



Exposé

SEHR ATTRAKTIVE & RENDITESTARKE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN NACHGEFRAGTER & ZENTRALER
WOHNLAGE!

GAMBRINUS
CARRÉ

GAMBRINUSSTRAÙE 1C
BEHRINGSTRAÙE 30 A-D + 32 + 32 B
COTTAER STRAÙE 6 + 6 A-D + 8
01159 DRESDEN



Inhaltsverzeichnis

Lagebeschreibung	3
Objektbeschreibung	6
Objektdaten	7
Angebotsliste	9
3D-Grundrisse	10
Innenbilder & Außenbilder	35
Chancen, Risiken & rechtliches Konzept	73
Steuerl. Auswirkungen & Haftungsangaben ...	90

Objektübersicht

Sehr attraktive & nachgefragte 1- bis 4-Raum-Wohnungen mit schönen Balkonen oder Terrassen in sehr hochwertig errichteten Neubau-Mehrfamilienhäusern aus 1997!

*** durchgehend guter & gepflegter Zustand der Wohnungen - freundliche & zuverlässige Mieter! ***

*** Bäder mit Wanne/DU, WM-SP + teilw. bodentiefe Fenster + EG-Wohnungen mit Terrassen & Außenjalousien ***

**** Tiefgaragenstellplatz (instandgesetzt) & Kellerraum zu jeder Wohnung + idyllischer & grüner Innenhof ****

***** sehr gute Energiekennwerte „B“ & „C“ - geringe Kosten für Eigentümer & Bewohner! *****

**„GAMBRINUS CARRÉ“ – Gambrinusstraße / Cottaer Straße / Behringstraße
EG bis DG (6.OG) (sehr bequem mit Fahrstuhl im Haus + Weitblick ins Grüne & über Dresden!)
01159 Dresden**

***** sehr nachgefragte, grüne & zentrale Wohnlage! *****

>> nur ca. 1,4 km Luftlinie zum Dresdner Zwinger | Semperoper | Frauenkirche <<



Dresden in Zahlen

Einwohnerzahl (2024):	+0,5 % p.a. - 572.000
Gesamtfläche:	328,31 km ²
Zuwachs privater Haushalte:	0,7 % p. a.
Ø Kaufkraft pro Haushalt (2023):	45.107 €/Jahr
Schuldenstand Stadt Dresden:	0,- €
Ø Wohnungs-m ² -Preis (2024):	3.720,05 €
Wohnungspreisanstieg 2017 - 2024:	+ 47,41 %

Makrolage

Elbflorenz ist ein Spitzname für die Landeshauptstadt Dresden, der sich im 19. Jahrhundert einbürgerte. Die Betitelung galt ursprünglich als Würdigung für die unschätzbare Kunstsammlung und Architektur Dresdens, wird heute aber auch in Verbindung mit anderen Gemeinsamkeiten und Berührungspunkten zwischen sächsischer und toskanischer Hauptstadt verwendet.

Berühmt ist Dresden auch für den Baustil „Dresdner Barock“ (ca. 1694 bis 1763), der in spezifischen Ausformungen des Barock- und Rokokostils unter dem sächsischen Kurfürsten und späteren König August dem Starken

sowie seinem Sohn Friedrich August II seine Verwendung fand. Die wohl spektakulärsten Beispiele sind die Frauenkirche, Zwinger, Brühlsche Terrasse und Schloss Pillnitz. Dresden gehört nach großflächigen Eingemeindungen mit 63 % Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Europa, wovon die Dresdner Heide eine geschlossene Waldfläche von 5 876 ha bildet. Im erweiterten Stadtgebiet gibt es vier Naturschutzgebiete mit 331 ha und zwölf Landschaftsschutzgebiete mit mehr als 11 000 ha Fläche.

Das ehemalige UNESCO-Weltkulturerbe Dresdner Elbtal richtete schon im Namen den Fokus auf die Bewahrung der kulturlandschaftlichen Elemente. Die Natur- und Kulturräume der Elbwiesen ziehen sich fast 20 Kilometer durch das Stadtgebiet. An einer zentralen Stelle werden sie durch die neu erbaute Waldschlösschenbrücke geschnitten. Ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung des Blauen Wunders und Verbesserung der Verkehrssituation in Dresden.



Umgebung

Dresden, eine der grünsten Städte Europas. Im Norden die Dresdner Heide, das größte geschlossene Waldgebiet der Stadt. Im Zentrum der Große Garten, eine ausgedehnte Parkanlage. Wie ein blau-grünes Band durchzieht die Elbe das Stadtgebiet, umsäumt von breiten Wiesen und sanften Weinhängen. Eine weitblickende Stadtplanung hat seit Jahrhunderten dafür Sorge getragen, dass Dresden als ein Teil der Elblandschaft wahrnehmbar ist.

