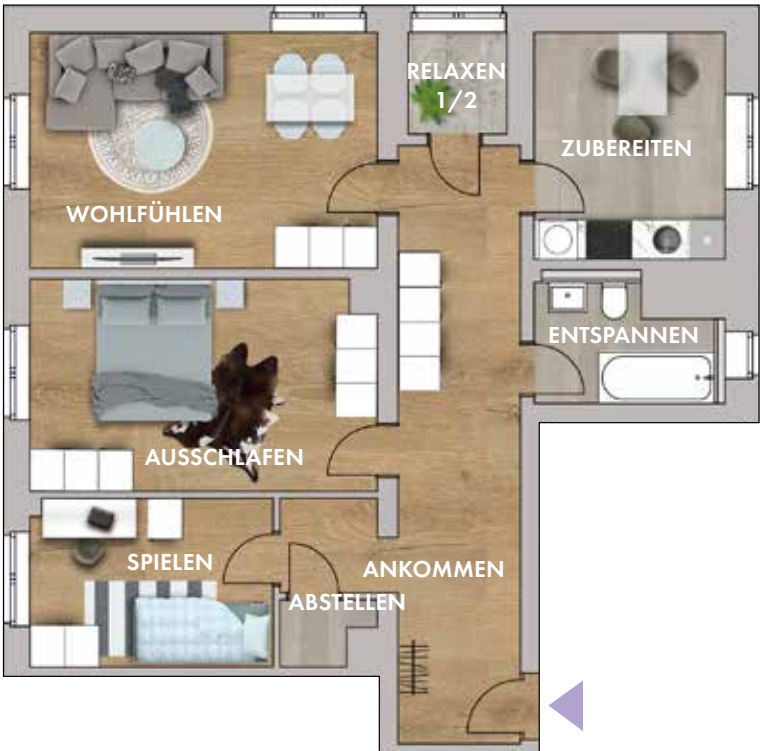
WOHNUNG

38-05

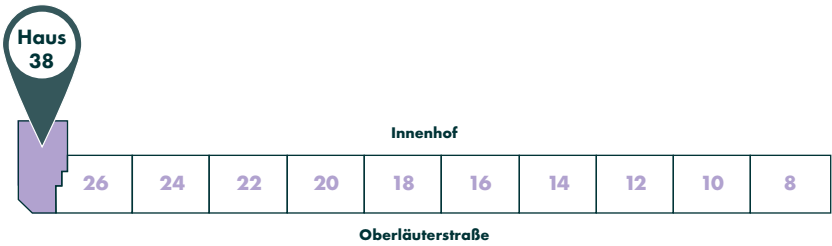
WOHNFLÄCHE

Ankommen	17,70 m²
Wohlfühlen	18,05 m²
Ausschlafen	15,71 m²
Spielen	8,81 m²
Zubereiten	9,32 m²
Entspannen	4,58 m²
Abstellen	1,15 m²
Relaxen 1/2	1,08 m²
GESAMTFLÄCHE	76,40 m²

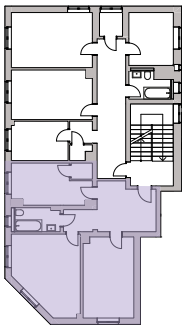
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

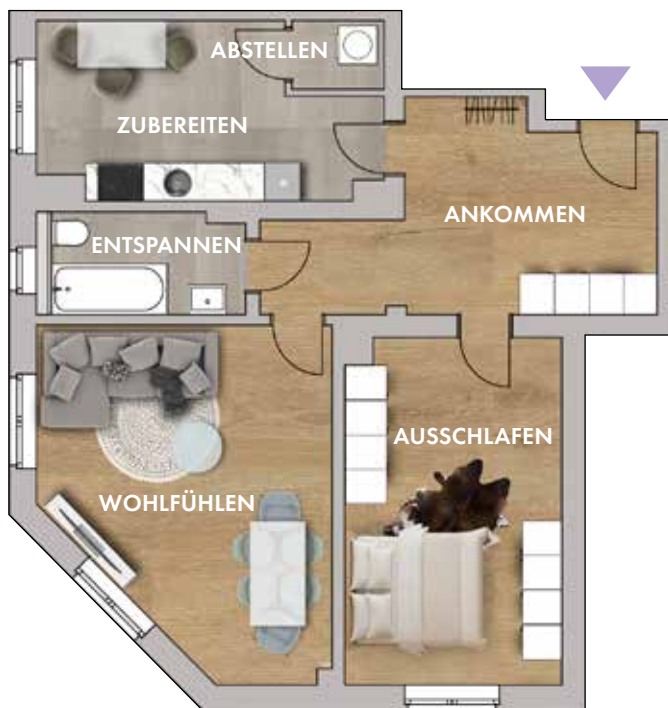


WOHNUNG 38-06

WOHNFLÄCHE

Ankommen	13,81 m ²
Wohlfühlen	19,37 m ²
Ausschlafen	16,11 m ²
Zubereiten	11,48 m ²
Entspannen	4,54 m ²
Abstellen	1,36 m ²

GESAMTFLÄCHE 66,67 m²

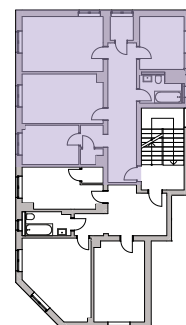


Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT

LAGE IM HAUS



WOHNUNG
38-07

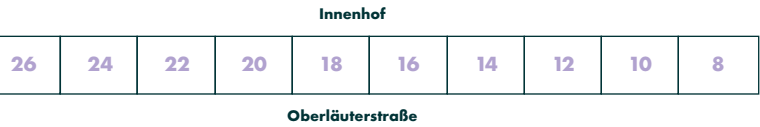
WOHNFLÄCHE

Ankommen	14,69 m²
Wohlfühlen/Zubereiten	44,04 m²
Ausschlafen	16,04 m²
Spielen	12,27 m²
Entspannen	11,47 m²
GESAMTFLÄCHE	98,51 m²

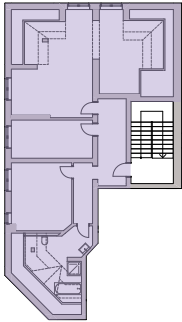
Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch.



OBJEKT



LAGE IM HAUS

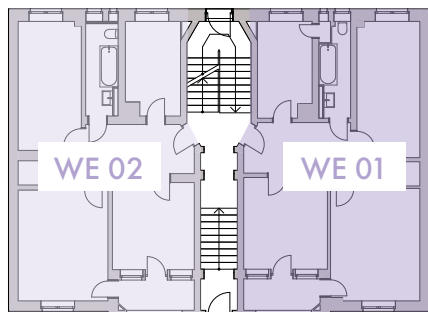




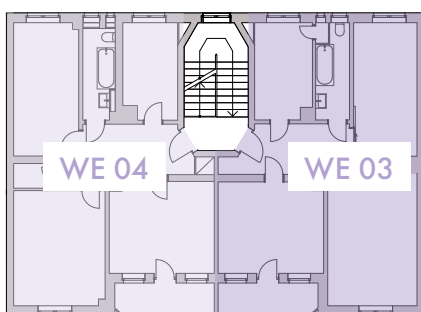
Etagenpläne

HAUS 08

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

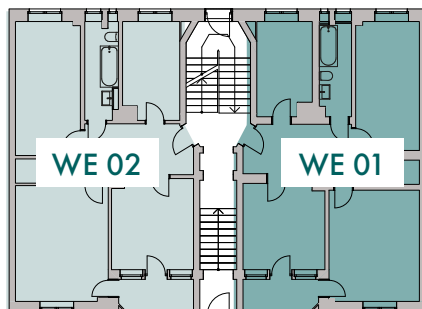


Dachgeschoss

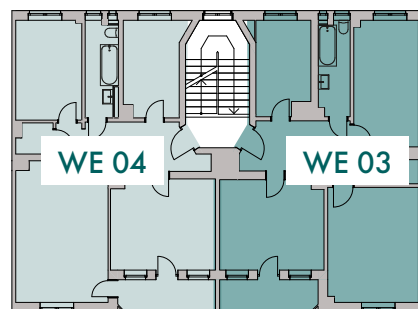


HAUS 10

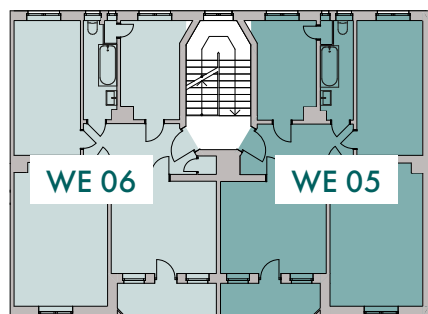
Erdgeschoss



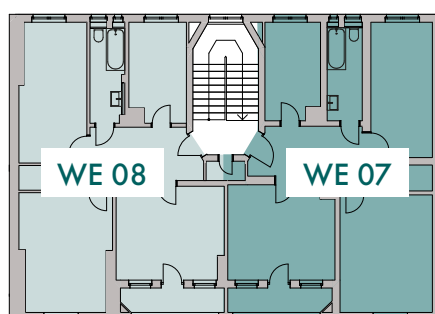
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

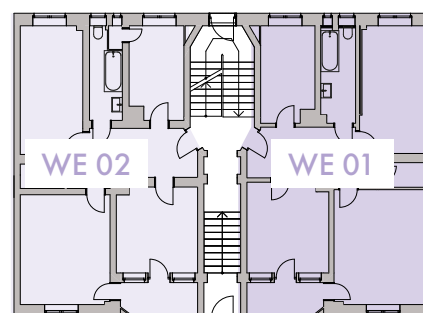


Dachgeschoss



HAUS 12

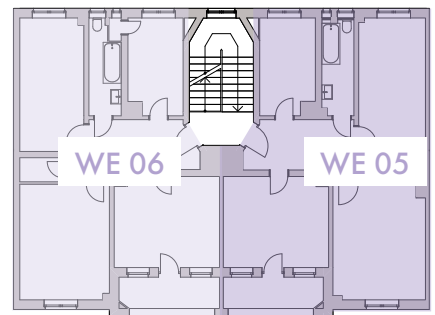
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



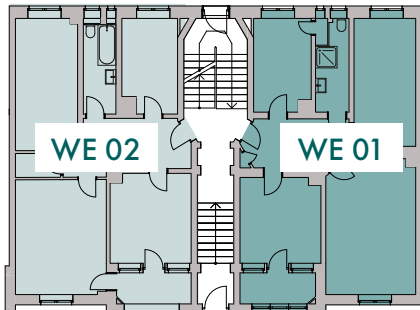
Dachgeschoss





HAUS 14

Erdgeschoss



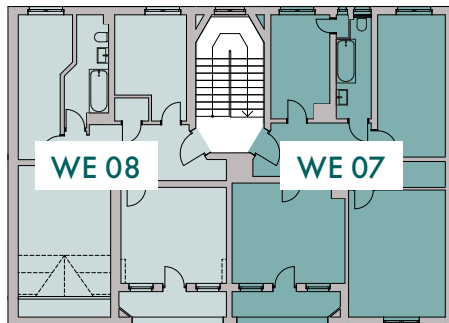
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

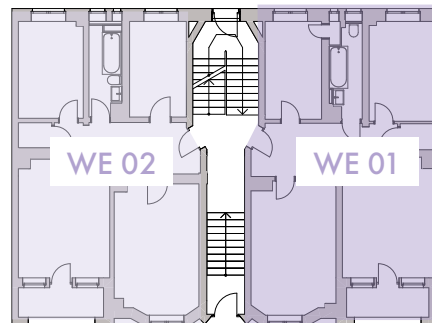


Dachgeschoss

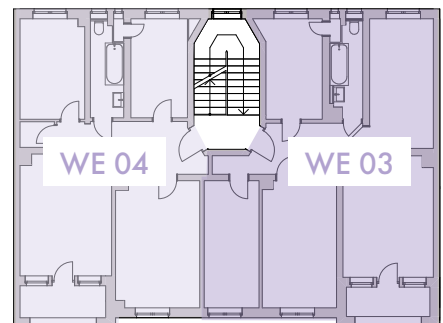


HAUS 16

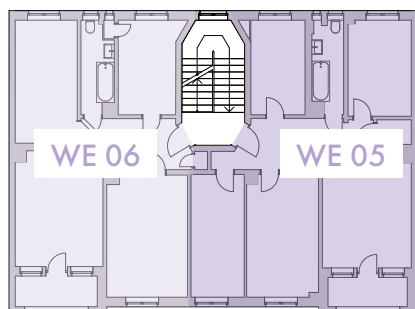
Erdgeschoss



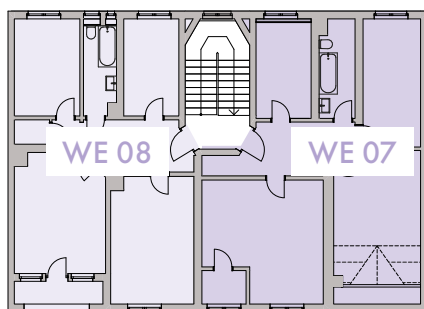
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

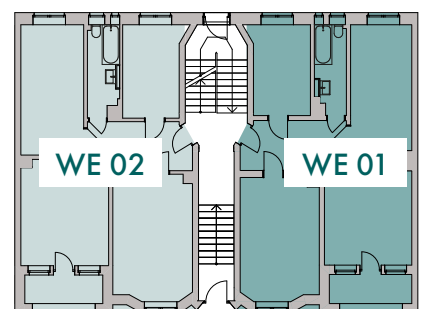


Dachgeschoss

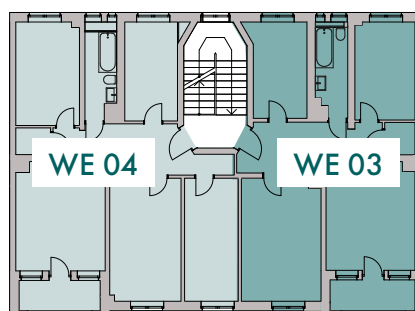


HAUS 18

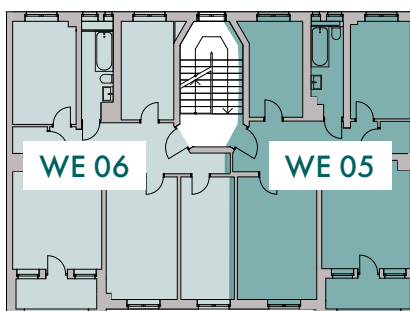
Erdgeschoss



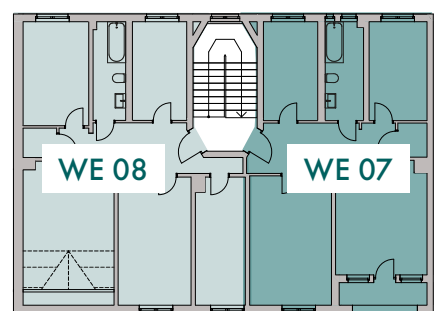
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



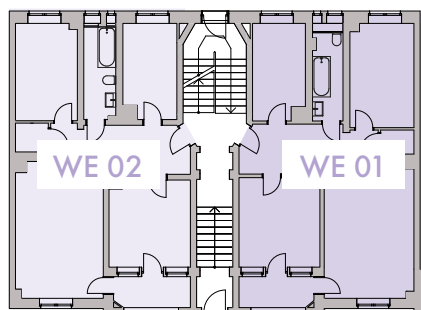
Dachgeschoss



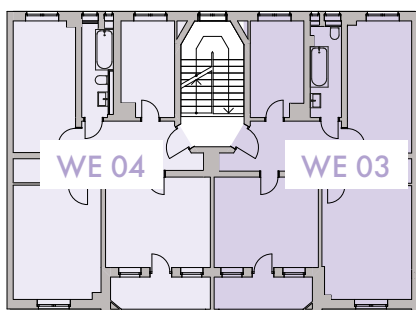
Etagenpläne

HAUS 20

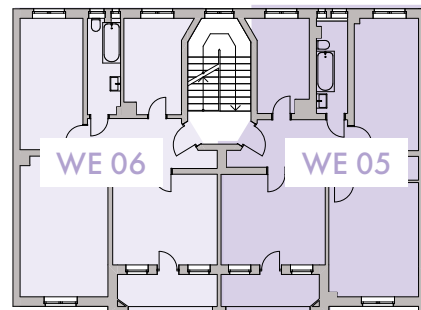
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

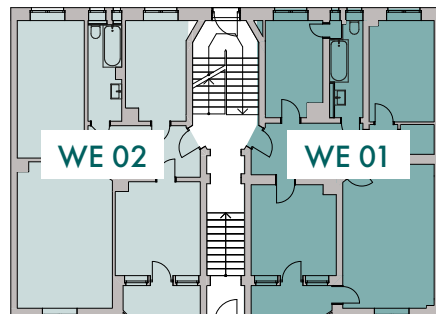


Dachgeschoss

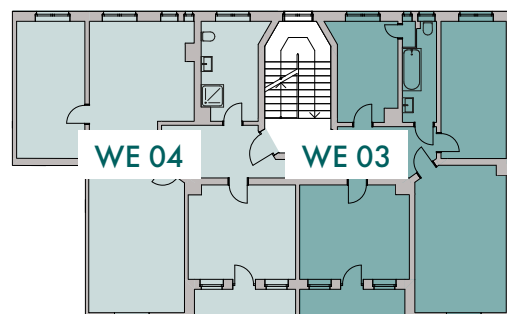


HAUS 22

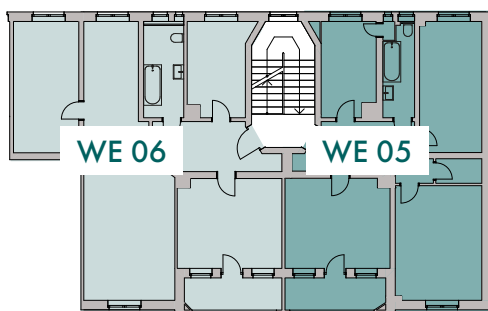
Erdgeschoss



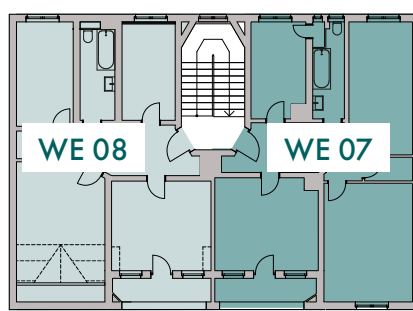
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