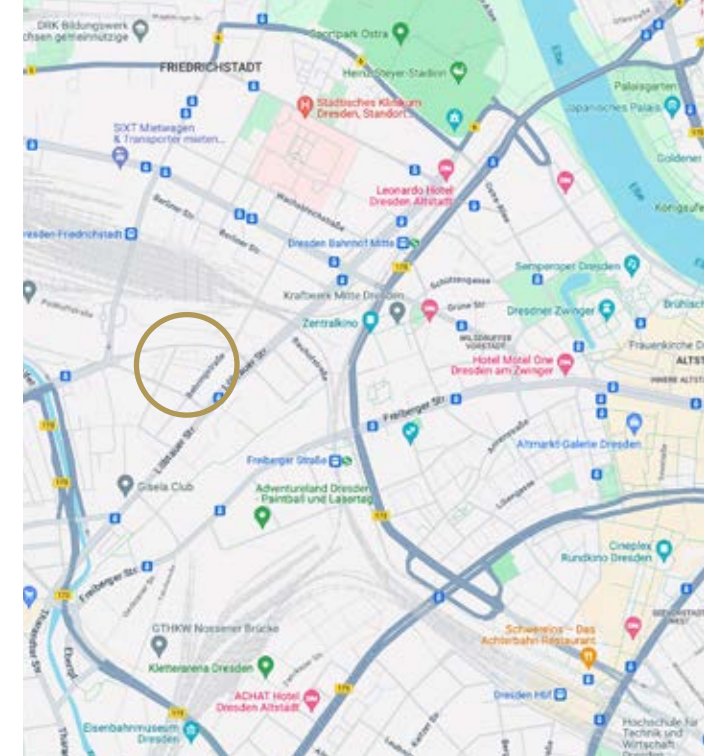
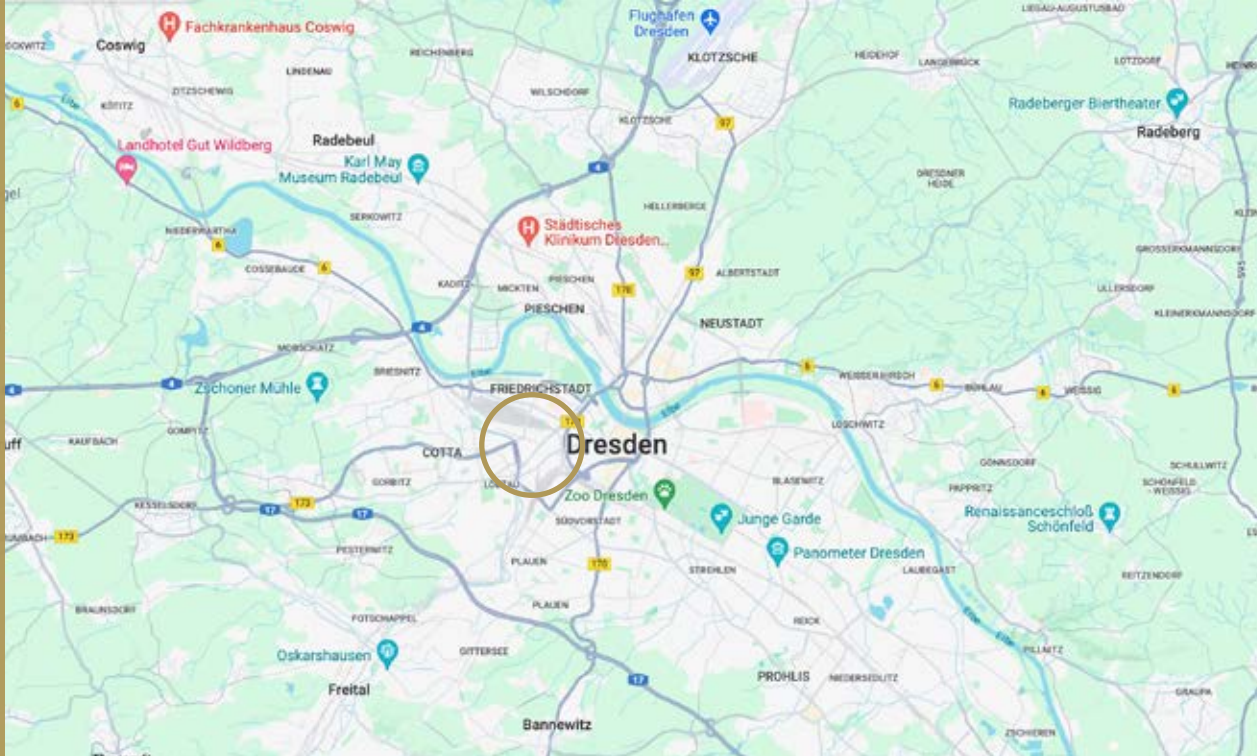
Infrastruktur

Aufgrund seiner zentralen Lage in Europa ist Dresden aus allen Himmelsrichtungen gut zu erreichen. Damit sind wichtige Voraussetzungen für die Wirtschaft am Standort Dresden erfüllt. Dresden ist zudem durch sechs Bundesstraßen (B6, B97, B170, B172 und B173) ins deutsche und europäische Straßennetz eingebunden.

Mit der Elbe verfügt die Region über einen wichtigen Schifffahrtsweg. Sie ist neben dem Rhein die verkehrsreichste Wasserstraße Deutschlands.

Die Region Dresden ist über den internationalen Flughafen Dresden direkt mit zehn nationalen und 50 internationalen Destinationen verbunden. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 1,85 Millionen Fluggäste und 380 Tonnen Luftfracht abgefertigt.

Der Verkehrsverbund Oberelbe (VVO) verantwortet seit 1998 den öffentlichen Personennahverkehr. An rund 3 800 Bahnhöfen und Haltestellen können die Fahrgäste ein- und aussteigen. Insgesamt werden jährlich fast 200 Millionen Kunden befördert.