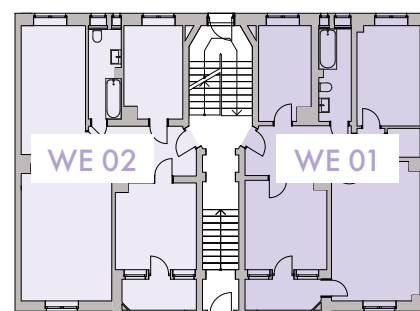


Dachgeschoss

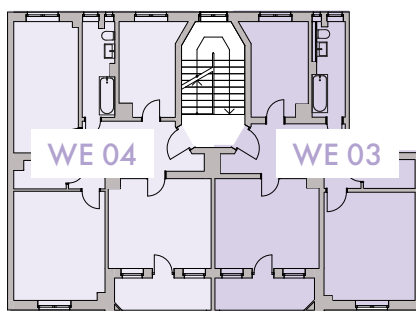


HAUS 24

Erdgeschoss



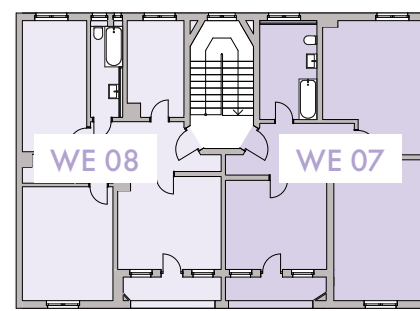
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



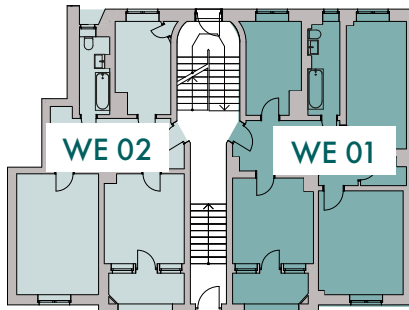
Dachgeschoss



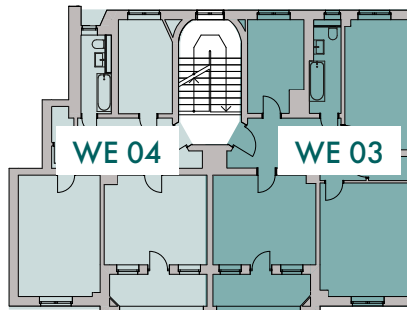


HAUS 26

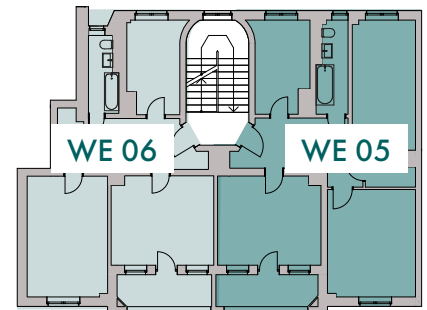
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

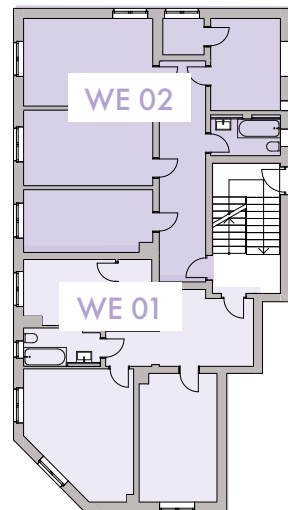


Dachgeschoss

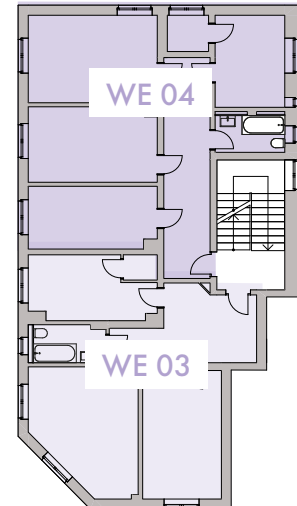


HAUS 38

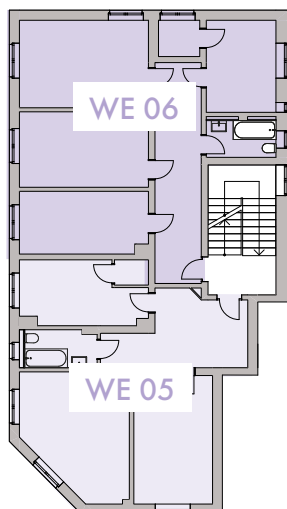
Erdgeschoss



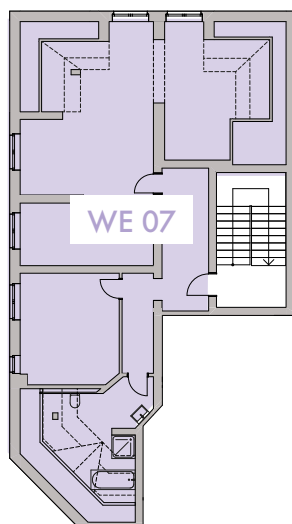
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

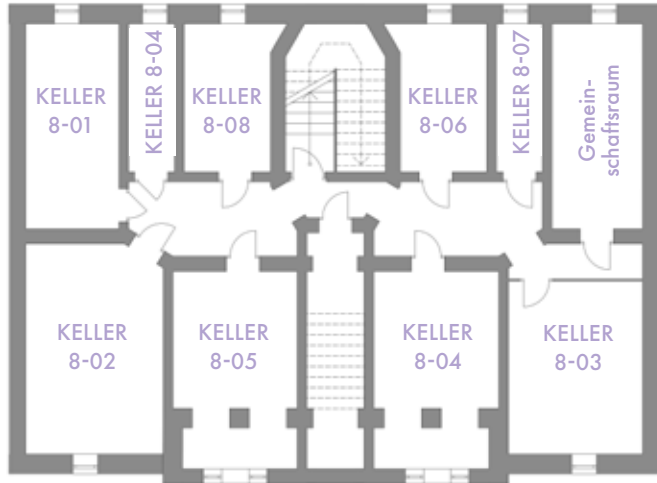


Dachgeschoss

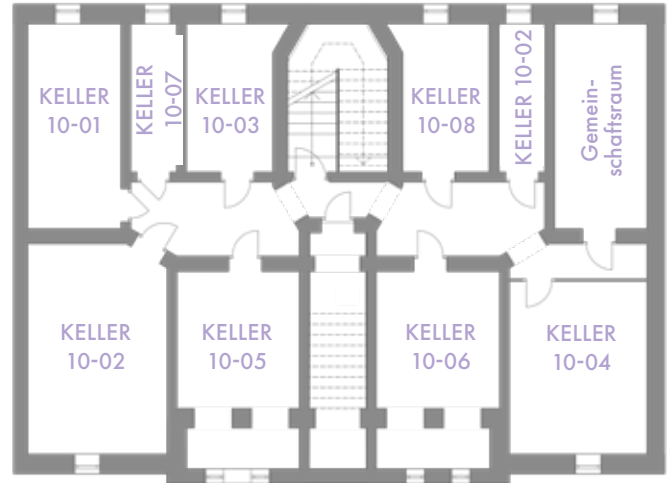


Kellerpläne

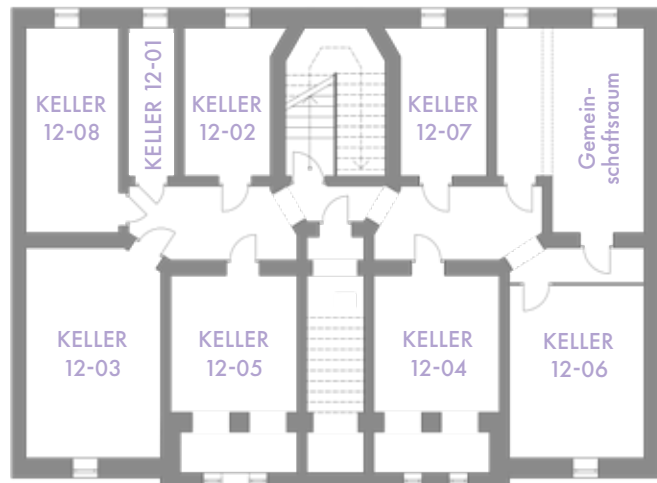
HAUS 08



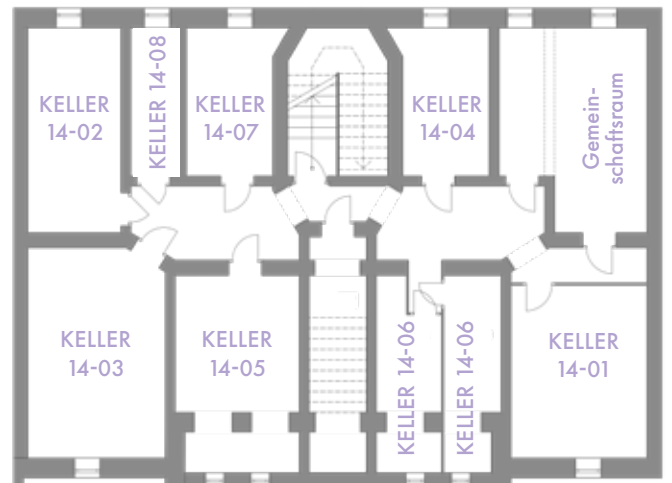
HAUS 10



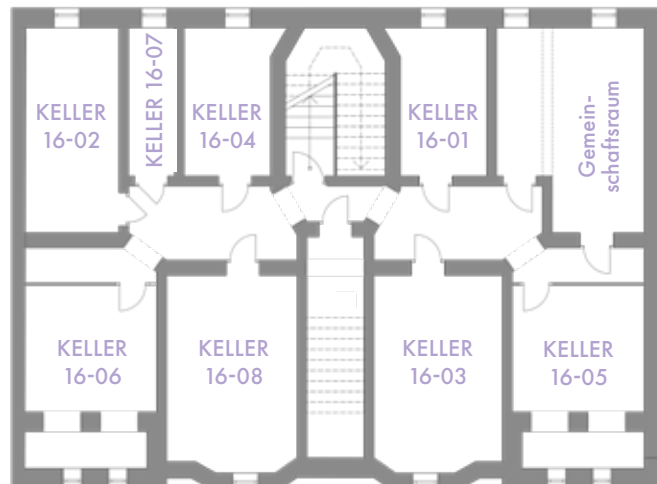
HAUS 12



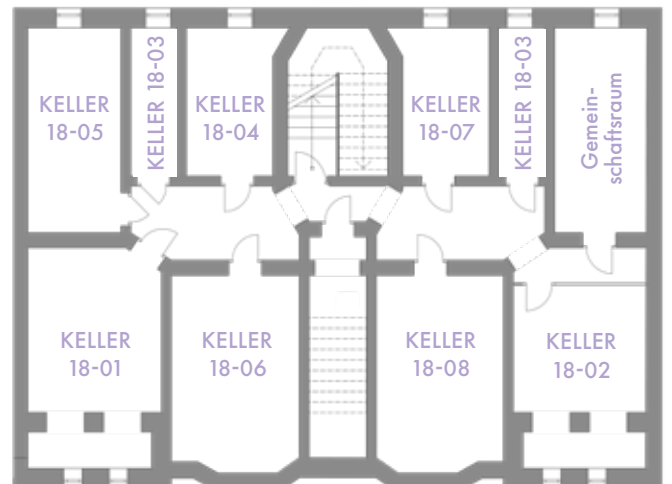
HAUS 14

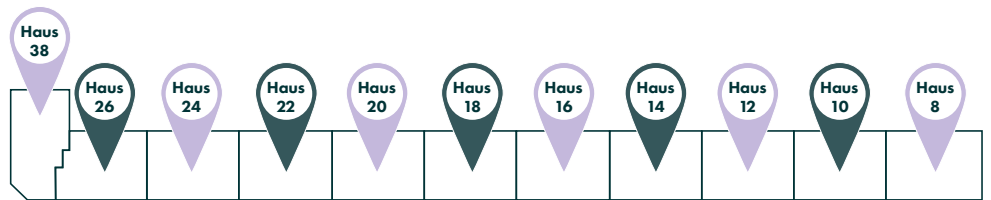


HAUS 16

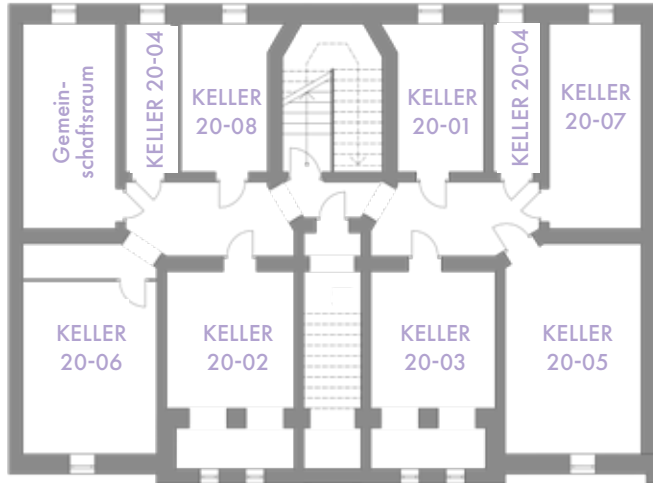


HAUS 18

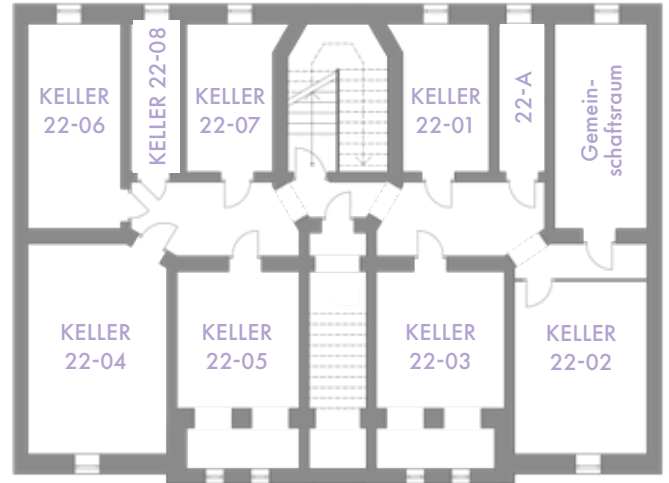




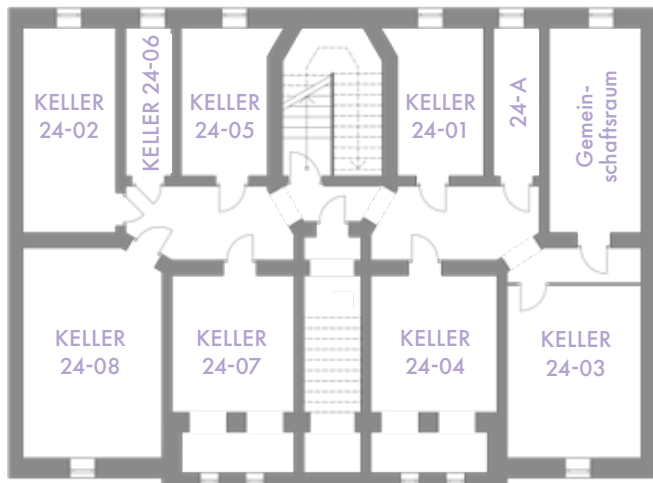
HAUS 20



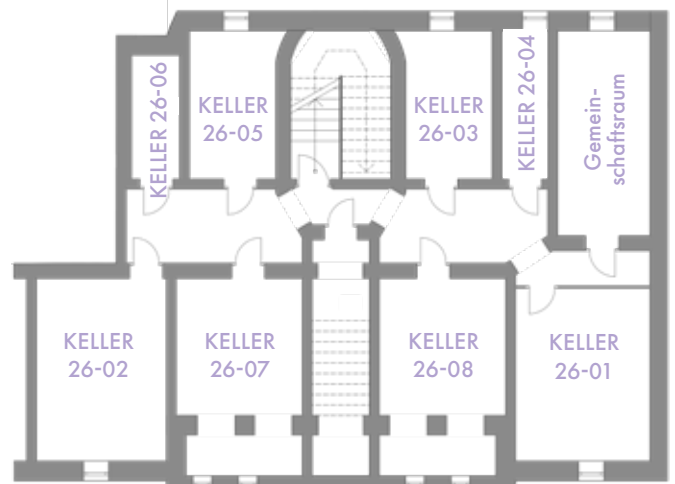
HAUS 22



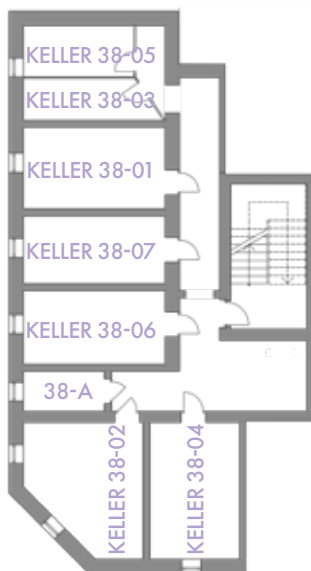
HAUS 24



HAUS 26



HAUS 38

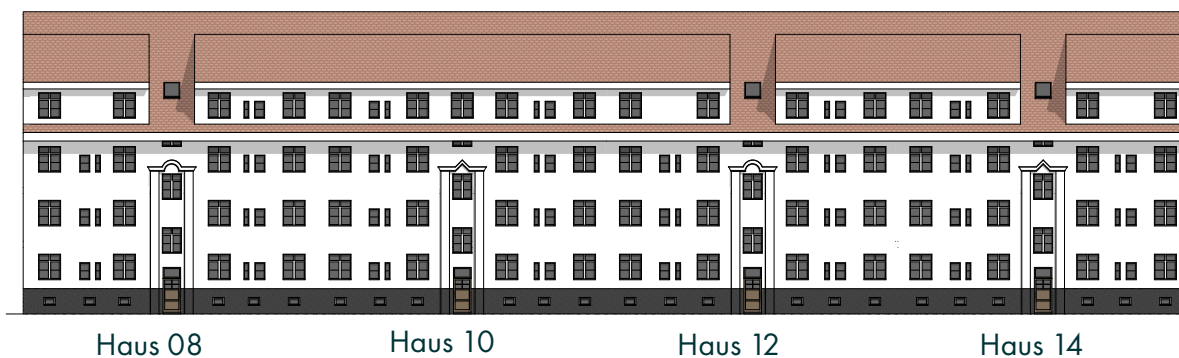


Ansichten/Schnitt

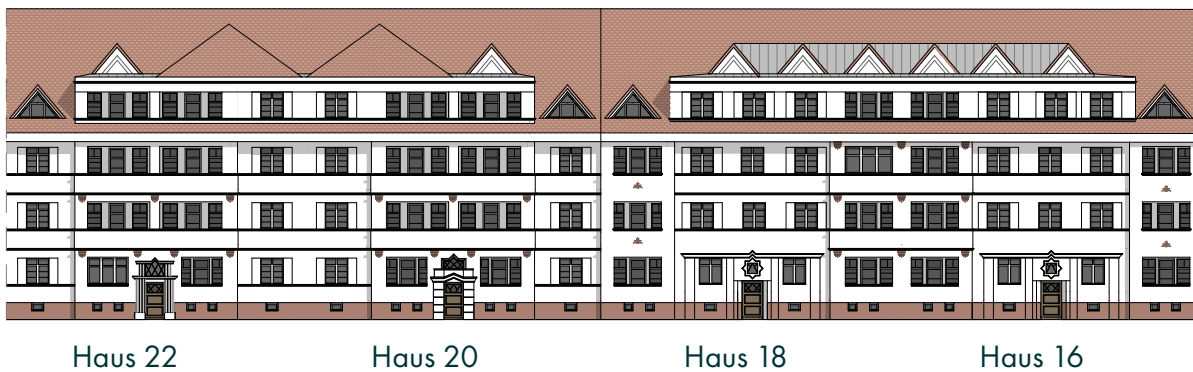
ANSICHT SÜD



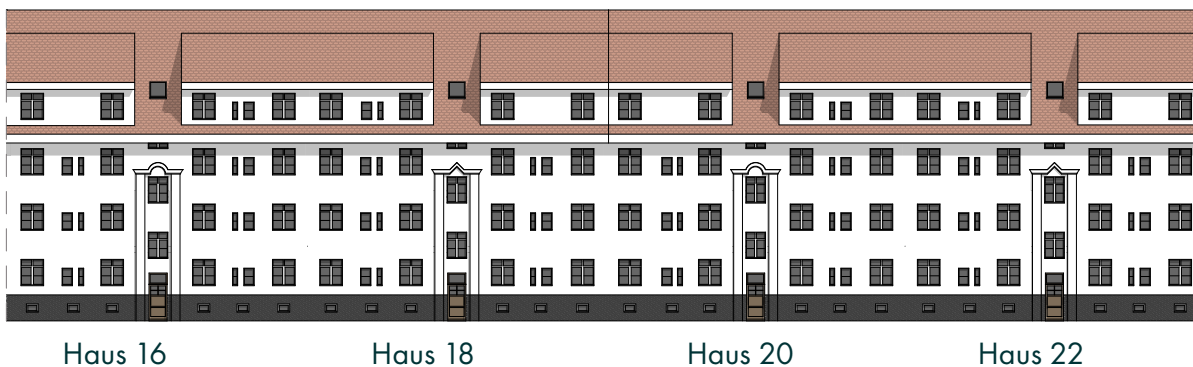
ANSICHT NORD



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD



STRASSENANSICHT WEST



STRASSENANSICHT SÜD



HOFANSICHT OST



HOFANSICHT NORD



SCHNITT A

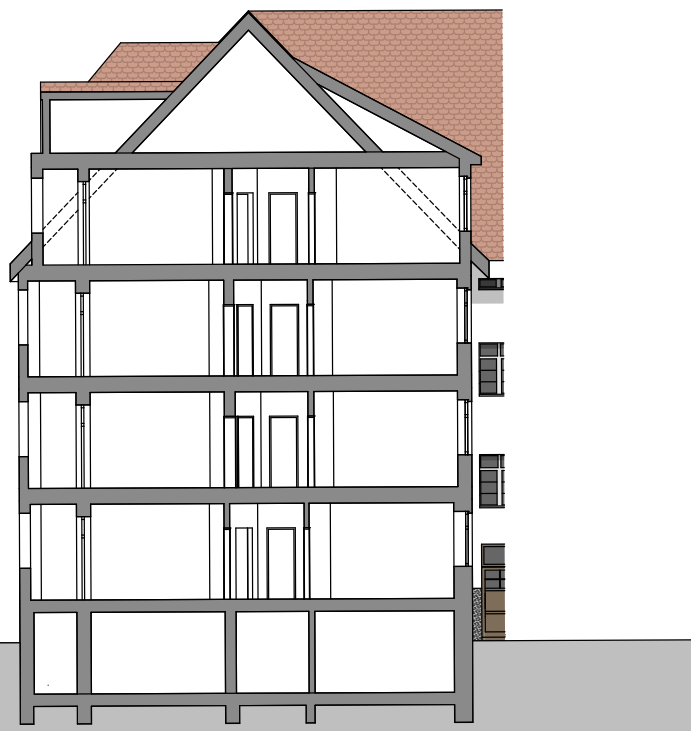
DACHGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

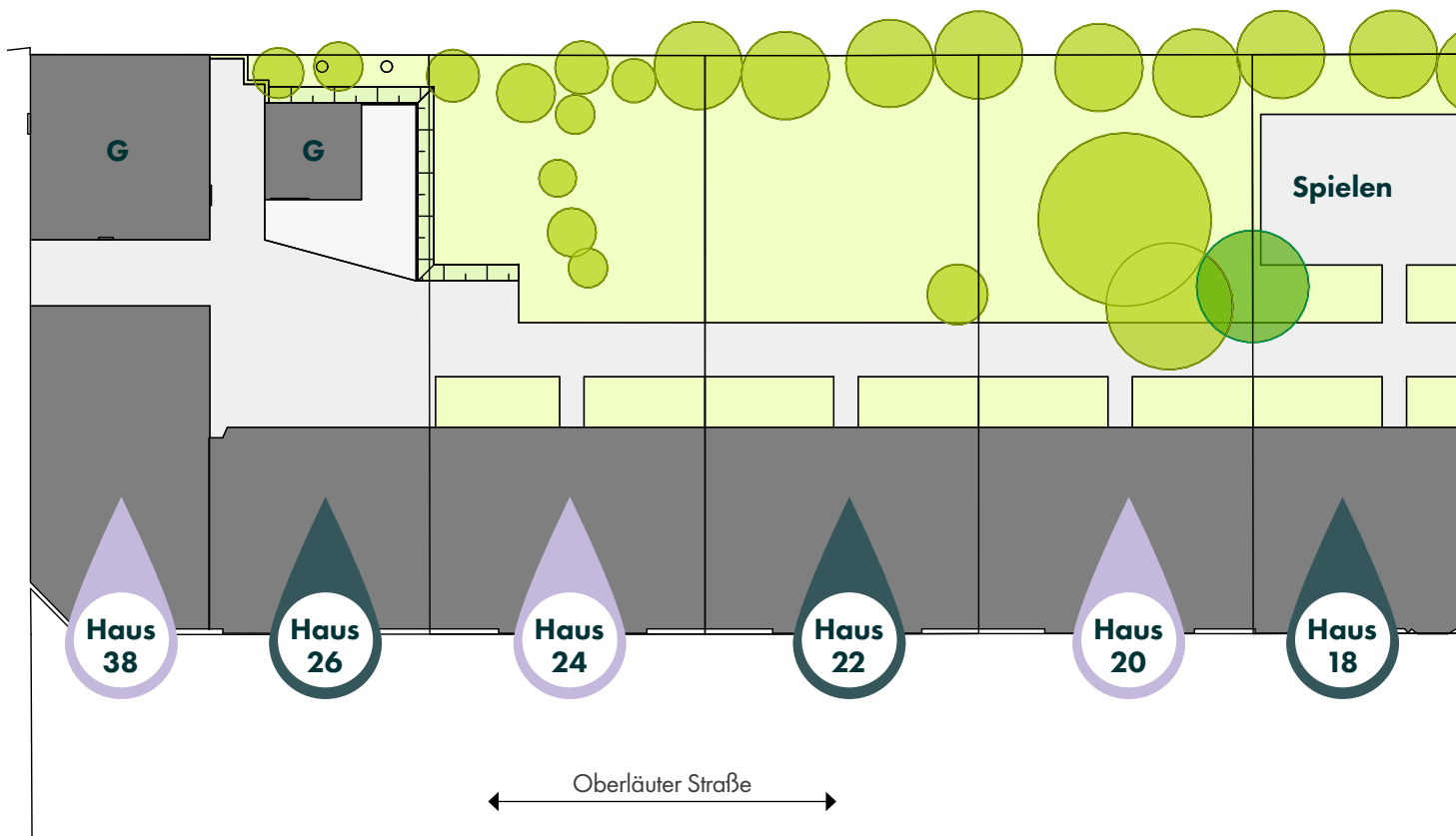
1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

KELLERGECHOSS



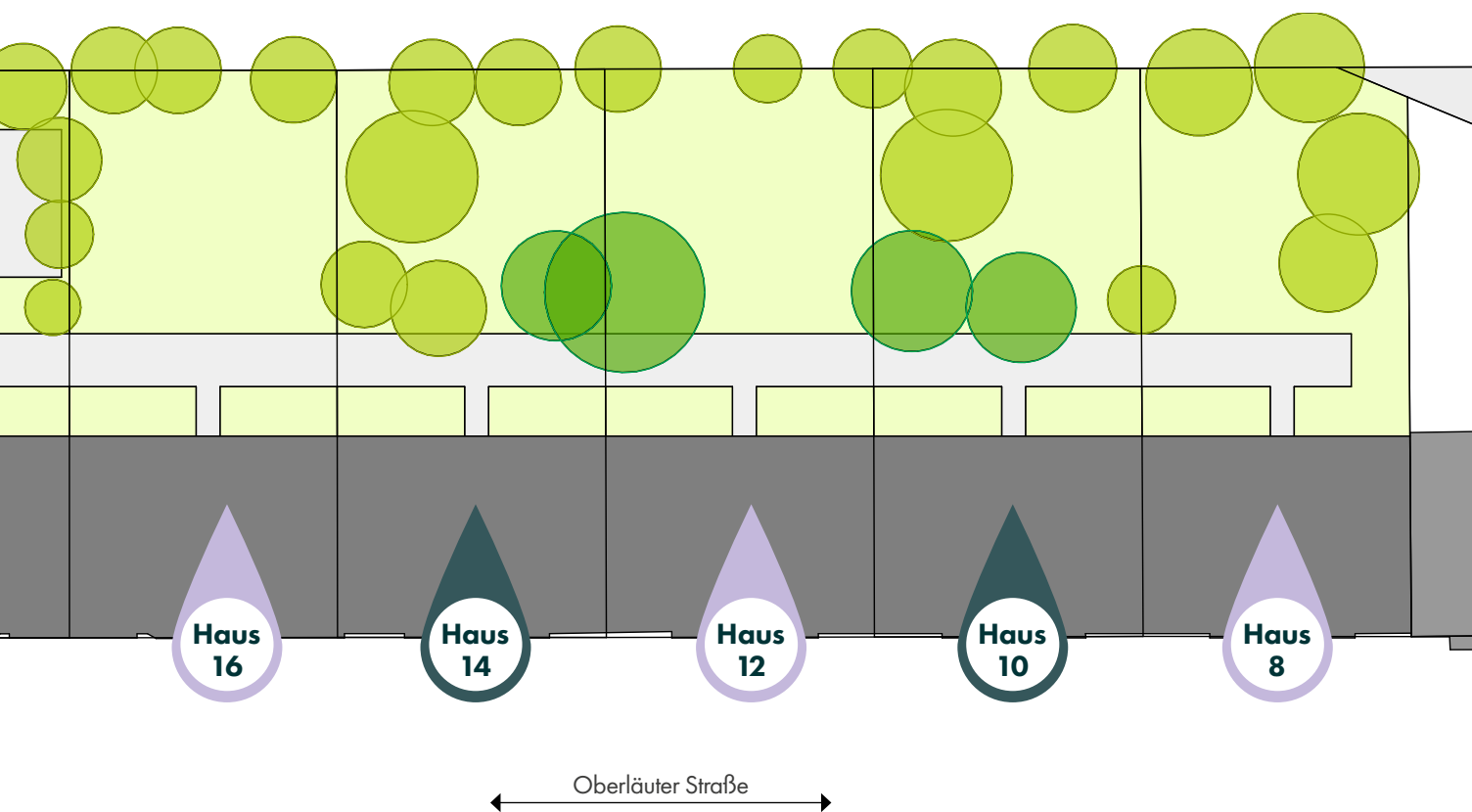
Freiflächenplan



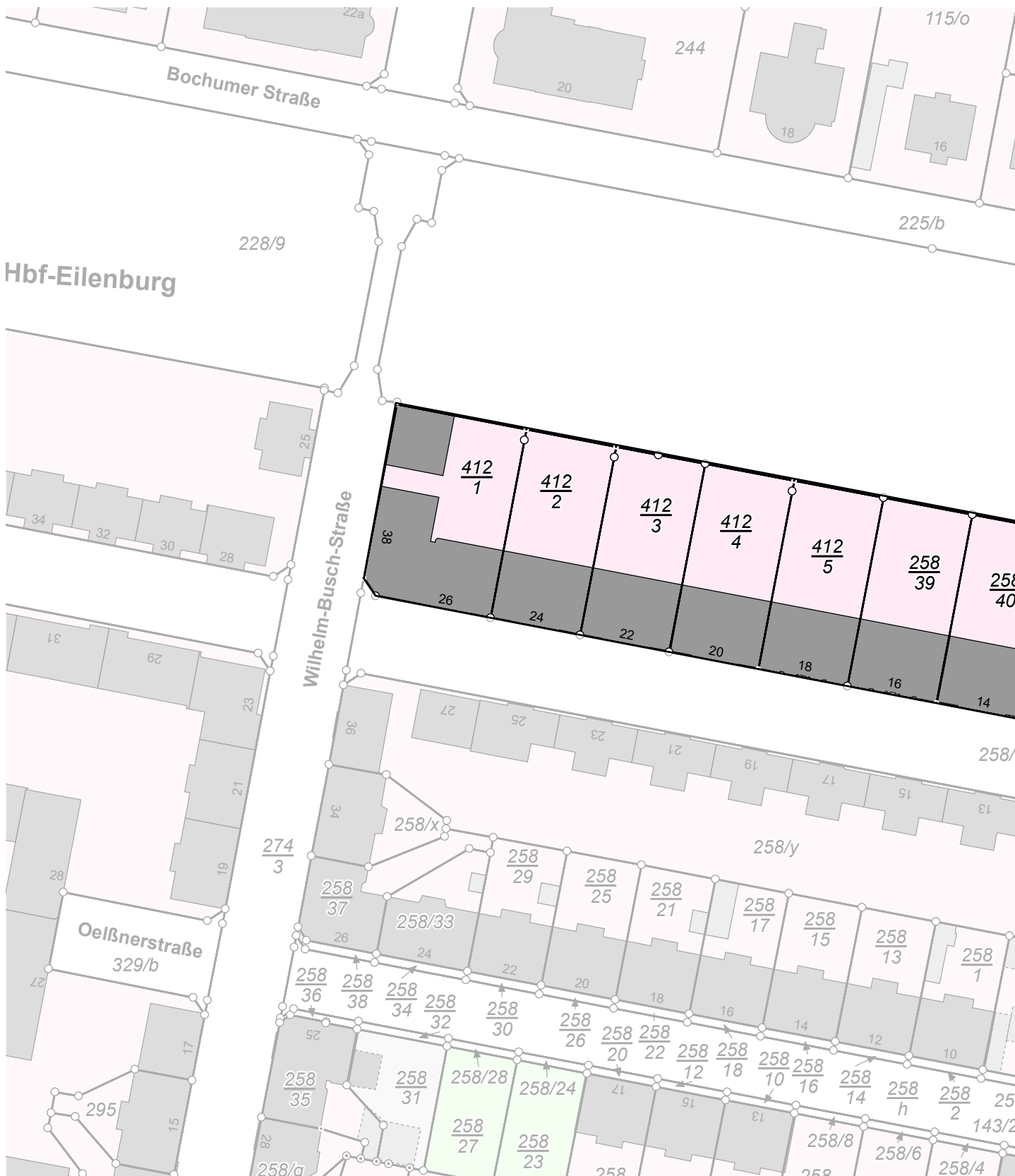
HINWEIS: Die Anordnung und Ausstattung der Bänke, Wege, Fahrradstellplätze und des Spielplatzes werden während der Bauphase festgelegt.