Mikrolage

Die **Friedrichstadt** ist ein linksseitig der Elbe gelegener Stadtteil Dresdens und gehört zum Ortsamtsbereich Altstadt, bildet aber eine eigene Gemarkung. Die Friedrichstadt ist direkt dem Stadtzentrum Dresdens angeschlossen und stellt damit einen sehr interessanten Wohnraum dar.

In der Friedrichstädter Friedrichstraße (die übrigens nicht nach dem gleichen Friedrich benannt ist) befindet sich direkt gegenüber vom Friedrichstädter Krankenhaus einer der bedeutendsten Friedhöfe Dresdens, der Alte Katholische Friedhof. Die Friedrichstadt ist geprägt durch das denkmalgeschützte Kran-

kenhaus, die wenigen erhalten gebliebenen Gebäude des Vorwerkes und das technische Rathaus am Verschiebebahnhof Dresden-Friedrichstadt. Als eine der wenigen intakt gebliebenen Straßen in Innenstadt Nähe, hat die Friedrichstraße neben einer barocken Kirche zahlreiche Wohnhäuser dieser Stilrichtung, die unter Denkmalschutz stehen. Der Stadtteil entwickelt sich zunehmend zu einem sehr reizvollen und interessanten Wohngebiet. Gegenwärtig werden hier viele Gebäude saniert und auch Neubau geschaffen.

In Friedrichstadt befindet sich außerdem der Alberthafen mit dem weithin sichtbaren Ge-

bäude der Dresdener Mühle oder Hafenmühle sowie der ehemalige Städtische Vieh- und Schlachthof, die heutige Messe.

Die Friedrichstadt wird über den Bahnhof Dresden-Mitte, der sich an der östlichen Grenze zum Stadtteil Wilsdruffer Vorstadt befindet, direkt mit dem Regionalverkehr in Richtung Görlitz und Leipzig der Eisenbahn eingebunden. Die S-Bahn verbindet die Friedrichstadt in 19 Minuten mit dem Flughafen Dresden. Am südlichen Bahnhof Dresden-Friedrichstadt halten zudem Züge in Richtung Hoyerswerda und Cottbus. Zur Autobahn A4 gelangt man mit dem PKW in ca. 5 Minuten.



Objektbeschreibung

Das **sehr attraktive Neubau-Mehrfamilienhaus** in **nachgefragter, zentraler & grüner Wohnlage** besticht durch seinen **instandhaltungsfreien & sehr guten Energiekennwert „B“ & „C“** mittels kosteneffizientem **Fernwärmeanschluss** sowie aufgrund seiner **großzügigen Gebäudeausstattung!!** Der im Jahr **1997 hochwertig & massiv errichtete Neubau** befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Das Gebäude ist u.a. mit **Balkonen, Terrassen, Fahrstühlen**, einer **Außenwandwärmedämmung**, einem **Kinderspielfeld** im grünen & schön angelegten **Innenhof**, sowie einer **Tief-**

garage mit Keller- & Fahrradräumen ausgestattet. Im Jahr 2024 wurde die **gesamte Fassade neu gestrichen**. Das Objekt ist **stets voll & langfristig vermietet**. Die Mieter fühlen sich allesamt sehr wohl. **ÖPNV-Anbindungen** in das Zentrum sind **unmittelbar am Objekt** gelegen. Sämtliche Wohnungen bieten sehr **attraktive & zeitgemäße Grundrisse**. Jede Wohnung verfügt über einen **Balkon / Terrasse / Dachterrasse / bodentiefen Fenstern**, die **Bäder sind teilw. mit Fenstern, Wanne/Dusche & Waschmaschinenstellplätzen** ausgestattet, teilweise mit **sep. Gäste-WC**, zudem gibt es **keine**

Durchgangszimmer & jede Wohnung verfügt über einen **nachgefragten Tiefgaragenstellplatz** (allesamt **instandsetzungsfrei!**, schlechte Stellplatzzustände wurden durch Veräußerer beseitigt & instandgesetzt; keine Kosten für Erwerber) sowie **Keller**. Aus allen Wohnungen genießt man einen **herrlichen Blick**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Freizeitmöglichkeiten & Restaurants, eine Kleingartensparte sind **fußläufig** gelegen. Die A4 & A17 sind **nur ca. 10 PKW-Min.** entfernt, als auch **das Zentrum in nur ca. 15 Gehminuten!** Das **Elbsandsteingebirge** erreicht man in **nur ca. 35 PKW-Minuten**.



Objektdaten

Baujahr ca.	1997
Instandhaltungen	fortwährend
Wohnflächen	34,42 m ² - 98,88 m ²

Kaufpreis

Kaufpreise pro Wohnung	101.800 € - 300.100 €
Kaufpreis TG-Einzelstellplatz	17.500 €
Kaufpreis TG-Stellplatz	15.000 €
Kaufpreis PKW-Außenstellplatz	8.000 €

Mieterträge

Jahresnettokaltmieten	4.321 € - 11.164 €
-----------------------	--------------------

Kenndaten gemäß §§ 16 ff. EnEV: Baujahr: 1997; Wärmeerzeuger: 1997; 63 - 90 kWh/m²*a Endenergieverbrauch, Hauptenergieträger: Nah-/Fernwärme, erstellt 19.12.2018 - 20.06.2019, gültig bis 19.12.2028 - 20.06.2029



Besonderheiten

- **Sehr attraktive & nachgefragte Wohnungen** mit **Balkonen/Terrassen/Dachterrassen/bodentiefen Fenstern & Blick ins Grüne!**
- in 1997 **sehr hochwertig errichtete Neubau-Mehrfamilienhäuser** in **sehr gepflegtem Zustand!**
- 2024 umgesetzte Instandhaltungsmaßnahmen - **komplett neue Fassade, erneuerte TG-Stellplätze, neuer Spielplatz**
- jede Wohnung ist **sehr bequem** mit dem **Fahrstuhl** erreichbar
- **sehr gute & sehr gepflegte Zustände der Wohnungen** - freundliche & langjährige Mieter!
- Wohnungen teilweise mit **Gäste-WCs, separate Küchen & offene Küchen**
- **jedes Badezimmer** mit **Wanne oder Dusche + Waschmaschinenanschluss**
- **sehr nachgefragte Tiefgaragenstellplätze** (guter Zustand u./o. instandgesetzt) & **Kellerräume zur jeder Wohnung**
- **sehr gute Energiekennwerte „B“ & „C“** -> geringe Nebenkosten für Bewohner!
- **hochwertiges & kostenminimales Wohngebäude** in **nachgefragter & zentraler Wohnlage!**
- **idyllischer, grüner & schön angelegter Innenhof** mit Kinderspielplatz - lädt zum Verweilen ein!
- **ruhige & freundliche Nachbarschaft** - sehr gute Infrastruktur!
- **sehr gute ÖPNV-Anbindung** (Straßenbahn, Bus, DB) - **fußläufig** gelegen! - **in nur ca. 15 Gehmin. im Stadtzentrum!**

Anmerkungen

Die von uns gemachten Angaben haben wir nach bestem Wissen und Gewissen sowie nach unseren zur Verfügung stehenden Informationen zusammengestellt. Eine Gewähr für diese Angaben können wir nicht übernehmen. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Zwischenvermietung/Verkauf bleibt vorbehalten.