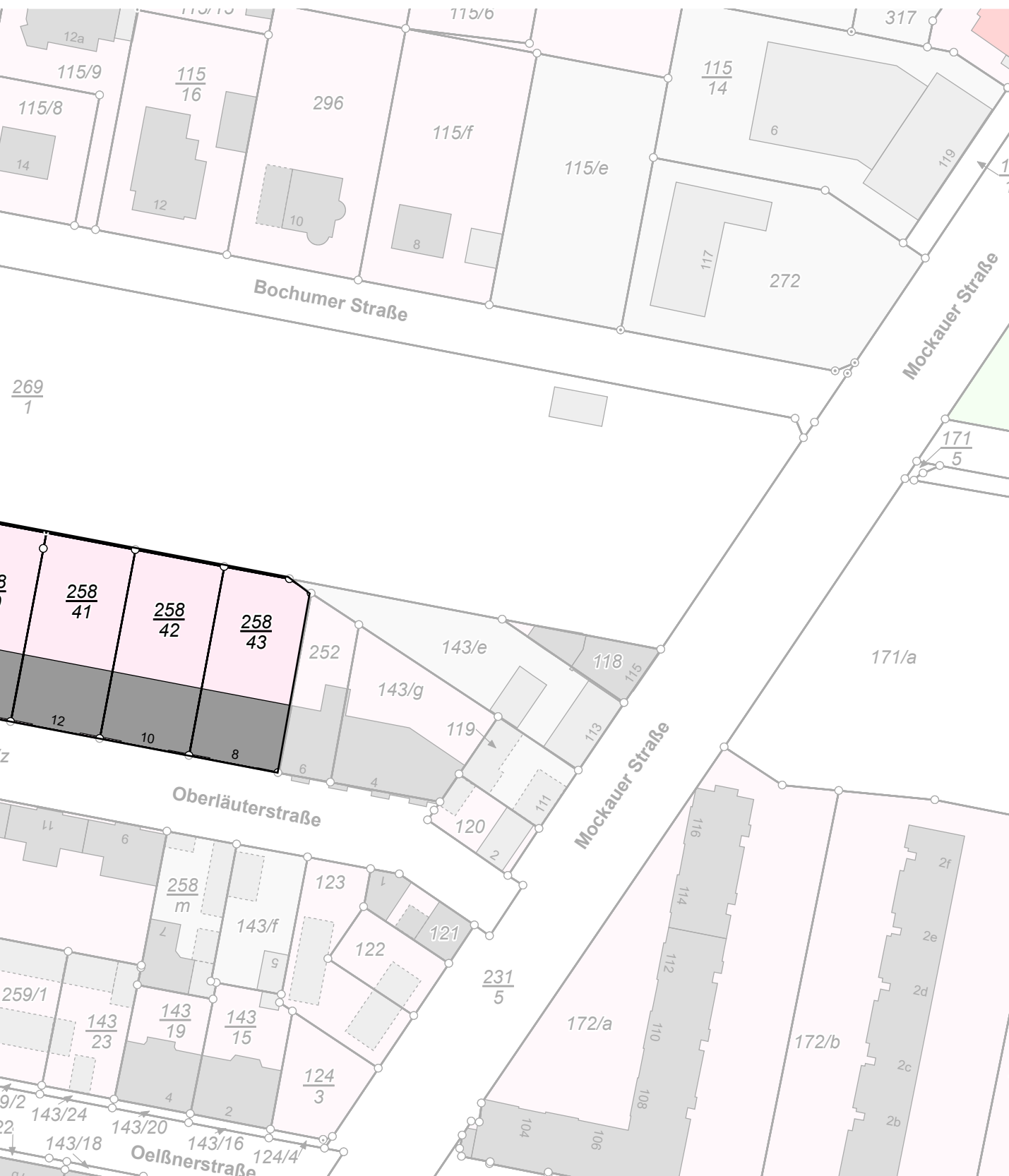
G = Gewerbe/Gemeinschaftseigentum





Flurkarte





Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt eine Reflexion des Ist-Zustandes dar. Bei dieser Baubeschreibung handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Beschreibung ohne Haftungsübernahme und Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Die Informationen dieser Beschreibung ergeben sich aus der augenscheinlichen Ist-Situation vor Ort.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, das Objekt zu besichtigen und sich von dem derzeitigen Zustand selbst zu überzeugen. Bei der hier abgedruckten Bau- und Ausstattungsbeschreibung handelt es sich nicht um ein geschuldetes Leistungssoll. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Qualität der zugrundeliegenden Bauleistungen den zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung entspricht.

Die auf den Plänen dargestellten Ausstattungen und Einrichtungsgegenstände sind nur exemplarisch und werden nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag vereinbart ist.

Angaben zum Gebäude

Das Mehrfamilienhaus mit einem Hauseingang wurde ca. 1927 im Leipziger Stadtteil Mockau auf einem ca. 6390 qm großen Grundstück erbaut. Der Zugang zum Treppenhaus ist straßenseitig angeordnet. In der Wilhelm-Busch-Straße 38 liegt der Eingang Hofseitig.

Das Anwesen umfasst 87 Wohnungen. Im Keller ist jeder Wohnung jeweils ein Kellerraum zugeordnet.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. in den Jahren 1998-2000 modernisiert. Es wurden Dach, Fassade und Fenster erneuert, eine Heizung eingebaut und die Elektrik bis in die Wohnungen erneuert.

In den Jahren von 2016- 2024 wurden weitere umfassende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen getroffen. Diese fanden insbesondere in den Wohnungen nach einem sehr guten Standard statt. Die Maßnahmen umfassten die Böden, Wände, Decken, Türen, die Sanitärinstallation, eine Fußbodenheizung im Bad, überwiegend neue Heizkörper, Grundrissveränderungen, die Erneuerung der Elektrik in den Wohnungen, Video-Gegensprechanlage und Einbau einer Dreifachverriegelung bei Reno-

vierung und Restaurierung der Wohnungseingangstüren. (25 der Wohnungen kamen noch nicht vollständig in den Genuss dieser Maßnahmen. Für die Wohnungen gibt es eine Rücklage um die Maßnahmen nachzuholen wenn der Mieter wechselt.)

Wände und Decken

Die Ausführung erfolgte als massiver Mauerwerksbau mit tragenden Wänden aus Ziegelmauerwerk und Massiv- und Holzbalkendecken.

Die Trennwände zwischen den Gebäudeteilen sind in beidseitig geputztem Ziegelmauerwerk ausgeführt. In den Wohnungen wurden die Wände in Trockenbau oder verputzten Ziegelmauerwerk erstellt.

Dach

Satteldachkonstruktion mit Ziegelddeckung und Gauben bzw. Loggien, Regenrinnen und Fallrohre sind verzinkt. Das Dachgeschoss ist mit Wohnungen ausgebaut. Der Dachboden ist für Revisionszwecke über eine Deckenklappe erreichbar.

Fassade

Die Gebäudefassaden sind geputzt und mit Farbanstrichen versehen; der Sockelbereich ist ebenfalls verputzt. Hofseitig ist der Sockel farblich abgesetzt dunkler gestaltet.

Fenster

In dem Gebäude wurden isolierverglaste Kunststoffenster mit Dreh-Kipp-Beschlag montiert.

Türen

Bei den Hauseingangstüren handelt es sich um aufgearbeitete baujahrestypische schöne Holztüren mit Glaseinsatz.

Treppenhaus

Die Wohnungen werden direkt von den Podesten der Treppenhäuser erschlossen.

Die Treppenstufen und Podeste vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss sind aus Ziegeln oder Betonwerkstein, vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss mit Holztrittstufen und Holzdielen ausgebildet.

Die Handläufe bestehen aus einer Holzkonstruktion.

Im Eingangsbereich des Treppenhauses befinden sich jeweils neben den Hauseingangstüren die Briefkästen.
Balkone

Die zu den Wohnungen zugehörige Balkone sind in nachhaltiger massiver Ausführung als Loggien ausgeführt.

Außenanlagen

Die Mehrfamilienhäuser in der Oberläuter Straße 8-26 und der Wilhelm-Busch-Straße 38 teilen sich den Innenhof. Im begrünten Innenhof befinden sich eine Spielplatz, ein großer Wäscheplatz sowie eine Doppelgarage. Der Hof verfügt über eine separate Zufahrtsmöglichkeit. Auf dem Hof befinden sich auch die Plätze für die Mülltrennung.

Keller

Der Keller ist über das Treppenhaus begehbar. Die Mietkeller sind mit Lattenverschlängen ausgestattet. Der Heizungskeller ist in der Wilhelm-Busch-Straße 38 über eine Außenzugang erreichbar. In manchen Aufgängen befindet sich im Keller ein Trockenraum.

Garage

Auf den Hofgrundstück befindet sich eine Doppelgarage. Die Garagentore sind als Schwingtore ausgeführt.

Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme mit gemeinsamer Übergabestation in der Wilhelm-Busch-Straße 38. Die Fernwärmestation wird durch die Stadtwerke betrieben und durch diese auch gewartet und betreut.

Die Wärmemengenmessung erfolgt über Heizkostenverteilereinrichtungen an den Heizkörpern.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral in der Heizzentralen des Gebäudes Wilhelm-Busch-Straße 38. Die Leitungen bis zu den Anschlusspunkten sind im Kellergeschoss verlegt.

Laut vorliegender Informationen wurde ca. im Jahr 2000 eine Strangsanierung der Steigleitungen durchgeführt; dies erscheint nach visueller sachverständiger Beurteilung in den begutachteten Bereichen plausibel.

Elektroinstallation

Die Zähler sind zentral im Keller platziert, die Sicherungskästen sind in den Wohnungen verbaut. Die Wohnungen verfügen über eine Video-Gegensprechanlage.

Ausstattung der Wohnungen

Das Objekt wurde außen ca. 1996 bis 2000 sowie innerhalb der Wohnungen in den Jahren ab 2016 saniert und

es wurde ein einheitlicher Standard hergestellt. Untenstehend ist der Ausstattungsstandard, wie in der Baumaßnahme hergestellt, aufgeführt. Dieser kann durch Modernisierungsarbeiten bei Mieterwechsel abweichen (25 der Wohnungen kamen noch nicht vollständig in den Genuss dieser Maßnahmen. Für die Wohnungen gibt es eine Rücklage um die Maßnahmen nachzuholen wenn der Mieter wechselt. Die Beschreibung unten trifft da noch nicht zu). Für die Ausstattung wird keine Gewähr übernommen.
Fußböden

Sämtliche Wohnräume verfügen über einen Laminat- oder Designfußboden.

Fliesenarbeiten

Die Wände in den Bädern sind modern gefliest. Die Böden und Wände sind in der Regel in großformatigem grau oder ähnlich modern gefliest.

Die Küchenböden sind gefliest oder mit einem modernen Designbelag versehen.

Bad

Die Einrichtungsgegenstände in den Bädern sind weiß. Es wurden nachstehende Sanitärelemente verbaut:

- 1 Stück Waschtisch mit Einhebelmischbatterie
- 1 Stück wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Drückergarnitur
- 1 Stück Einbauwanne mit Wannenfüll-, Einhebel- und Brausegarnitur
- Ein Handtuchheizkörper

Die Warmwasserversorgung der Bäder und Küchen erfolgt zentral. In der Regel wurde ein Badradio mit Lautsprechern in der Decke verbaut.

Wände

Die Wände in den Wohnungen sind bis auf die Fliesenflächen überwiegend weiß gespachtelt. Evtl. in einigen wenigen Räumen auch mit Raufasertapete tapeziert.

Wohnungsinnentüren

Die modernen, glatt ausgeführten Türblätter der Wohnungsinnentüren und die Zargen bestehen aus Holzwerkstoff. Die Türen haben neue moderne Drückergarnituren.

Heizung

In den Wohnungen sind lackierte Heizkörper angebracht. Diese sind mit Thermostatventilen und Rücklaufverschlüssen ausgestattet.

Die Bäder werden über Handtuchheizkörper beheizt.

SERVICEPOOL

WIE FUNKTIONIERT EIN SERVICEPOOL

WIRTSCHAFTLICHE SICHERHEIT DURCH SOLIDARPRINZIP



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 Zweiundzwanzigste Südprojekt AG & Co. KG,
Karl-Tauchnitz-Str. 21, 04107 Leipzig
- im Folgenden Gesellschafter und Eigentümer -

und

LEWO Immobilien GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Stephan Praus,
Karl-Tauchnitz-Str. 21, 04107 Leipzig
- im Folgenden Gesellschafter und Geschäftsführer -

§ 1 Name, Sitz, Geschäftsjahr

- (1) Die Gesellschaft führt den Namen „Servicepool-GbR Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38“.
- (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 Vermieterisikos auf die Gesellschafter als Eigentümer von Wohnungen in Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 und deren Unterstützung bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums.
- (2) Sämtliche Mieteinnahmen der Gesellschafter aus der Vermietung ihrer Wohnung sollen der Gesellschaft zugeführt werden und nach Abzug der Kosten anteilig nach dem jeweiligen Anteil der Gesellschafter am Gesellschaftsvermögen an diese ausgekehrt werden.
- (3) Grundlage der Gesellschaft ist die Vermietung

und Verwaltung der Wohnungen durch den Geschäftsführer. Dies schließt die Akquise von Mietinteressenten und die Übernahme der Sondermietverwaltung durch den Geschäftsführer ein.

- (4) Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck dienen, ohne jedoch gewerblich tätig zu sein.
- (5) Soweit in diesem Vertrag die Begriffe Wohnung, Wohneinheit, Wohnungseigentum, Sondereigentum oder ähnliche auf das Eigentum an einer Wohnung zielende Begriffe verwendet werden, sind diese Begriffe sinngemäß und synonym den Begriffen Teileigentum und Teileigentumseinheit gleichzusetzen, soweit ein Gesellschafter nicht mit einer Wohnung, sondern mit einer Teileigentumseinheit, welche sich zum Beispiel auf gewerblich genutzte Räume bezieht, an der Gesellschaft teilnimmt. Teileigentum an Stellplätzen oder ähnlichen nebengeordnete Rechte, an denen Sondereigentum bestehen kann, sind von dieser Gleichstellung nicht erfasst.
- (6) Soweit in diesem Vertrag der Begriff Gesellschafter verwendet wird und besteht kein Alleineigentum an dessen Wohnung als Sondereigentum (z. B. bei Ehegatten), ist bei sinngemäßer Betrachtung der betreffenden Regelung nicht der einzelne Miteigentümer und Gesellschafter dieser Wohnung gemeint, sondern beide oder mehrere Miteigentümer derselben Wohnung. Diese sind im Zweifel wie ein Gesellschafter zu behandeln.
- (7) Soweit ein Gesellschafter nicht nur mit einer Wohnung, sondern mit mehreren Wohnungen an der Gesellschaft teilnimmt, sind Regelungen, welche sich auf die Wohnung eines Gesellschafters beziehen, im Zweifel sinngemäß so zu verstehen, als seien alle Wohnungen des Gesellschafters gemeint, welcher mit mehreren Wohnungen an der Gesellschaft teilnimmt.
- (8) Da der Geschäftsführer Gesellschafter, aber nicht Eigentümer einer Wohnung ist und mit dieser an der Gesellschaft teilnimmt, sind Regelungen, welche von ihrem Sinn her nur die an der Gesellschaft mit einer Wohnung teilnehmenden Gesellschafter betreffen, nicht auf den Geschäftsführer als Gesellschafter anzuwenden.

§ 3 Geschäftsführung, Vertretung, Haftungsbegrenzung

- (1) (1) Der Geschäftsführer wird mit der alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft auf der 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).
- (2) Die Geschäftsführungsbefugnis kann durch Gesellschafterbeschluss 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.
- (6) Der Geschäftsführer haftet nicht bei einfacher Fahrlässigkeit. Unberührt bleibt die Haftung des Geschäftsführers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Geschäftsführers oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Geschäftsführers beruhen, und für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Geschäftsführers oder einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Geschäftsführers beruhen.

§ 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. Der Widerspruch ist an den Geschäftsführer zu richten.
- (3) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 50% der Stimmen anwesend sind oder wirksam vertreten sind. Eine Vertretung ist nur durch eine Bevollmächtigung in Textform zulässig. Ist eine Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so hat der Geschäftsführer eine neue Versammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die in jedem Falle beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung hinzuweisen.
- (4) Den Vorsitz in der Versammlung führt der Geschäftsführer.
- (5) Die Abstimmung erfolgt nach Wohnungen. Jeder Gesellschafter hat pro Wohnung, die sich in seinem Besitz befindet, eine Stimme. Gehört eine Wohnung mehreren (z. B. Ehegatten), gewährt sie gleichwohl nur eine Stimme und können die Miteigentümer dieser Wohnung nur einheitlich und gemeinsam abstimmen, andernfalls gilt eine Stimmabgabe als Enthaltung.
- (6) Die Beschlussfassung erfolgt durch einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

§ 5 Eintritt neuer Gesellschafter, Gesellschaftsanteil, Übertragung und Verpfändung von Gesellschafterrechten, Wohnungsverkauf

- (1) (1) Die Gründungsgesellschafter beabsichtigen, weitere Gesellschafter aufzunehmen. Es ist vorgesehen, dass die Erwerber von Wohneigentum in ** den Beitritt zur Gesellschaft erklären und sich damit den Gegenstand dieses Gesellschaftsvertrags zu Eigen machen. Der Verkäufer scheidet ohne gesonderte Erklärung aus der Gesellschaft aus, sobald sämtliche seiner Wohnungen in ** verkauft sind, aus einem anderen Grund im Eigentum übergegangen sind und er nicht mehr Eigentümer einer Wohnung in der Wohnanlage/im Gebäude ist. Maßgeblicher Zeitpunkt des Ausscheidens ist der auf den Übergang von Besitz- / Nutzen- und Lasten der letzten Wohnung des Verkäufers in der Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 auf dessen Käufer folgende Monatsersten, bei anderen Fällen des Eigentumswechsels der Zeitpunkt der Wirksamkeit des Eigentumsübergangs auf einen Dritten.
- (2) Gesellschafter können neben dem Geschäftsführer Erwerber von Wohneigentum in der Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 werden. Erwerben gleichgestellte sind 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.
- (3) Selbstnutzer können nicht Gesellschafter werden.
- (4) Voraussetzung für den Beitritt ist eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Geschäftsführer oder die Unterzeichnung einer Mehrfertigung dieses Vertrages. Der Beitritt wird angenommen durch die schriftliche Erklärung des Geschäftsführers. Der Beitritt kann ferner im Vertrag mit dem Verkäufer über eine Wohnung in der Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 vereinbart werden. Der Verkäufer ist neben dem Geschäftsführer zur Vereinbarung des Beitritts bevollmächtigt. Die Gesellschafter verzichten gemäß § 151 BGB auf die Mitteilung des Beitritts anderer Erwerber zur Gesellschaft.
- (5) Der Gesellschaftsanteil eines Gesellschafters und dessen Gewinn- und Verlustanteil (Verteilungsschlüssel) bestimmt sich nach dem Verhältnis des Kaufpreises seiner Wohnung, welcher in der im Verkaufsprospekt abgedruckten Kaufpreisliste angegeben ist, zur Summe der in dieser Kaufpreisliste angegebenen Kaufpreise von Wohnungen, welche an der Gesellschaft teilnehmen. Beim Kauf mehrerer Wohnungen durch denselben Gesellschafter ist Bemessungsgrundlage die Summe der Kaufpreise der von ihm erworbenen Wohnungen, welche in dieser Kaufpreisliste angegeben sind, zur Summe der in dieser Kaufpreisliste angegebenen Kaufpreise von Wohnungen, welche an der Gesellschaft teilnehmen. Allein maßgeblich ist der in dieser Kaufpreisliste vorgesehene Preis, nicht ein eventuell, zum Beispiel wegen Sonderwünschen, abweichender Preis, welcher im Kaufvertrag über die vom Gesellschafter erworbenen Wohnung festgelegt ist. Kaufpreise für Stellplätze und andere Zusatzentgelte sind nicht zu berücksichtigen. Beim Kauf einer Wohnung durch mehrere, zum Beispiel durch Ehegatten, sind mehrere Käufer einer Wohnung und Gesellschafter bei der Bestimmung des Gewinn- und Verlustanteils wie ein Käufer und Gesellschafter zu behandeln.
- (6) Der Gesellschaftsanteil ist nicht verpfändbar oder abtretbar, soweit sich im Nachfolgenden nichts Abweichendes ergibt.
- (7) Ansprüche auf Auszahlungen aus dem Vermögen der Gesellschaft (z. B. auf Ausschüttungen) 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 Wohnungseigentum im Objekt ist. Die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks ist insbesondere beeinträchtigt, wenn laufende Mieteinnahmen nicht ausschließlich der Gesellschaft zugeführt werden, weil die finanzierenden Banken ihre vorrangigen Siche-

SERVICEPOOL

rungsrechte geltend machen oder der Sicherungsfall eingetreten ist.

- (8) Wenn ein Gesellschafter - mit Ausnahme des Verkäufers und Gründungsgesellschafters - seine Wohnung 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 übernehmen (Schuldbeitritt). Ferner müssen in der Person des Erwerbers die Voraussetzungen des § 5 Abs. 3 vorliegen. Der Geschäftsführer kann mit einem Gesellschafter, der eine Wohnung veräußert, sie selbst nutzen möchte oder dessen Käufer sie selbst nutzen will, vereinbaren, dass der Gesellschafter im Hinblick auf diese Wohnung aus der Gesellschaft ausscheidet. Eine Zustimmung der Versammlung der Gesellschafter ist nicht nötig. Ein Anspruch des Gesellschafters auf Abschluss einer Vereinbarung über sein Ausscheiden besteht nicht.

§ 6 Pflichten der Gesellschafter, Einlagen, Einnahmen und Ausgaben, Abtretung von Mietforderungen, Abrechnung

- (1) Die Gesellschafter – Ausnahme Geschäftsführer – sind verpflichtet, ihre an der Gesellschaft teilnehmende Wohnung in einen zur Vermietung geeigneten Zustand zu unterhalten, insbesondere die Instandhaltung, Instandsetzung, Renovierung, Unterhaltung und Bewirtschaftung der Wohnung zu gewährleisten und die hierzu erforderliche Mitwirkung zu erbringen.

Die Gesellschafter – Ausnahme Geschäftsführer – sind gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, wirtschaftlich angemessen erscheinende Maßnahmen zur Durchsetzung von Zahlungsforderungen aus dem jeweiligen Mietverhältnis zu ergreifen oder daran mitzuwirken oder bei zahlungsunwilligen oder -unfähigen Mietern dafür zu sorgen bzw. daran mitzuwirken, dass die Wohnung innerhalb eines angemessenen Zeitraums wieder zur Vermietung frei wird.

Die Kompetenz der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, zur Instandhaltung, Instandsetzung, Renovierung, Unterhaltung und Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums sowie die nach diesem Vertrag vorgesehene oder freiwillige Unterstützung bei der Instandsetzung, Renovierung, Unterhaltung, Bewirtschaftung und Vermietung durch die Gesellschaft befreit den Gesellschafter nicht davon, die von ihm zu fordernden eigenen Beiträge und geschuldete Mitwirkung zu leisten.

- (2) Die Gesellschafter bringen sämtliche Mieteinnahmen an ihren Wohnungen in ** in die Gesellschaft ein. Der Geschäftsführer ist befugt bei Unterdeckung vorläufig einen Beitrag ohne vorherige Beschlussfassung zu erheben. Eine gesonderte Regelung zur Servicepoolrücklage enthält § 13 dieses Vertrages.
- (3) Ist die Vermietung einer Wohnung eines Gesellschafters nicht möglich, nur mit geminderter Miete möglich oder sind Mieteinnahmen entfallen oder gemindert und beruhen diese Umstände auf Gründen, die von ihm zu vertreten sind, so ist der Gesellschafter verpflichtet, der Gesellschaft denjenigen Betrag in Form einer Einlage zur Verfügung zu stellen, welcher den auf Grund dieser Umstände fehlenden, entgangenen, entfallenden oder geminderten Mieteinnahmen entspricht. Soweit diese Pflicht zur Leistung einer Einlage vom Gesellschafter nicht erfüllt wird, ist der Geschäftsführer berechtigt, bei der Abrechnung oder der Berechnung von Auszahlungen an den betroffenen Gesellschafter mit dieser Verbindlichkeit des Gesellschafters zu verrechnen und die Verbindlichkeit in die Abrechnung als Abzugsposition einzustellen. Die beschriebene Haftung für fehlende, entgangene, entfallende oder geminderte Mieteinnahmen tritt insbesondere ein,
- wenn die Vermietung durch Instandsetzungsbedarf oder die Durchführung von Instandsetzungs-, Unterhaltungsmaßnahmen beeinträchtigt ist und dies vom jeweiligen Gesellschafter zu vertreten ist; wenn der Gesellschafter der ihm obliegenden Verpflichtung zur Beseitigung von baulichen Mängeln oder sonstigen von ihm geschuldeten Maßnahmen zur Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnung nicht nachgekommen ist und seine

Wohnung deshalb nicht vermietbar ist oder der Mieter deshalb Mietkürzungen vornimmt bzw. Mietzahlungen ganz verweigert;

- wenn der Gesellschafter die Wohnung selbst nutzt, den Abschluss von Mietverträgen verhindert oder nicht die dafür erforderlichen Vollmachten erteilt;
 - wenn der Gesellschafter durch Aufhebung oder Kündigung einen Mietvertrag beendet, ohne dass das in Ansehung eines dem Mieter zuzurechnenden Verhaltens oder sonstiger Umstände unter Berücksichtigung des Interesses an der Erzielung von Mieteinnahmen für die Gesellschaft vertretbar erscheint (vertretbar ist zum Beispiel der Fall einer vom Mieter zu vertretenden Kündigung aus wichtigem Grund);
 - wenn der Gesellschafter zum Beispiel durch Verkauf seiner Wohnung (Ausnahme: wirksame Übertragung der Gesellschafterrechte auf den Käufer) oder Vollstreckungsmaßnahmen die Rechtsstellung als Vermieter oder Ansprüche auf die Mieteinnahmen verliert oder
 - wenn Mieten ausfallen, weil Mieter unberechtigt Mietminderungsansprüche geltend machen oder die geschuldete Miete aus anderen Gründen nicht zahlen und der Gesellschafter zumutbare Beiträge zur Realisierung der Mieten, zum Mietinkasso oder zur Räumung eines zahlungsunwilligen oder -unfähigen Mieters nicht leistet.
- (4) Zu den Einnahmen der Gesellschaft gehören sämtliche Gelder, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen; außer Einbauküchen und Stellplätze. Dazu gehören neben den Mieten insbesondere Nachzahlungen aus Betriebskostenumlagen, Erstattungen von Versorgungsträgern oder sonstigen auf das Grundstück bezogenen Einnahmen. Zu den Kosten der Gesellschaft gehören sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Zu den Ausgaben gehören die Kosten zur Herrichtung 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 solchem, der vom jeweiligen Gesellschafter zu vertreten ist, kann die Gesellschaft die Kostentragung ablehnen. Zu den Ausgaben der Gesellschaft gehören ferner 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.

- (5) Für die Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft WEG Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 gilt, dass der Geschäftsführer unwiderruflich angewiesen ist, die Vorschüsse für Hausgelder, Instandsetzungsrücklage, Sonderumlagen und Nachzahlungen für Hausgelder von den dem Gesellschafter auszahlenden Ausschüttungen und Vorauszahlungen auf die Ausschüttungen abziehen und an die Wohnungseigentümergeinschaft weiterzuleiten. Umgekehrt hat er Guthaben und Erstattungen für den Gesellschafter zu vereinnahmen, in die Berechnung von Ausschüttungen und Vorauszahlungen auf die Ausschüttungen an den Gesellschafter einzustellen und über die Ausschüttungen/Vorauszahlungen auszusahlen. Soweit die Höhe der Ausschüttungen/Vorauszahlungen die Beiträge auf die Bewirtschaftungskosten der Wohnungseigentümergeinschaft nicht erreicht, hat der Gesellschafter die Differenz gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft direkt auszugleichen. Die Zahlung der Hausgelder über die Gesellschaft berührt insgesamt nicht die Beitragspflicht im Verhältnis Gesellschafter – Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Kostentragungspflicht der Gesellschaft besteht nicht, sie ist nur Zahlstelle und soll den Gesellschafter lediglich bei der Abwicklung der Zahlungen unterstützen.
- (6) Da die Mieteinnahmen der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen sind, treten die Gesellschafter ihre Ansprüche aus der Vermietung der jeweiligen Wohnung an die Gesellschaft ab. Die Gesellschaft nimmt die Abtretung an. Die Abtretung umfasst insbesondere Ansprüche auf Miete, auf Betriebskostenvorauszahlung, auf Betriebskosten-

pauschale, auf Betriebskostennachzahlung, auf Leistung der Kautions, auf Schadensersatz sowie auf Durchführung von Schönheitsreparaturen oder sonstiger Instandsetzungsarbeiten/Reparaturen an der Wohnung. Die Abtretung umfasst auch Ansprüche, die im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber dem Mieter stehen, z.B. Ansprüche auf Prozesskostenerstattung, oder an die Stelle von Ansprüchen gegen Mieter treten, z.B. Versicherungsforderungen. Die Gesellschaft genehmigt widerruflich die Geltendmachung von Mietansprüchen durch den Geschäftsführer als Sondereigentumsverwaltung im Namen des jeweiligen Gesellschafters und Vermieters. Der Geschäftsführer ist befugt, im Namen des jeweiligen Gesellschafters zu klagen und Zahlung an die Gesellschaft oder den jeweiligen Gesellschafter zu verlangen.

- (7) Der Geschäftsführer ist verpflichtet, nach Ablauf des Geschäftsjahres die Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Geschäftsjahres abzurechnen und den Gesellschaftern ihren Anteil an den Mieteinnahmen (Ausschüttungen) auszuzahlen. 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 Vermögen der Gesellschaft 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 der Gesellschaft die Ausgaben übersteigen.

§ 7 Vergütung des Geschäftsführers, Wertsicherungsklausel, Nachweis/Vermittlung einer Wohnung durch Geschäftsführer

- (1) Der Geschäftsführer erhält als Geschäftsführervergütung von der Gesellschaft monatlich einen Betrag in Höhe von 28,00 € je Wohnung, welche an der Gesellschaft teilnimmt, zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

- (2) Erhöht oder vermindert sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem bei Abschluss dieses Vertrages oder des bei der letzten Anpassung der Geschäftsführervergütung bestehenden Verbraucherpreisindex für Deutschland um mindestens 5 Punkte, so können der Geschäftsführer oder die anderen Gesellschafter eine Erhöhung oder Verminderung der Geschäftsführervergütung im gleichen Verhältnis verlangen. Die Änderung wird ab Beginn des auf den Zugang des Änderungsverlangens folgenden Monats wirksam, frühestens aber ab dem Zeitpunkt, nach dem die Vergütung mindestens ein Jahr unverändert ist.
- (3) Das Änderungsverlangen des Geschäftsführers kann in der Form erfolgen, dass er allen anderen Gesellschaftern gegenüber mitteilt, ab wann, welche geänderte Vergütung berechnet wird. Ausreichend ist die entsprechende Erklärung in der Einladung zu einer oder in einer Gesellschafterversammlung. Kann das Änderungsverlangen einem oder mehreren Gesellschaftern nicht zugestellt werden, weil sie zum Beispiel dem Geschäftsführer eine Anschriftenänderung nicht mitteilten oder sie unbekannt verzogen sind, berührt dies die Wirksamkeit des Änderungsverlangens nicht, solange nicht der Zugang des Änderungsverlangens an sämtliche Gesellschafter aus diesen Gründen unterbleibt. Eine Änderung seitens der anderen Gesellschafter kann von einem Gesellschafter im Namen dieser verlangt werden, welche insoweit Vollmacht erteilen. Ausreichend ist auch eine Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung, welche ein Änderungsverlangen enthält. Dieses gilt mit Kenntnisnahme des Geschäftsführers und mindestens eines weiteren Gesellschafters von der Beschlussfassung als zugegangen. Andere Formen des Zugangs des Änderungsverlangens sind nicht ausgeschlossen.
- (4) Sollte der genannte Index durch das statistische Bundesamt nicht mehr veröffentlicht werden, tritt an seine Stelle der ihm wirtschaftlich am nächsten kommende, vergleichbare, andere veröffentlichte Preisindex des Statistischen Bundesamtes, hilfsweise der entsprechende Preisindex für Deutschland des Europäischen Amtes für Statistik. Werden vom statistischen Bundesamt anlässlich einer Umstellung des Index auf ein neues Basisjahr bereits

veröffentlichte Indexzahlen früherer Basisjahre nachträglich zurückgezogen, so werden bereits eingetretene Änderungen der Geschäftsführervergütung, deren Höhe nicht korrigiert. Für künftige Änderungen der Geschäftsführervergütung gelten die neu veröffentlichten Indexzahlen.

- (5) Ist die vorgenannte Wertsicherungsklausel unwirksam, so bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages dennoch wirksam. Weiterhin sind die Gesellschafter verpflichtet, unverzüglich eine wirksame Wertsicherungsklausel oder eine Leistungsvorbehaltsklausel zu vereinbaren, die gesetzlich zulässig ist und wirtschaftliche Auswirkungen hat, die dem ursprünglich Gewollten am nächsten kommen.
- (6) Der Geschäftsführer erhält von der Gesellschaft für den Nachweis/Vermittlung eines Mietvertrages für die Wohnung eines Gesellschafters eine gesonderte Vergütung, welche der Nettokaltmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale) für zwei Monate entspricht, welche nach nachgewiesenen/vermittelten Vertrages geschuldet ist, zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- (7) Der Geschäftsführer ist berechtigt, eine ihm nach diesem Vertrag zustehende Vergütung aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen.