ANGEBOTSLISTE - „GAMBRINUS CARRÉ“ | EIGENTUMSWOHNUNGEN & PKW-STELLPLÄTZE

Straße + Hausnummer	Wohnung Nr.	Raumzahl	PKW-Stellplatz Sondereigentum	Miteigentumsanteil Wohnung (x/10.000)	Etage & Lage	Balkon oder Terrasse	Wohnfläche m²	3D-Grundriss Prospektseite	Wohnung Nettokaltmiete m²	Kaltmiete p.m.	Wohnung Nettokaltmiete p.a.	Stellplatz-Miete p.a.	Gesamtkaltmiete p.a.	Rendite	Gesamtkaufpreis (ohne Kaufnebenkosten)	Kaufpreis Stellplätze	Kaufpreis Wohnung	Kaufpreis Wohnung pro m²
Gambrinusstraße 1c	34	2	Nr. 319 (Vierfachparker unten)	35,0	EG mitte	Süd-Ost-Freisitz	68,38	18	8,80 €	601,74 €	7.221 €	480 €	7.701 €	3,40%	226.500 €	15.000 €	211.500 €	3.093 €
Gambrinusstraße 1c	36	3	Nr. 323 (Doppelparker unten) + 456 (Vierfachparker oben)	41,0	1. OG, links	Nord-West-Balkon	81,55	22	8,80 €	717,64 €	8.612 €	960 €	9.572 €	3,40%	281.500 €	30.000 €	251.500 €	3.084 €
Gambrinusstraße 1c	40	3	Nr. 326 (Vierfachparker unten) + 457 (Vierfachparker oben)	47,0	2. OG, mitte	Süd-Ost-Loggia	95,57	32	8,80 €	841,02 €	10.092 €	960 €	11.052 €	3,40%	325.100 €	30.000 €	295.100 €	3.088 €
Behringstraße 30d	50	3	Nr. 359 (Vierfachparker oben) + 20 (Außenstellplatz)	41,0	EG, links	Süd-Terrasse	82,33	23	8,55 €	703,92 €	8.447 €	840 €	9.287 €	3,40%	273.100 €	23.000 €	250.100 €	3.038 €
Behringstraße 30d	53	3	Nr. 360 (Doppelparker oben) + 19 (Außenstellplatz)	41,0	1. OG, links	Süd-Loggia	82,33	24	8,55 €	703,92 €	8.447 €	840 €	9.287 €	3,40%	273.100 €	23.000 €	250.100 €	3.038 €
Behringstraße 30c	69	3	Nr. 358 (Vierfachparker unten) + 15 (Außenstellplatz)	41,0	EG, rechts	Süd-Terrasse	82,33	23	8,55 €	703,92 €	8.447 €	840 €	9.287 €	3,40%	273.100 €	23.000 €	250.100 €	3.038 €
Behringstraße 30b	84	3	Nr. 355 (Vierfachparker unten) Nr. 12 (Außenstellplatz)	41,0	EG, mitte links	Süd-Terrasse	82,33	23	8,55 €	703,92 €	8.447 €	840 €	9.287 €	3,40%	273.100 €	23.000 €	250.100 €	3.038 €
Behringstraße 30b	87	3	Nr. 356 (Doppelparker unten) + 09 (Außenstellplatz)	41,0	1. OG, links	Süd-Loggia	82,33	24	8,55 €	703,92 €	8.447 €	840 €	9.287 €	3,40%	273.100 €	23.000 €	250.100 €	3.038 €
Behringstraße 30a	101	4	Nr. 352 (Doppelparker oben) + 08 (Außenstellplatz)	48,0	EG, links	Süd-Terrasse	98,88	33	8,55 €	845,42 €	10.145 €	840 €	10.985 €	3,40%	323.100 €	23.000 €	300.100 €	3.035 €
Behringstraße 30a	102	4	Nr. 352 (Doppelparker unten) + 07 (Außenstellplatz)	48,0	EG, rechts	Süd-Terrasse	94,64	29	8,55 €	809,17 €	9.710 €	840 €	10.550 €	3,40%	310.300 €	23.000 €	287.300 €	3.036 €
Behringstraße 30a	103	4	Nr. 353 (Doppelparker oben) + 06 (Außenstellplatz)	48,0	1. OG, links	Süd-Loggia	98,88	34	8,55 €	845,42 €	10.145 €	840 €	10.985 €	3,40%	323.100 €	23.000 €	300.100 €	3.035 €
Behringstraße 30a	104	4	Nr. 353 (Doppelparker unten) + 05 (Außenstellplatz)	48,0	1. OG, rechts	Süd-Loggia	94,64	30	8,55 €	809,17 €	9.710 €	840 €	10.550 €	3,40%	310.300 €	23.000 €	287.300 €	3.036 €
Behringstraße 30a	107	4	Nr. 354 (Vierfachparker unten) Nr. 459 (Vierfachparker unten)	48,0	3. OG, links	Süd-Loggia	98,88	34	8,60 €	850,37 €	10.204 €	960 €	11.164 €	3,40%	328.400 €	30.000 €	298.400 €	3.018 €
Behringstraße 32	138	3	Nr. 361 (Doppelparker unten)	49,0	2. OG, mitte	Nord-West-Loggia	94,89	31	8,50 €	806,57 €	9.679 €	480 €	10.159 €	3,40%	298.800 €	15.000 €	283.800 €	2.991 €
Behringstraße 32	146	3	Nr. 363 (Vierfachparker unten)	49,0	4. OG, mitte	Nord-West-Loggia	94,89	31	8,50 €	806,57 €	9.679 €	480 €	10.159 €	3,40%	298.800 €	15.000 €	283.800 €	2.991 €
Behringstraße 32	147	3	Nr. 363 (Vierfachparker oben)	44,0	4. OG, mitte rechts	Nord-Ost-Loggia	87,5	28	8,50 €	743,75 €	8.925 €	480 €	9.405 €	3,40%	276.600 €	15.000 €	261.600 €	2.990 €
Behringstraße 32b	169	1	Nr. 364 (Vierfachparker oben)	17,0	EG, mitte	Nord-West-Terrasse	34,42	10	9,30 €	320,11 €	3.841 €	480 €	4.321 €	3,70%	116.800 €	15.000 €	101.800 €	2.958 €
Behringstraße 32b	170	3	Nr. 364 (Vierfachparker unten)	41,0	EG, rechts	Nord-West-Terrasse	81,25	19	8,50 €	690,63 €	8.288 €	480 €	8.768 €	3,40%	257.900 €	15.000 €	242.900 €	2.990 €
Cottaer Straße 6	186	2	Nr. 365 (Vierfachparker unten)	30,0	1. OG, mitte links	Süd-Ost-Loggia	58,06	12	8,50 €	493,51 €	5.922 €	480 €	6.402 €	3,40%	188.300 €	15.000 €	173.300 €	2.985 €
Cottaer Straße 6	187	2	Nr. 366 (Einzelparker)	30,0	1. OG, mitte rechts	Süd-West-Loggia	58,06	13	8,50 €	493,51 €	5.922 €	720 €	6.642 €	3,50%	189.800 €	17.500 €	172.300 €	2.968 €
Cottaer Straße 6	189	2	Nr. 367 (Doppelparker unten)	34,0	2. OG, links	Süd-Ost-Loggia	68,13	17	8,50 €	579,11 €	6.949 €	480 €	7.429 €	3,40%	218.500 €	15.000 €	203.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 6	190	2	Nr. 375 (Einzelparker)	30,0	2. OG, mitte links	Süd-Ost-Loggia	58,06	12	8,40 €	487,70 €	5.852 €	720 €	6.572 €	3,40%	193.300 €	17.500 €	175.800 €	3.028 €
Cottaer Straße 6	191	2	Nr. 378 (Vierfachparker unten) (intern: 379 unten)	30,0	2. OG, mitte rechts	Süd-West-Loggia	58,06	13	8,43 €	489,45 €	5.873 €	480 €	6.353 €	3,40%	186.900 €	15.000 €	171.900 €	2.961 €
Cottaer Straße 6a	215	3	Nr. 392 (Vierfachparker unten)	41,0	3. OG, rechts	Süd-West-Loggia	81,5	20	8,50 €	692,75 €	8.313 €	480 €	8.793 €	3,40%	258.600 €	15.000 €	243.600 €	2.989 €
Cottaer Straße 6b	223	2	Nr. 393 (Vierfachparker oben)	34,0	1. OG, rechts	Süd-West-Loggia Nord-Ost-Terrasse	67,37	16	8,50 €	572,65 €	6.872 €	480 €	7.352 €	3,40%	216.200 €	15.000 €	201.200 €	2.986 €
Cottaer Straße 6b	224	3	Nr. 394 (Vierfachparker unten)	41,0	2. OG, links	Süd-West-Loggia	81,5	21	8,50 €	692,75 €	8.313 €	480 €	8.793 €	3,40%	258.600 €	15.000 €	243.600 €	2.989 €
Cottaer Straße 6b	226	2	Nr. 395 (Vierfachparker oben)	33,0	2. OG, rechts	Süd-West-Loggia	65,12	14	8,50 €	553,52 €	6.642 €	480 €	7.122 €	3,40%	209.500 €	15.000 €	194.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 6b	229	2	Nr. 404 (Doppelparker unten)	33,0	3. OG, rechts	Süd-West-Loggia	65,12	14	8,50 €	553,52 €	6.642 €	480 €	7.122 €	3,40%	209.500 €	15.000 €	194.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 6c	238	2	Nr. 406 (Vierfachparker oben)	33,0	2. OG, links	Süd-West-Loggia	65,12	15	8,50 €	553,52 €	6.642 €	480 €	7.122 €	3,40%	209.500 €	15.000 €	194.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 8	249	3	Nr. 424 (Vierfachparker unten)	43,0	1. OG, links	Süd-West-Loggia Nord-Ost-Terrasse	84,8	27	8,60 €	729,28 €	8.751 €	480 €	9.231 €	3,40%	271.500 €	15.000 €	256.500 €	3.025 €
Cottaer Straße 8	250	1	Nr. 437 (Vierfachparker oben)	19,0	1. OG, mitte links	südlich-östlich bodentiefe Fenster	41,35	11	8,80 €	363,88 €	4.367 €	480 €	4.847 €	3,50%	138.500 €	15.000 €	123.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 8	253	3	Nr. 443 (Vierfachparker unten)	42,0	2. OG, links	Süd-West-Loggia	82,55	25	8,60 €	709,93 €	8.519 €	480 €	8.999 €	3,40%	264.700 €	15.000 €	249.700 €	3.025 €
Cottaer Straße 8	254	1	Nr. 444 (Vierfachparker unten)	19,0	2. OG, mitte links	südlich-östlich bodentiefe Fenster	41,35	11	8,80 €	363,88 €	4.367 €	480 €	4.847 €	3,50%	138.500 €	15.000 €	123.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 8	257	3	Nr. 445 (Vierfachparker oben)	42,0	2. OG, rechts	West-Loggia	82,55	26	8,55 €	705,80 €	8.470 €	480 €	8.950 €	3,40%	263.200 €	15.000 €	248.200 €	3.007 €
Cottaer Straße 8	259	1	Nr. 446 (Vierfachparker oben)	19,0	3. OG, mitte links	südlich-östlich bodentiefe Fenster	41,35	11	8,80 €	363,88 €	4.367 €	480 €	4.847 €	3,50%	138.500 €	15.000 €	123.500 €	2.987 €
Cottaer Straße 8	264	1	Nr. 450 (Vierfachparker oben)	19,0	4. OG, mitte links	süd-östlich bodentiefe Fenster	41,35	11	8,80 €	363,88 €	4.367 €	480 €	4.847 €	3,50%	138.500 €	15.000 €	123.500 €	2.987 €