§ 8 Beauftragung des Geschäftsführers mit der Sondereigentumsverwaltung

Die Gesellschafter – mit Ausnahme des Verkäufers und Gründungsgesellschafters – beauftragen für die Dauer der Gesellschaft den jeweiligen Geschäftsführer der Gesellschaft mit der Verwaltung ihrer an der Gesellschaft teilnehmenden Wohnung als Sondereigentumsverwalter (Mietverwalter). 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 Mietinkasso, 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 oder Betriebskostenpauschalen umfasst.
- Der Geschäftsführer hat den Auftrag zur Durchführung oder Beauftragung von Reparaturen in unaufschiebbaren Fällen im Namen des jeweiligen Gesellschafters.

§ 9 Übernahme von Aufgaben als Wohnungseigentümer

Sofern ein Gesellschafter nicht an den vom Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz einberufenen Wohnungseigentümerversammlungen teilnimmt, wird der Geschäftsführer ermächtigt und bevollmächtigt, den Gesellschafter zu vertreten, in seinem Interesse dessen Stimmrecht auszuüben und damit einen Rechts-

anwalt seiner Wahl mit dieser Vertretung zu bevollmächtigen. Der Bevollmächtigte 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).

§ 10 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschluss eines Gesellschafters, Tod eines Gesellschafters, Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages

- (1) (1) Die Gesellschaft beginnt mit der Unterzeichnung dieses 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 die Gesellschaft als auch den Geschäftsbesorgungsvertrag kündigen, falls ihm die Befugnisse und Vollmachten zur Verwaltung des Sondereigentums (der Mietverwaltung) oder die Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis nach diesem Vertrag entzogen werden oder seine Tätigkeit dadurch behindert, beeinträchtigt oder erschwert wird, dass Gesellschafter ihre Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft nicht erfüllen. Der Geschäftsführer kann im Übrigen sowohl die Gesellschaft als auch den Geschäftsbesorgungsvertrag nur aus wichtigem Grund kündigen.
- (4) Sofern ein Gesellschafter eine nach diesem Vertrag bestehenden Verpflichtung oder eine gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft WEG Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 als Wohnungseigentümer bestehende Verpflichtung nicht erfüllt, kann er nach fruchtlosem Ablauf einer Frist zur Nacherfüllung ausgeschlossen werden. Zur Nachfristsetzung und Ausschlusserklärung 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 durch Mehrheitsbeschluss der Gesellschafterversammlung ausgeschlossen werden. Einer Fristsetzung oder gesondert zu zustellenden Ausschlusserklärung bedarf es nicht. Der Geschäftsführer 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.
- (8) Wenn der Kauf der Wohnung eines Gesellschafters rückabgewickelt wird, nachdem sein Beitritt zur Gesellschaft wirksam geworden ist, sei es dass der Vertrag von Anfang an unwirksam war, sei es dass ein Rücktrittsrecht ausgeübt oder eine Vertragsaufhebung vereinbart wurde, kann er die Gesellschaft mit Wirkung zum Ende des laufenden Monats, aber nicht vor Wirksamkeit der Vertragsaufhebung oder des Vertragsrücktritts kündigen.

§ 11 Auflösung, Auseinandersetzung, Abfindung

- (1) Weder die Kündigung durch einen Gesellschafter, noch der Ausschluss eines Gesellschafters, noch das Ausscheiden eines Gesellschafters aus sonstigen Gründen führen 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 § 9 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 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 der Wohnung des ausgeschlossenen Gesellschafters, bezogen auf den im letzten Satz bezeichneten Zeitraum, zuzurechnen sind. Der Nachweis eines geringeren Schadens steht dem ausgeschlossenen Gesellschafter frei.

§ 12 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.

§ 13 Auflösung, Auseinandersetzung, Abfindung

Es wird ein separates Konto der Gesellschaft für eine Servicepoolrücklage in Form eines offenen Fremdgeldkontos als Eigenkonto gebildet. Der Geschäftsführer darf das Konto auch als Fremdgeldkonto in Form eines Treuhandkontos führen, welches in seinem Namen geführt wird, aber von seinem sonstigen Vermögen zu trennen ist, wenn es Schwierigkeiten oder Hindernisse bei der Eröffnung eines offenen Fremdgeldkontos als Eigenkonto der Gesellschaft geben sollte, zum Beispiel Unterschriften von Gesellschaftern für die Kontoeröffnung nicht innerhalb angemessener Frist nach Aufforderung geleistet werden.

Zweck der Servicepoolrücklage ist die Vermeidung von Liquiditätsengpässen und die Gewährleistung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung der Gesellschaft im Fall, dass im Einzelfall für höhere Kosten mit Mitteln der Gesellschaft aufgekommen werden muss, zum Beispiel bei nicht regelmäßig wiederkehrenden Aufwendungen zur Herrichtung einer Wohnung in einen zur Vermietung geeigneten Zustand, z. B. in Form von Kosten der üblichen Dekorationsarbeiten (Schönheitsreparaturen) nach dem Auszug eines Mieters.

Die Bildung einer Servicepoolrücklage berührt nicht die Befugnis des Geschäftsführers zur Bildung einer angemessenen Rückstellung zur Abdeckung der laufenden Kosten im Rahmen seiner Verpflichtung zur Abrechnung von Einnahmen und Ausgaben und der Leistung von Auszahlungen an die Gesellschafter.

Die Höhe der Servicepoolrücklage beträgt 0,20 € monatlich pro m² der Summe der Wohnflächen der der Gesellschaft teilnehmenden Wohnung. Bei Einheiten, welche nicht als Wohnung genutzt werden, tritt anstelle der Wohnfläche die Nutzfläche dieser Einheiten. Flä-

chen von Garagen, Stellplätzen, Außenflächen oder Aufstellflächen gehören nicht zur Bemessungsgrundlage der Servicepoolrücklage. Durch Beschluss kann die Höhe der Servicepoolrücklage geändert werden. Auch eine Reduzierung der Servicepoolrücklage auf null ist von dieser Änderungsbefugnis erfasst. Die Auflösung der Servicepoolrücklage, der Verzicht, sie weiterhin zu bilden, und die erneute Bildung einer Servicepoolrücklage nach deren Auflösung kann beschlossen werden. Über die einmalige Zuführung einer Drittzahlung oder anderweitiger Gelder der Gesellschaft zur Servicepoolrücklage sowie über einen Sonderbeitrag zur Servicepoolrücklage und dessen Erhebung von den Gesellschaftern kann beschlossen werden.

Losgelöst von der nach Vertrag oder Beschluss festgelegten Pflicht zu einer Zuführung zur Servicepoolrücklage ist der Geschäftsführer berechtigt, die Zuführung auszusetzen, wenn aktuelle oder zu erwartende finanzielle Belastungen und Kosten der Gesellschaft das als notwendig erscheinen lassen. Der Geschäftsführer ist berechtigt, auf die Servicepoolrücklage zuzugreifen, ohne dass hierzu eine Genehmigung durch Beschluss der Gesellschafter nötig ist. Ein Zugriff auf die Servicepoolrücklage soll nur bei vom Zweck der Servicepoolrücklage gedeckten Maßnahmen erfolgen oder im Fall, dass die Gesellschaft für Kosten aufkommen muss, welche anders nicht beglichen werden können. Letzteres ist der Fall, wenn anderweitiges liquides Gesellschaftsvermögen für den Ausgleich sofort fälliger Verbindlichkeiten nicht reicht.

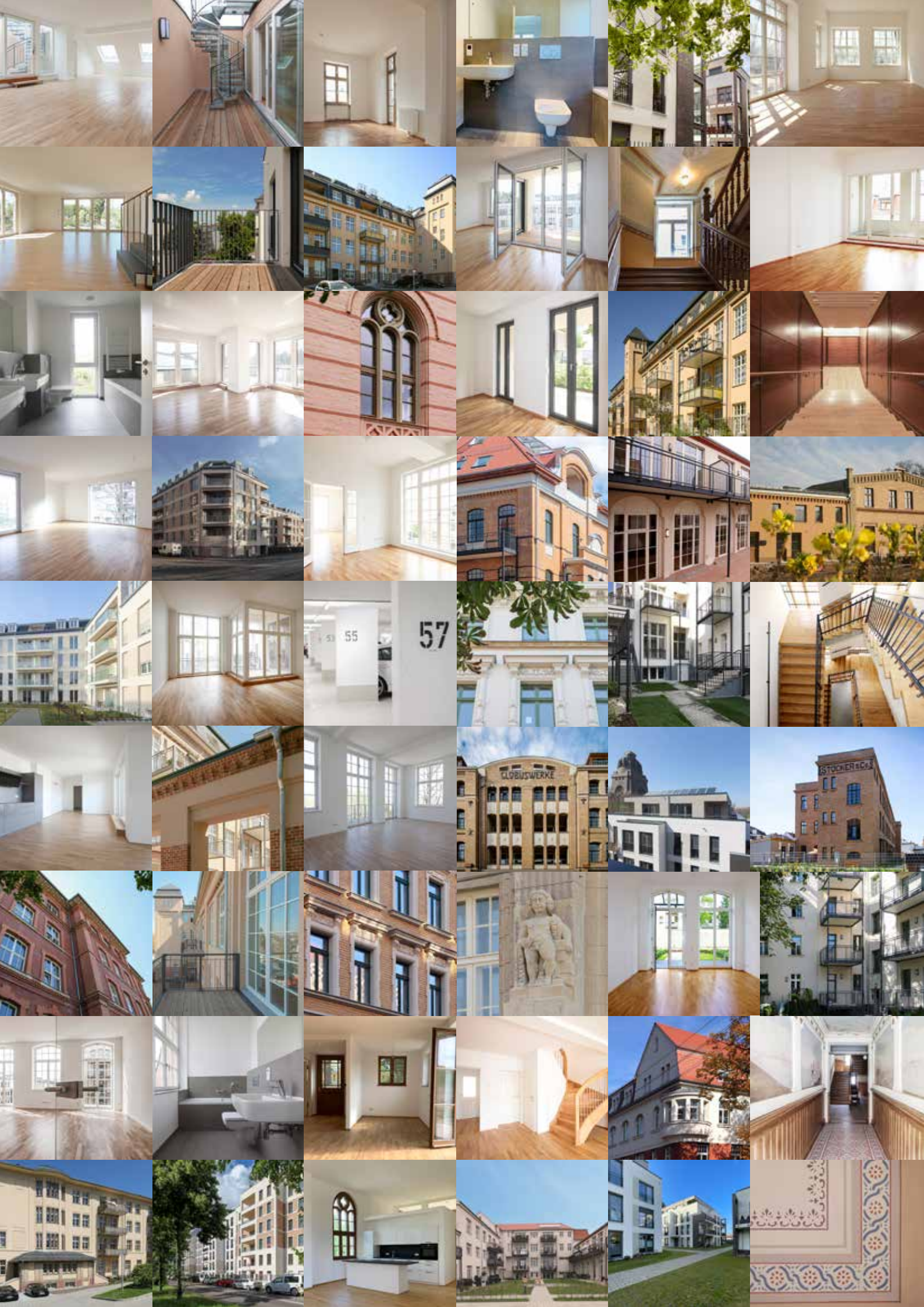
§ 14 Zweckbestimmte Einlagen

Durch einen Gesellschafter oder auf dessen Rechnung kann eine Einlage mit der Bestimmung geleistet werden, diese ausschließlich zur Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der Wohnungen zu verwenden, mit welchen dieser Gesellschafter an der Gesellschaft teilnimmt, diese bis zu einer ihrem Zweck entsprechenden Verwendung als Rücklage zu verwalten, dabei eine Vermögenstrennung wie bei der Servicepoolrücklage (vgl. den ersten Absatz von § 13) zu beachten und diese auf Weisung des Gesellschafters an diesen zurückzuzahlen, soweit nicht verbraucht. Soweit eine solche separate Einlage bzw. Rücklage zur Verfügung steht, ist diese vorrangig zu verwenden, wenn Anlass für ihre zweckentsprechende Verwendung besteht, das heißt ein Rückgriff auf die Servicepoolrücklage nach § 13 oder das Gesellschaftsvermögen

ist nur gestattet, soweit die separate Einlage nicht, nicht mehr oder nicht ausreichend vorhanden ist. Dem Geschäftsführer ist die freie Entscheidung überlassen, die separate Rücklage aufzulösen und die separate Einlage zurückzuzahlen und zu bestimmen, dass die Gesellschaft solche separaten Einlagen zukünftig nicht mehr annimmt oder diese Bestimmung zu widerrufen.

§ 15 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.
- (2) Gerichtsstand ist Leipzig.



Kaufpreisliste

Haus 8

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	MEAs ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung ³	Bodenanteil (Bodenrichtwert) ²
 08-01	HP	72,47	10,93	3.140,00 €	227.560,00 €	27.920,00 €
 08-02	HP	70,25	10,59	3.140,00 €	220.590,00 €	27.051,00 €
* 08-03	1. OG	78,97	11,91	3.140,00 €	247.970,00 €	30.423,00 €
 08-04	1. OG	77,79	11,73	3.140,00 €	244.260,00 €	29.963,00 €
 08-05	2. OG	77,25	11,65	3.140,00 €	242.570,00 €	29.759,00 €
 08-06	2. OG	78,13	11,78	3.140,00 €	245.330,00 €	30.091,00 €
* 08-07	DG	75,82	11,43	3.140,00 €	238.070,00 €	29.197,00 €
 08-08	DG	78,32	11,81	3.140,00 €	245.920,00 €	30.167,00 €

Haus 10

 10-01	HP	70,35	10,61	3.140,00 €	220.900,00 €	27.102,00 €
 10-02	HP	74,41	11,22	3.140,00 €	233.650,00 €	28.660,00 €
 10-03	1. OG	76,43	11,53	3.140,00 €	239.990,00 €	29.452,00 €
 10-04	1. OG	79,32	11,96	3.140,00 €	249.060,00 €	30.551,00 €
* 10-05	2. OG	79,33	11,96	3.140,00 €	249.100,00 €	30.551,00 €
* 10-06	2. OG	80,18	12,09	3.140,00 €	251.770,00 €	30.883,00 €
 10-07	DG	76,27	11,50	3.140,00 €	239.490,00 €	29.376,00 €
 10-08	DG	77,45	11,68	3.140,00 €	243.190,00 €	29.835,00 €

Haus 12

 12-01	HP	72,65	10,96	3.140,00 €	228.120,00 €	27.996,00 €
 12-02	HP	70,19	10,58	3.140,00 €	220.400,00 €	27.026,00 €
* 12-03	1. OG	80,99	12,22	3.140,00 €	254.310,00 €	31.215,00 €
 12-04	1. OG	78,00	11,76	3.140,00 €	244.920,00 €	30.040,00 €
 12-05	2. OG	78,81	11,88	3.140,00 €	247.460,00 €	30.346,00 €
 12-06	2. OG	77,86	11,74	3.140,00 €	244.480,00 €	29.989,00 €
* 12-07	DG	74,93	11,30	3.140,00 €	235.280,00 €	28.865,00 €
 12-08	DG	78,19	11,79	3.140,00 €	245.520,00 €	30.116,00 €

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	MEAs ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung ³	Bodenanteil (Bodenrichtwert) ²	
* 14-01	HP	71,60	10,80	3.140,00 €	224.820,00 €	27.588,00 €	Haus 14
 14-02	HP	73,37	11,06	3.140,00 €	230.380,00 €	28.252,00 €	
* 14-03	1. OG	79,03	11,92	3.140,00 €	248.150,00 €	30.448,00 €	
 14-04	1.OG	78,65	11,86	3.140,00 €	246.960,00 €	30.295,00 €	
 14-05	2. OG	77,98	11,76	3.140,00 €	244.860,00 €	30.040,00 €	
* 14-06	2. OG	80,33	12,11	3.140,00 €	252.240,00 €	30.934,00 €	
 14-07	DG	78,25	11,80	3.140,00 €	245.710,00 €	30.142,00 €	
 14-08	DG	72,36	10,91	3.140,00 €	227.210,00 €	27.869,00 €	
 16-01	HP	72,62	10,95	3.140,00 €	228.030,00 €	27.971,00 €	Haus 16
 16-02	HP	71,35	10,76	3.140,00 €	224.040,00 €	27.485,00 €	
* 16-03	1. OG	83,68	12,63	3.140,00 €	262.760,00 €	32.262,00 €	
 16-04	1.OG	73,77	11,12	3.140,00 €	231.640,00 €	28.405,00 €	
 16-05	2. OG	84,45	12,75	3.140,00 €	265.170,00 €	32.569,00 €	
* 16-06	2. OG	75,64	11,41	3.140,00 €	237.510,00 €	29.146,00 €	
 16-07	DG	80,53	12,14	3.140,00 €	252.860,00 €	31.010,00 €	
 16-08	DG	73,81	11,13	3.140,00 €	231.760,00 €	28.430,00 €	
* 18-01	HP	73,43	11,07	3.140,00 €	230.570,00 €	28.277,00 €	Haus 18
* 18-02	HP	75,62	11,40	3.140,00 €	237.450,00 €	29.120,00 €	
 18-03	1. OG	72,95	11,00	3.140,00 €	229.060,00 €	28.098,00 €	
 18-04	1.OG	84,48	12,75	3.140,00 €	265.270,00 €	32.569,00 €	
* 18-05	2. OG	73,21	11,04	3.140,00 €	229.880,00 €	28.201,00 €	
 18-06	2. OG	85,01	12,83	3.140,00 €	266.930,00 €	32.773,00 €	
 18-07	DG	75,04	11,32	3.140,00 €	235.630,00 €	28.916,00 €	
 18-08	DG	84,81	12,80	3.140,00 €	266.300,00 €	32.696,00 €	

Kaufpreisliste

Haus 20

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	MEAs ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung ³	Bodenanteil (Bodenrichtwert) ²
 20-01	HP	72,56	10,94	3.140,00 €	227.840,00 €	27.945,00 €
 20-02	HP	71,23	10,74	3.140,00 €	223.660,00 €	27.434,00 €
 20-03	1. OG	78,61	11,85	3.140,00 €	246.840,00 €	30.270,00 €
 20-04	1.OG	77,72	11,72	3.140,00 €	244.040,00 €	29.938,00 €
 20-05	2. OG	77,97	11,76	3.140,00 €	244.830,00 €	30.040,00 €
* 20-06	2. OG	79,86	12,04	3.140,00 €	250.760,00 €	30.755,00 €
* 20-07	DG	74,95	11,30	3.140,00 €	235.340,00 €	28.865,00 €
 20-08	DG	78,90	11,90	3.140,00 €	247.750,00 €	30.397,00 €

Haus 22

 22-01	HP	71,23	10,74	3.140,00 €	223.660,00 €	27.434,00 €
* 22-02	HP	75,10	11,33	3.140,00 €	235.810,00 €	28.941,00 €
* 22-03	1. OG	79,51	11,99	3.140,00 €	249.660,00 €	30.627,00 €
* 22-04	1.OG	95,42	14,40	3.140,00 €	299.620,00 €	36.783,00 €
 22-05	2. OG	77,92	11,75	3.140,00 €	244.670,00 €	30.014,00 €
* 22-06	2. OG	94,98	14,33	3.140,00 €	298.240,00 €	36.605,00 €
 22-07	DG	78,77	11,88	3.140,00 €	247.340,00 €	30.346,00 €
 22-08	DG	72,41	10,92	3.140,00 €	227.370,00 €	27.894,00 €

Haus 24

 24-01	HP	72,87	10,99	3.140,00 €	228.810,00 €	28.073,00 €
* 24-02	HP	73,23	11,04	3.140,00 €	229.940,00 €	28.201,00 €
 24-03	1. OG	64,95	9,79	3.140,00 €	203.940,00 €	25.008,00 €
 24-04	1.OG	79,00	11,91	3.140,00 €	248.060,00 €	30.423,00 €
* 24-05	2. OG	65,58	9,89	3.140,00 €	205.920,00 €	25.263,00 €
* 24-06	2. OG	79,72	12,02	3.140,00 €	250.320,00 €	30.704,00 €
* 24-07	DG	80,86	12,19	3.140,00 €	253.900,00 €	31.138,00 €
 24-08	DG	79,57	12,00	3.140,00 €	249.850,00 €	30.653,00 €

Wohnungs-Nr.	Lage	Wohnfläche in m ² ¹	MEAs ¹	Kaufpreis in €/m ²	Kaufpreis Wohnung ³	Bodenanteil (Bodenrichtwert) ²	
 26-01	HP	70,25	10,59	3.140,00 €	220.590,00 €	27.051,00 €	Haus 26
* 26-02	HP	57,39	8,65	3.140,00 €	180.200,00 €	22.096,00 €	
 26-03	1. OG	77,76	11,73	3.140,00 €	244.170,00 €	29.963,00 €	
 26-04	1.OG	62,06	9,36	3.140,00 €	194.870,00 €	23.909,00 €	
 26-05	2. OG	77,61	11,70	3.140,00 €	243.700,00 €	29.886,00 €	
 26-06	2. OG	60,88	9,18	3.140,00 €	191.160,00 €	23.449,00 €	
 26-07	DG	77,33	11,66	3.140,00 €	242.820,00 €	29.784,00 €	
 26-08	DG	80,34	12,12	3.140,00 €	252.270,00 €	30.959,00 €	
* 38-01	HP	77,13	11,63	3.140,00 €	242.190,00 €	29.708,00 €	Haus 38
 38-02	HP	66,14	9,97	3.140,00 €	207.680,00 €	25.467,00 €	
* 38-03	1. OG	77,14	11,63	3.140,00 €	242.220,00 €	29.708,00 €	
 38-04	1. OG	66,26	9,99	3.140,00 €	208.060,00 €	25.518,00 €	
 38-05	2. OG	76,40	11,52	3.140,00 €	239.900,00 €	29.427,00 €	
 38-06	2. OG	66,67	10,05	3.140,00 €	209.340,00 €	25.672,00 €	
 38-07	DG	98,51	14,87	3.140,00 €	309.320,00 €	37.984,00 €	



renovierte Wohnung

* erhält 14.000 € Renovierungsrücklage

HP = Hochparterre, 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 Bodenrichtwert 400 €/m² lt. Karte 2025 | ³ zzgl. Erwerbsnebenkosten – vgl. dazu die entsprechenden Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag

DAS RECHTLICHE KONZEPT

Der hier angebotene Erwerb von insgesamt 87 Wohnungen, verteilt auf eine Reihe von nebeneinandergebauten denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern unter der Anschrift Oberläuterstraße 8-26/Wilhelm-Busch-Str. 38 in Leipzig, ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu nur Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich zunächst um den Kaufvertrag über die Wohnung welcher die Teilungserklärung des Notar Dr. Albrecht Randelzhofer mit dem Amtssitz in Leipzig und Grundlagenurkunde einbezieht. Zur Renditeabsicherung einer solchen Kapitalanlage hat der Käufer die Möglichkeit, einem von den Eigentümern der Häuser gebildeten und zu gründenden Servicepool-Gesellschaftsvertrag (Vertrag über einen Mietenpool) beizutreten. Der Beitritt zum Servicepool-Gesellschaftsvertrag ist mit dem Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums (Mietverwalter) verbunden. Tritt der Käufer nicht dem Mietenpool bei, kommt für ihn der gesonderte Abschluss eines Vertrages über die Sondereigentumsverwaltung in Betracht. Über seine Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft ist der Käufer mittelbar am Vertrag mit dem Verwalter nach dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) beteiligt. 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. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, welche dem Kaufinteressenten vom Abwicklungsnotar Herr Dr. Albrecht Randelzhofer im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. Überblick

Die LEWO Zweiundzwanzigste Südprojekt AG & Co. KG - im Folgenden Verkäufer genannt - wird Eigentümer des angebotenen Grundbesitzes. Der Käufer schließt mit dem Verkäufer einen notariellen Vertrag zum Kauf einer gebrauchten Wohnung ab, welche vermietet sein kann. Der Grundbesitz wird durch Teilungserklärung in Wohneigentum aufgeteilt. Die Teilungserklärung wird eine Auflistung

der Einheiten nebst Miteigentumsanteilen, die Gemeinschaftsordnung, einen Sondernutzungsplan, die Aufteilungspläne, die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, eine Altlastenauskunft und den Entwurf des Servicepool-Gesellschaftsvertrages enthalten.

Mit dem Erwerb einer Eigentumseinheit tritt der Käufer in die Wohnungseigentümergeinschaft ein, welche aus den Miteigentümern der Mehrfamilienhäuser gebildet wird. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter nach dem WEG vertreten. Der Verkäufer wird die LEWO Immobilien GmbH, Karl-Tauchnitz-Straße 21, 04107 Leipzig, für die Dauer von drei Jahren als Verwalter bestellen. Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft sind die der Teilungserklärung beigefügte Gemeinschaftsordnung, die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und der Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Der erwähnte Servicepool-Gesellschaftsvertrag begründet einen Mietenpool. Der Mietenpool wird vom Verkäufer und der LEWO Immobilien GmbH gegründet. Voraussetzung zur Beteiligung am Mietenpool ist die Vermietungsabsicht des Käufers und der Auftrag an die LEWO Immobilien GmbH zur Verwaltung des zum Mietenpool gehörenden Sondereigentums.

2. Inhalt des Kaufvertrages nebst Teilungserklärung

A) GRUNDSTÜCK

Die Vertragsgrundstücke sind im Grundbuch des Amtsgerichts Leipzig von Mockau unter Blatt 1262 und 1263 verzeichnet. Das Grundbuch weist 9 Flurstücke als Gebäude und Freifläche aus, bei welchen Flächen zwischen 610 m² und 614 m² bei den Gebäuden in der Oberläuterstraße angegeben sind und beim Gebäude Oberläuterstraße 26/Wilhelm-Busch-Straße 18 (ein Eckgebäude) 886 m². In beiden Grundbuchblättern sind in Abteilung III Grundschuldbelastungen in Höhe von 6.235.000 € zugunsten der Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG und 1.000.000 € zugunsten von Herr Stefan Naether eingetragen. In Abteilung II von Blatt 1263 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, welche ein Fern-

meldekabelrecht für die DB Netz AG betrifft.

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

Nach einem Schreiben des Amts für Umweltschutz der Stadt Leipzig vom 13.02.2025 ist nach gegenwärtigem Stand davon auszugehen, dass im Hinblick auf die Grundstücke keine altlastenverdächtigen Flächen vorliegen. Nach Auskunft der Stadt Leipzig (Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) vom 10.02.2025 sind für die Grundstücke im Baulastverzeichnis der Stadt Leipzig keine Eintragungen vorhanden. Nach Mitteilung der Stadt Leipzig (Amt für Bauordnung und Denkmalpflege) vom 14.11.2013 sind die Gebäude auf den Grundstücken Kulturdenkmäler im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Der Verkäufer ist der Ansicht, dass ein Energieausweis nicht auszustellen ist, weil die Gebäude Kulturdenkmäler sind (§ 49 Abs. 4 S. 2 Gebäudeenergiegesetz – GEG). Es wurde indessen ein solcher ausgestellt, welcher bis zum 01.08.2034 gültig ist.

B) TEILUNG UND KAUFGEGENSTAND

Der Verkäufer wird nach der Teilungserklärung den Grundbesitz in Miteigentumsanteile nach § 8 WEG in der Weise aufteilen, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (einschließlich Abstellraum im Kellergeschoss, je nach Vertrag auch Loggia oder Wintergarten) entsteht. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 10.06.2025 erteilt. Im Kaufvertrag verweisen die Beteiligten auf die Teilungserklärung mit allen Anlagen und machen sich den Inhalt dieser Verweisungsunterlagen zum Gegenstand ihrer beurkundeten Kaufvertragserklärungen. Den Käufern ist zu empfehlen, die Teilungserklärung nebst Anlagen im Vorfeld des Notarvertragstermins zu studieren, da im Kaufvertragstermin voraussichtlich auf das Vorlesen und das Beifügen zum Kaufvertrag verzichtet wird. Fragen zur Teilungserklärung und den beigehefteten Anlagen sollten im Vorfeld, spätestens im Beurkundungstermin, geklärt werden.

Der Kaufvertrag hat demnach den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohneinheit zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet. Der Käufer wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sog. Scheinbestandteile gem. § 95 BGB (z.B. vom Mieter vorgenommene Einbauten, Einbauküchen etc.) nicht mit verkauft sind.

C) VORKAUFSRECHTE, KÜNDIGUNGSBESCHRÄNKUNG

Bei bereits vermieteten Wohnungen kann ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB bestehen. Wird ein Vorkaufsrecht rechtswirksam ausgeübt, so wird der Kaufvertrag unwirksam (auflösende Bedingung). Der Vorkaufsberechtigte (Mieter) hat alle typischen Nebenleistungen zu tragen, zu denen sich der Käufer im Kaufvertrag verpflichtet hat. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche durch den Käufer gegenüber dem Verkäufer ist ausgeschlossen. Zum Umgang mit damit verbundenen Risiken und Kosten (Löschung ggf. eingetragener Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers, Vorfälligkeitsentschädigung für ggf. bereits aufgenommene Darlehen etc.) ist Rücksprache mit dem Verkäufer zu halten.

Bezüglich der Vorkaufsrechte gemäß § 17 Sächsisches Denkmalschutzgesetz und § 38 Sächsisches Naturschutzgesetz hat die Stadt Leipzig erklärt, diese für Wohnungen generell nicht auszuüben.

Für den Fall, dass die kaufgegenständliche Wohnung zum Beurkundungszeitpunkt vermietet ist, vereinbaren Verkäufer und Käufer im Wege eines echten Vertrages zugunsten des Mieters, dass sich der Käufer verpflichtet, ab Nutzen-Lastenwechsel zehn Jahre auf eine Eigenbedarfskündigung zu verzichten. Der Käufer verpflichtet sich im Kaufvertrag weiterhin, diese Verpflichtung einem Rechtsnachfolger im Eigentum mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Losgelöst von der vertraglichen Kündigungsbeschränkung kommt bei vermieteten Wohnungen eine gesetzliche Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1 BGB in Betracht. Danach kann sich ein Käufer auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB erst nach Ablauf von drei Jahren seit dem Kauf berufen. Die erwähnten berechtigten Interessen betreffen zum Beispiel die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs

DAS RECHTLICHE KONZEPT

und die Verwertungskündigung.

D) KAUFPREIS

Der Kaufpreis ist ein Festpreis. Die anfallenden Kosten der Kaufvertragsurkunde, die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamtes und die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes 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 gegebenenfalls an einen Vermittler zu zahlende Außenprovision trägt der Käufer.

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere 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 maximal die hälftige Zahlung der Maklerprovision übernehmen muss, wenn nur der Verkäufer den Makler eingeschaltet hat. Eine Vereinbarung zur Abwälzung der Maklerprovision ist daher 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 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, ZWANGSVOLLSTRECKUNGSUNTERWERFUNG

Der Kaufpreis ist bis zur Fälligkeit unverzinslich und zahlbar binnen 14 Tagen, nachdem die Mitteilung des No-

tars dem Käufer zugegangen ist, dass

- der Vertrag rechtswirksam ist;
- gesetzliche Vorkaufsrechte (§ 577 BGB) nicht ausgeübt werden oder nicht mehr ausgeübt werden können;
- die Auflassungs- bzw. Eigentumsvormerkung eingetragen ist;
- die Lastenfreistellung sichergestellt ist (Löschungsunterlagen Vorbelastungen etc.);

Zahlt der Käufer bei Fälligkeit nicht, kommt er ohne Mahnung in Verzug. Er muss dann den offenen Kaufpreis mit dem gesetzlichen Verzugszins verzinsen und riskiert Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bzw. damit verbundene Rechtsstreite und weitergehende Schadenersatzansprüche, insbesondere bei einem deswegen begründeten Rücktritt des Verkäufers. Der Käufer unterwirft sich wegen des Kaufpreisanspruches nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Kaufvertragsurkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar hat dem Verkäufer ab Vorliegen der vom Notar zu prüfenden Fälligkeitsvoraussetzungen jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde ohne weitere Nachweise zu erteilen.

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 Käufers.

G) ÜBERGANG DES VERTRAGSBESITZES, MIETVERHÄLTNISSE

Der Übergang von Besitz und Nutzungen erfolgt mit dem der vollständigen Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten. Ab Übergabe gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälli-

gen Verschlechterung auf den Käufer über.

Der Käufer tritt spätestens mit dem Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung in alle Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverträgen ein. Der Käufer haftet mit Eintritt in einen Mietvertrag für die Rückgabe der Mietsicherheit (Kautions). Der Käufer stellt den Verkäufer von allen Ansprüchen des Mieters wegen der Rückgabe einer ihm übergebenen Kautions frei.

Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer bereits ab Besitzübergang, alle dem Vermieter obliegenden Rechte gegenüber dem Mieter und sonstigen Dritten wahrzunehmen und auszuüben. Die Vollmacht umfasst ausdrücklich die Befugnis Mieterhöhungsverlangen zu stellen und Modernisierungen anzukündigen. Der Verkäufer tritt dem Käufer seine ab Besitzübergang entstehenden Mietzinsansprüche gegenüber dem Mieter ab. Der Käufer übernimmt ab Besitzübergang alle Vermieterpflichten. Der Käufer stellt den Verkäufer von sämtlichen Ansprüchen frei, die aus der Ausübung der Vermieterrechte und -pflichten gegenüber dem Verkäufer entstehen könnten.

Der Verkäufer bleibt verpflichtet, die Nebenkostenabrechnung (Betriebskostenabrechnung) für das letzte vollständige Mietjahr, das vor dem wirtschaftlichen Übergang abgelaufen ist, gegenüber dem Mieter vorzunehmen.

Der Käufer tritt vom Tage des Besitzübergangs in alle Verpflichtungen des Eigentümers als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ein und verpflichtet sich seinerseits, einem etwaigen Rechtsnachfolger dieselben Verpflichtungen aufzuerlegen und diesen wiederum entsprechend zu verpflichten. Der Käufer stellt den Verkäufer für die Zeit ab Besitzübergabe von den Ansprüchen der Wohnungseigentümergeinschaft wegen des Hausgeldes frei. Es ist ein zeitanteilige/verbrauchsanteilige Ausgleich zwischen Verkäufer und Käufer über die Bewirtschaftungskosten des Wirtschaftsjahres zu treffen, in dem der Besitz übergeht.