BEHRINGSTRASSE 32B - WE 169

Wohnfläche: 34,42 m²

Etage: EG (Außenjalousien)

Besonderheiten: guter Zustand; Terrasse mit Gartenblick; Bad mit Wanne & WM-SP; moderne offene Küche; TG-SP

3D-GRUNDRISS





COTTAER STRAÙE 8 - WE 250 + WE 254 + WE 259 + WE 264

Wohnfläche: 41,35 m² Etage: 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG Besonderheiten: guter Zustand; Süd-West-Fensterfront; Bad mit Dusche & WMA; sep. Küche mit Fenster; TG-SP





COTTAER STRAßE 6 - WE 186 + WE 190

Wohnfläche: 58,06 m² Etage: 1.OG, 2.OG Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Loggia; Bad mit Dusche & WMA; sep. Küche mit Fenster & Essplatz; TG-SP od. TG-E





COTTAER STRAßE 6 - WE 187 + WE 191

Wohnfläche: 58,06 m² Etage: 1.OG, 2.OG Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Loggia; Bad mit Dusche & WMA; sep. Küche mit Fenster & Essplatz; TG-SP od. TG-E





COTTAER STRAÙE 6B - WE 226 + WE 229

Wohnfläche: 65,12 m² Etage: 2.OG, 3.OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte Süd-Loggia; Bad mit Wanne & WMA; Küche mit Fenster; keine Durchgangszf.; TG-SP

3D-GRUNDRISS





COTTAER STRAÙE 6C - WE 238

Wohnfläche: 65,12 m² Etage: 2.OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte Süd-Loggia; Bad mit Wanne & WMA; Küche mit Fenster, keine Durchgangsz.; TG-SP

3D-GRUNDRISS





COTTAER STRAÙE 6B - WE 223

Wohnfläche: 67,37 m² Etage: 1.OG Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Loggia + Nord-Terrasse mit Grünfläche; Bad mit Wanne & WMA; Küche mit Fenster; TG-SP