H) GEWÄHRLEISTUNG

Der Kaufgegenstand wird verkauft in dem Zustand, in dem er sich zurzeit befindet und in dem er von dem Käufer eingehend besichtigt wurde. Der Verkäufer haftet weder für sichtbare, noch für ihm nicht bekannte versteckte Sachmängel. Er haftet nicht für Größe, Güte und Beschaffenheit von Grund und Boden sowie des Gebäudes. Dem Käufer wird eine gutachterliche Bestandsanalyse des

Gemeinschaftseigentums bekannt gemacht, in welchem sinnvolle Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum dargestellt sind. Der Verkäufer erklärt, dass er bis auf die aus der dieser gutachterlichen Bestandsanalyse ersichtlichen Sachmängel keine weiteren wesentlichen Sachmängel kennt, die bei der Besichtigung ohne besondere Sachkunde nicht erkennbar sind, insbesondere, dass ihm von ökologischen Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen im Grundstück und verborgenen Mängeln am Gebäude nichts bekannt ist. Der Verkäufer weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße von der tatsächlichen Größe abweichen kann.

Der Verkäufer schließt die Haftung für Angaben Dritter und für Angaben des Verkäufers außerhalb der Kaufvertragsurkunde aus, welche sich auf die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes beziehen.

Als zweckgebundene Rücklage für die Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der vom Käufer erworbenen Wohnung leistet der Verkäufer an die Servicepool-Gesellschaft oder - wenn der Käufer nicht dieser Gesellschaft beiträgt - an den Mietverwalter einen Betrag von 14.000 €.

I) VORAUSSETZUNGEN DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Zu beachten ist, dass der Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch Eigentümer wird und sämtliche, auch zum sonstigen Vollzug des Kaufvertrages sowie dessen Finanzierung erforderlichen Umschreibungen (u.a. wegen Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter) längere Zeit in Anspruch nehmen können. Die Auflassung zur Eigentumsumschreibung wird mit dem Kaufvertrag erklärt. Jedoch ist der Notar angewiesen, die Eintragung des Eigentumsübergangs nur zu beantragen, wenn ihm die Zahlung des vollständigen Kaufpreises nachgewiesen worden ist.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Auflassungsvormerkung kann nach den Regelungen im Kaufvertrag auf einseitige Anweisung einer Vertragspartei an die Notarin gelöscht werden, wenn die Rückabwicklung betrieben wird. Ein Widerspruch in vorgesehenen Fristen ist möglich. Die Rückzahlung geleisteter Kaufpreiszahlungen muss sichergestellt sein, entweder durch taugliche Bürgschaft oder Hinterlegung

DAS RECHTLICHE KONZEPT

auf Notaranderkonto.

J) VOLLMACHTEN

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Zunächst wird der Vollzugsnotar Dr. Albrecht 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 auch die zur Mitwirkung bei der Finanzierung nötigen Maßnahmen. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. nicht anerkannt werden, muss der Käufer einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen.

Daneben ist der Verkäufer umfassend bevollmächtigt, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung nebst etwaigen Nachträgen abzuändern und zu ergänzen. Dies gilt insbesondere für Änderungen in der Einteilung nicht verkaufter Raumteile und die Zuweisung oder Änderung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechte. Eine wertmäßige Beeinträchtigung des Sondereigentums des Käufers darf durch Ausübung dieser Vorbehalte nicht stattfinden.

K) 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 Leistungsschwernisse 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 Zahlungszögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und im Kaufvertrag enthaltener Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen. Darüber hinaus ist der Verkäufer zum Rücktritt berechtigt, wenn der Käufer die anfallende Grunderwerbsteuer nicht bezahlt und der Verkäufer deshalb vom Finanzamt in Anspruch genommen wird.

3. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft, Vertrag mit dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, Zahlung in die Erhaltungsrücklage

Mit dem Erwerb einer Wohnung ist der Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden. Daraus ergeben sich mit dem Besitzübergang Rechte und Pflichten des Käufers. 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.

A) RECHTE UND PFLICHTEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Der Käufer erhält Sondereigentum an den in der Teilungserklärung bezeichneten Räumen sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile 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. Die in der Teilungserklärung bezeichneten Sondereigentumseinheiten dienen Wohnzwecken. Es gibt eine zur Nutzung für gewerbliche Zwecke bestimmte Gewerbeeinheit im Objekt, welche allerdings kein Teileigentum/Sondereigentum bildet, sondern dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet ist und durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zum Beispiel vermietet werden kann. In Wohnungen ist eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und / oder jederzeit widerruflich erteilt und darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen. Das gilt auch für allein genutztes Gemeinschaftseigentum, nämlich die Wohnungseingangs-, Balkon- und Terrassentüren

- einschließlich Rahmen - und die gesamten zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Fenster - inklusive Behebung von Glasschäden - sowie Rollläden, Markisen, Jalousetten. Das Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen, soweit dies nicht nach den Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung Sache eines einzelnen Wohnungseigentümers ist.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung werden Erhaltungsrücklagen für das Gemeinschaftseigentum gebildet, über deren Höhe 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. Auf der Grundlage des jährlichen Wirtschaftsplanes werden Beiträge zur Deckung der Ausgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erhoben.

B) RECHTE UND PFLICHTEN DES VERWALTERS NACH DEM WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnung. Er beruft die Wohnungseigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Der Verwalter verfolgt Ansprüche der Gemeinschaft gegenüber Dritten (z.B. Gewährleistungsansprüche gegen beauftragte Handwerker) in deren Namen. Der Verwalter soll nach dem angebotenen Verwaltervertrag für seine Leistungen eine Grundvergütung in Höhe von monatlich derzeit € 29,75 je Wohneinheit/Teileigentumseinheit erhalten. Der Verwalter ist berechtigt, die Verwaltergebühr alle 3 Jahre um max. 10% zu erhöhen. Der Verwalter kann jederzeit abberufen werden. Ein Vertrag der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Verwalter endet spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung.

C) VERÄUSSERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die aufgrund der Teilungsordnung und Gemeinschaftsordnung geschaffene Sach- und Rechtslage soll auch dann für den Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers gelten, wenn sie nicht schon aufgrund der Eintragung im Grundbuch als Inhalt des Sondereigentums dinglich wirkt. Die Wohnungseigentümer sind daher verpflichtet, im Falle der Übertragung ihres Wohnungseigentums die Rechte und Pflichten ihrem Rechtsnachfolger auf-

zuerlegen und diesen zu verpflichten, dessen Nachfolger im Eigentum in gleicher Weise zu binden, damit gewährleistet ist, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer in demselben Rechte- und Pflichtenverhältnis stehen.

D) ZAHLUNG DES VERKÄUFERS IN DIE ERHALTUNGSRÜCKLAGE

Nach der Gemeinschaftsordnung ist vorgesehen, dass sich der Verkäufer verpflichtet, zugunsten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einen Betrag in noch festzulegender Höhe als Beitrag zur Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer unwiderruflich einzuzahlen. Der Verwalter nach dem WEG ist unwiderruflich angewiesen, diese Einlage zur Erhaltungsrücklage für entstehende Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zu verwenden.

4. Servicepool-Gesellschaftsvertrag (Mietenpool) und Sondereigentumsverwaltung

A) ÜBERBLICK

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung können die Käufer dem vom Verkäufer und der LEWO Immobilien GmbH für das Objekt gegründeten Mietenpool beitreten, soweit sie nicht Selbstnutzer sind. Der Beitritt zum Mietenpool ist im Grundstückskaufvertrag vorgesehen. Die LEWO Immobilien GmbH und der Verkäufer schließen sich zur Errichtung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietenpool) zusammen und sehen dazu einen Gesellschaftervertrag vor. Der Mietenpool wird von den Käufern von Wohnungen in den Objekten gebildet. Die Gesellschaft führt die Bezeichnung „Servicepool-GbR Oberläuterstr. 08-26/Wilhelm-Busch-Str. 38“.

Im Gesellschaftervertrag beauftragen die Gesellschafter den Geschäftsführer zugleich mit der Verwaltung ihres Sondereigentums und mit der Wahrnehmung von Eigentümerrechten als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Mietenpool 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 Mietenpool die Gesellschafter bei der Verwaltung ihres Sonder- und Miteigentums unterstützen. Der Mietenpoolvertrag kann erstmals nach zehn Jahren unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon

DAS RECHTLICHE KONZEPT

unberührt. Der Mietenpool wird beim Ausscheiden eines Gesellschafters mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden vom geschäftsführenden Gesellschafter nach einem vereinbarten Verteilerschlüssel ausgeschüttet. Der Verteilerschlüssel richtet sich nach dem Verhältnis des Kaufpreises der Wohnung des Gesellschafters zur Summe der Kaufpreise aus der Kaufpreisliste aus dem Verkaufsprospekt. Bei Abstimmungen in der Gesellschafterversammlung gewährt jede Wohnung eine Stimme.

B) EINLAGEN, EINNAHMEN UND AUSGABEN DES MIETENPOOLS

Die dem Mietenpool beigetretenen Käufer bringen sämtliche Mieteinnahmen aus ihren Wohnungen im vertragsgegenständlichen Objekt in den Mietenpool ein. Der Geschäftsführer ist befugt, bei Unterdeckung vorläufig einen Beitrag ohne vorherige Beschlussfassung zu erheben. Es wird eine Servicepoolrücklage gebildet, deren Zweck die Vermeidung von Liquiditätsengpässen und die Gewährleistung einer ausreichenden finanziellen Ausstattung der Gesellschaft im Fall ist, dass im Einzelfall für höhere Kosten mit Mitteln der Gesellschaft aufgekommen werden muss, zum Beispiel bei nicht regelmäßig wiederkehrenden Aufwendungen zur Herrichtung einer Wohnung in einen zur Vermietung geeigneten Zustand. Da die Mieteinnahmen der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen sind, treten die Gesellschafter ihre Ansprüche aus der Vermietung der jeweiligen Wohneinheit (Teileigentumseinheit) an die Gesellschaft ab.

Zu den Einnahmen des Mietenpools gehören sämtliche Gelder, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen; außer Einbauküchen und Stellplätze. Dazu gehören neben den Mieten insbesondere Nachzahlungen aus Betriebskostenumlagen, Erstattungen von Versorgungsträgern oder sonstigen auf das Grundstück bezogenen Einnahmen. Zu den Kosten des Mietenpools gehören sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Vermietung stehen. Zu den Ausgaben gehören die Kosten zur Herrichtung 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 außergewöhnlichem Instandsetzungsbedarf oder solchem, der vom jeweiligen Gesellschafter zu vertreten ist, kann die Gesellschaft die Kostentragung ablehnen. Zu den Ausga-

ben der Gesellschaft gehören ferner 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.

Der Geschäftsführer leistet aus dem Vermögen der Gesellschaft 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 der Gesellschaft die Ausgaben übersteigen.

C) ZWECKBESTIMMTE EINLAGE UND RÜCKLAGE

Die erwähnte, im Kaufvertrag festgelegte und vom Verkäufer zu leistende zweckgebundene Rücklage in Höhe von 14.000,00 € wird an die Servicepool-Gesellschaft mit der Bestimmung gezahlt, diese ausschließlich zur Renovierung, Instandsetzung, Instandhaltung oder Sanierung der Wohnungen zu verwenden, mit welchen dieser Käufer/Gesellschafter an der Gesellschaft teilnimmt, und diese bis zu einer ihrem Zweck entsprechenden Verwendung als Rücklage zu verwalten.

D) VORAUSSETZUNGEN DES BEITRITTS, VERPFLICHTUNGEN DER GESELLSCHAFTER

Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs im Mietenpool ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Wohnungen im Objekt Oberläuterstraße 8-26/ Wilhelm-Busch-Str. 38 erworben hat und dass er die Wohnung nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks erfordert, dass der Geschäftsführer des Mietenpools, die LEWO Immobilien GmbH, mit der ausschließlichen Geschäftsführung und Vertretung des Mietenpools betraut ist und gegenüber den Mietern vollumfänglich die Vermieterrechte ausüben kann.

Mit dem Verkauf seiner Wohnung ist der Gesellschafter verpflichtet, seine Gesellschafterstellung auf den Erwerber zu übertragen. Der Geschäftsführer kann mit einem Gesellschafter, der eine Wohneinheit veräußert, sie selbst nutzen möchte oder dessen Käufer sie selbst nutzen will, vereinbaren, dass der Gesellschafter im Hinblick auf diese Einheit aus der Gesellschaft ausscheidet. Ein Anspruch des Gesellschafters auf Abschluss einer Vereinbarung

über sein Ausscheiden besteht nicht.

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.

E) GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFTRAG ZUR VERWALTUNG DES SONDEREIGENTUMS, VERGÜTUNG DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Die LEWO Immobilien GmbH hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführer des Mietenpools auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Der Verwalter des Sondereigentums hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen sowie abzurechnen und die Kautionen zu verwalten. Der Mietverwalter vertritt den Vermieter bei einer Mieterhöhung, bei einer Modernisierungsankündigung, bei der Rechtsdurchsetzung von Ansprüchen des Vermieters, bei der Abrechnung von Betriebskosten und bei der Beauftragung und Überwachung von Reparaturen im Sondereigentum. Mit seinen Aufgaben ist verbunden, dass der Käufer dem Mietverwalter eine umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Der Geschäftsführer des Mietenpools solle für seine Leistungen (einschließlich seiner Leistungen als Mietverwalter) monatlich 33,32 € je Eigentumseinheit erhalten. Es ist eine Wertsicherungsklausel zur Vergütung des Geschäftsführers vorgesehen. Der Geschäftsführer erhält für den Nachweis/Vermittlung eines Mietvertrages für die Wohnung eines Gesellschafters eine gesonderte Vergütung, welche der Nettomiete (ohne Betriebskostenvorauszahlung) für 2 Monate spricht, die nach dem nachgewiesenen/vermittelten Vertrag geschuldet ist. Hinzukommt die gesetzliche Mehrwertsteuer. Der Geschäftsführer ist berechtigt, eine ihm zustehende Vergütung aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen

Ferner werden dem Geschäftsführer Aufgaben und Rechte der Gesellschafter als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen, insbesondere das Stimmrecht in der Versammlung der Wohnungseigentümer. Der Geschäftsführer ist angewiesen, Hausgelder und andere Beiträge an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von den dem Gesellschafter auszahlenden Ausschüttungen und Vorauszahlungen abzuziehen und an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer weiterzuleiten.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die ca. 1927 errichteten Wohnhäuser wurden 1998 bis 2000 modernisiert. In den Jahren 2016 bis 2024 gab es weitere Modernisierungen. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

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.

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 neuen Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 liegt beim Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger zum Zwecke der Vermietung 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 nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

Die Vermarktung mittels eines Verkäuferprospekts führt nach dem BMF-Schreiben vom 29.01.2008 nicht zwingend zur Annahme einer Modellhaftigkeit der Anlage. Vielmehr kommt es auf den konkreten Inhalt des Prospekts an und auch darauf, ob schädliche Nebenleistungen vereinbart werden. Die Entscheidung, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospekts anzunehmen ist,

kann daher nur im jeweiligen Einzelfall durch die örtlich zuständige Finanzbehörde getroffen werden.

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 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 schließlich 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 jüngeren 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 noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerrelevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Ein-

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

kommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt.

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

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

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

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräu-

ßerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie ggf. Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

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

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

4. Verlustverrechnung

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

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

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 ALLGEMEINES

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort 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, Artverschiedenes eingebaut.

5.2 DISAGIO UND DAMNUM

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 NORMALE ABSCHREIBUNGEN

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt für nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellte Gebäude jährlich 3 %, für vor dem 1. Januar 2023 und nach dem 31. Dezember 1924 fertiggestellte Gebäude jährlich 2 % und für vor dem 1. Januar 1925 fertiggestellte Gebäude jährlich 2,5 Prozent.

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. 5b 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).

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 Leipzig gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer ent-

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

steht auch bei der Veräußerung 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 Nebenkostenabrechnung 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 Neuordnung beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer (voraussichtlich Flächenmodell) 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. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Erwerber sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

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 Änderungen, 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

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

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 2025 erstellt.

Wohnungs-Nr.



Quartier Oberläuter

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 QUARTIER OBERLÄUTER in 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



Quartier Oberläuter

WOHNEN IN HISTORISCHER SUBSTANZ



Ein Projekt der LEWO Unternehmensgruppe

IMPRESSUM

Projekt	Oberläuterstraße 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 04357 Leipzig Wilhelm-Busch-Straße 38, 04357 Leipzig
Initiator Bauträger Eigentümer Prospekt-herausgeber	LEWO Zweiundzwanzigste Südprojekt AG & Co. KG Karl-Tauchnitz-Straße 21, 04107 Leipzig info@lewo.de www.lewo.de
Quellennachweis Fotomaterial	Seite Cover und weitere Verwendung © Adobe Firefly Seite 2 © Look! - stock.adobe.com Seite 4-5 © PK Fotografie Seite 6 © freepik Seite 9 © NDABCREATIVITY - stock.adobe.com Seite 28-29 © rh2010, steschum, THANANIT - stock.adobe.com Seite 32-33 © freepik - stock.adobe.com Seite 34-35 © PK Fotografie Seite 138 © 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 August 2025 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 167).



Quartier Oberläuter

Wohnensemble aus den 1920er Jahren • 87 kernsanierte (1998)
und größtenteils ab 2025 renovierte 2- bis 4-Raum-Wohnungen
• ca. 57–98 m² • Laminat-/Designböden • moderne Bäder • helle
Räume • Loggien • begrünter Innenhof u.v.m. • Kitas, Schulen, Ein-
kaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar • sehr gute Verkehrsanbin-
dung und Infrastruktur

BestandPLUS
KONZEPT

Energieklasse C

C