COTTAER STRAÙE 6 - WE 189

Wohnfläche: 68,13 m² Etage: 2.OG Besonderheiten: guter Zustand; sonnige Süd-Ost-Loggia; Bad mit Dusche & WMA; separate Küche mit Fenster; TG-SP





GAMBRINUSSTRAÙE 1C - WE 34

Wohnfläche: 68,38 m² Etage: EG (Außenjalousien) Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Ost-Freisitz; Bad mit Wanne & WM-Stellplatz; Küche mit Balkontür; TG-SP





BEHRINGSTRASSE 32B - WE 170

Wohnfläche: 81,25 m² Etage: EG (Außenjalousien) Besonderheiten: guter Zustand; West-Terrasse; Gartenblick; Bad mit Wanne & WMA, Küche mit Fenster & Platz, TG-SP





COTTAER STRAÙE 6A - WE 215

Wohnfläche: 81,5 m² Etage: 3.OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte Süd-Loggia; Bad mit Wanne & WMA; sep. Küche mit Fenster; keine Durchgangszü.; TG-SP





COTTAER STRAÙE 6B - WE 224

Wohnfläche: 81,5 m² Etage: 2.OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte Süd-Loggia; Bad mit Wanne & WMA; sep. Küche mit Fenster; keine Durchgangsz.; TG-SP





GAMBRINUSSTRAÙE 1C - WE 36

Wohnfläche: 81,55 m² Etage: 1. OG Besonderheiten: guter Zustand; West-Balkon; Bad mit Fenster + Wanne & WM-Stellplatz; Küche mit Fenster; 2x TG-SP





BEHRINGSTRASSE 30B + 30C + 30D - WE 50 + WE 69 + WE 84

Wohnfläche: 82,33 m² Etage: EG (Außenjalousien) Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Terrasse zum Garten; Bad mit Wanne & WM-Stellplatz; TG-SP + ASP!





BEHRINGSTRASSE 30B + 30D - WE 53 + WE 87

Wohnfläche: 82,33 m² Etage: 1. OG Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Balkon zum Garten; Bad mit Wanne & WM-Stellplatz; Küche mit Fenster; TG-SP + ASP!





COTTAER STRAßE 8 - WE 253

Wohnfläche: 82,55 m² Etage: 2. OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte Süd-Loggia mit Blick ins Grüne; Bad mit Wanne & WMA; sep. Küche; TG-SP





COTTAER STRAÙE 8 - WE 257

Wohnfläche: 82,55 m² Etage: 2.OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte West-Loggia mit Blick auf ruhige Kleingärten; Bad mit Wanne & WMA; sep. Küche; TG-SP





COTTAER STRAßE 8 - WE 249

Wohnfläche: 84,8 m² Etage: 1.OG Besonderheiten: guter Zustand; überdachte Süd-Loggia & Nord-Terrasse mit Grünfläche; Bad mit Wanne & WMA; sep. Küche; TG-SP

3D-GRUNDRISS





BEHRINGSTRASSE 32 - WE 147

Wohnfläche: 87,5 m² Etage: 4.OG (Aufzug) Besonderheiten: guter Zustand; Balkon mit Blick auf Kleingärten; Bad mit Wanne & WM-SP, moderne offene Küche, TG-SP





BEHRINGSTRASSE 30A - WE 102

Wohnfläche: 94,64 m²

Etage: EG (Außenjalousien)

Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Terrasse zum Garten; Bad mit Wanne & WM-SP; Gäste-WC; TG-SP + ASP





BEHRINGSTRASSE 30A - WE 104

Wohnfläche: 94,64 m² Etage: 1. OG Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Loggia zum Garten; Bad mit Wanne & WMA; Gäste-WC; Küche mit Fenster; TG-SP + ASP





BEHRINGSTRASSE 32 - WE 138 + WE 146

Wohnfläche: 94,89 m² Etage: 2.OG, 4.OG (Aufzug) Besonderheiten: guter Zustand; West-Balkon; Bad m. Fenster; Wanne & WM-SP; große Küche mit Fenster; TG-SP





GAMBRINUSSTRAÙE 1C - WE 40

Wohnfläche: 95,57 m² Etage: 2.OG (Aufzug) Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Ost-Loggia; Bad mit Fenster + Wanne & WM-SP; Küche mit Balkonzugang; 2 x TG-SP





BEHRINGSTRASSE 30A - WE 101

Wohnfläche: 98,88 m²

Etage: EG (Außenjalousien)

Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Terrasse zum Garten; Bad mit Wanne & WM-SP; Gäste-WC; TG-SP + ASP





BEHRINGSTRASSE 30A - WE 103 + WE 107

Wohnfläche: 98,88 m² Etage: 1.OG, 3.OG (wie überall mit Lift) Besonderheiten: guter Zustand; Süd-Loggia zum Garten; Bad mit Wanne & WMA; Gäste-WC; TG-SP & TG-SP/ASP









SÜD-ANSICHT - GAMBRINUS CARRÉ









BEHRINGSTRASSE - BLICK RICHTUNG ZENTRUM







OST-ANSICHT – BEHRINGSTRASSE





OST-ANSICHT – BEHRINGSTRASSE





NORD-ANSICHT - BERHINGSTRASSE







NORD-WEST-ANSICHT - GAMBRINUSSTRASSE







WEST-ANSICHT – GAMBRINUSSTRASSE





WEST-ANSICHT - GAMBRINUSSTRASSE









... LADEN ZUM VERWEILEN EIN!







HOCHWERTIGER NEUBAU AUS 1996/97





WEST-ANSICHT - INNENHOF











NORD-OST-ANSICHT - COTTAER STRASSE















SÜD-WEST-ANSICHT - GAMBRINUS- & COTTAER STRASSE







SÜD-ANSICHT – COTTAER STRASSE





SEHR GEPFLEGTE HAUSEINGÄNGE











Schlusswort

Unabhängig von der Berücksichtigung des Charakters eines jedes einzelnen Gebäudes vertrauen wir auf eine fachgerechte Untersuchung der Objektbeschaffenheit, der Wirtschaftskonten, der Eigentümerversammlungsprotokolle und der Vergangenheit des Objektes um so evtl. Reperaturrückstau auszu-schließen und eine nachhaltige Vermietung und somit auch den Mittelrückfluss zu gewährleisten.



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, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen.

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 bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken und der Käufer nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

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

Die Cosona Asset GmbH (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern,

die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit alleine, mit anderen Unternehmen aus der Firmengruppe oder mit sonstigen Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die ggf. auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war als WEG-Verwalter die Integra Immobilien – Verwaltung-Vermietung GmbH bestellt und mittels Verwaltervertrag beauftragt und bevollmächtigt. Zur Übernahme der Sondereigentumsverwaltung kann ein Verwaltervertrag mit der Cosona GmbH abgeschlossen werden. Zwischen dem Verkäufer und der Cosona GmbH bestehen persönliche und wirtschaftliche Verflechtungen, die einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit ermöglichen, andererseits aber auch zu Interessenkollisionen führen können.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Gewährleistung, bspw. wegen verschwiegener Mängel oder Garantien, bspw. zur Zuzahlung von Differenzmieten zum Erreichen eines gewissen Mietniveaus. Vorteilhaft beim Erwerb einer vermieteten Bestandswohnung ist, dass alle Vertragspartner, also hier Verkäufer, Verwalter und Mieter zum Beurkundungszeitpunkt bekannt sind und aufgrund deren Verhalten in der Vergangenheit und aktuell recherchierten Situation Einschätzungen zur vertragspartnerschaftlichen Kooperation in der Zukunft vorgenommen werden können. Dazu kann und sollte sich jeder Investor von den zukünftigen Vertragspartnern und für diese 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 au-

ßergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von in der Regel schon seit längerer Zeit vermietetem Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Der Erwerber tritt durch den Kauf einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit der Wohnungseigentümergeinschaft bei und ist damit an einen bereits abgeschlossenen WEG-Verwaltervertrag gebunden. Daneben kann der Erwerber mit der Hausverwaltung auch einen Mieterverwaltervertrag für sein Sondereigentum abschließen.

Am Monatsersten nach der vollständigen Kaufpreiszahlung gehen Besitz, Nutzen und Lasten, insbesondere auch die Rechte aus dem bereits bestehenden Mietvertrag auf den Erwerber über. Der Verkäufer wird sich nach der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt im Kaufvertrag verpflichten, ab diesem Zeitpunkt zur vorhandenen Mieteinnahme voraussichtlich für drei Jahre lang einen der Höhe nach bestimmten Geldbetrag zuzuschießen, um eine im Kaufvertrag ausgewiesenen Gesamtmiete zugunsten des Erwerbers zu realisieren. Diese Differenzmietgarantie ist nicht nur zeitlich befristet, sondern auch sachlich. Sie setzt voraus, dass der Käufer den Verkäufer bevollmächtigt, ab dem Tag der Beurkundung bis zum Erreichen der im Kaufvertrag garantierten Miethöhe auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko Mieterhöhungsverlangen gegenüber dem Mieter auszusprechen und notfalls auch gerichtlich durchzusetzen. Der Verkäufer ist zudem berechtigt, sämtliche Korrespondenz bezüglich der durchzusetzenden Mieterhöhung außergerichtlich wie gerichtlich zu führen. Die Vollmacht bleibt auch nach Eigentumsumschreibung auf den Erwerber bestehen. Der Verkäufer ist verpflichtet, den Erwerber über die Geltendmachung von Mieterhöhung und die Einleitung gerichtlicher Schritte zu informieren. Die Differenzzuzahlung verringert sich so dann um die Erhöhung bis zum Erreichen der ausgewiesenen Nettokaltmiete. Nach der vertraglichen Regelung zum Prospekterstellungszeitpunkt soll die Differenzmietgarantiezahlung vorzeitig enden, wenn der derzeitige Mieter das



Wohnraummietverhältnis kündigt und zwar zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes. Die Garantiezeit endet weiterhin mit dem Tod des Mieters zum Zeitpunkt des Ablebens. Von einer analogen Beendigung ist auszugehen, wenn der Erwerber den Mietvertrag kündigt oder sonst wie einvernehmlich aufhebt. Dieser Regelung liegt die Erfahrung des Verkäufers zugrunde, dass aktuelle Neumietvertragsabschlüsse zu einem höheren Nettokaltmietzins erfolgen, als die im Objekt aktuell vorhandene Nettokaltdurchschnittsmiete. Bei dem Zuzahlungsversprechen hat der Verkäufer die zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Regelungen zur Erhöhung einer laufenden Miete (Kappungsgrenze) und auch die aktuelle Gesetzgebung zur Begrenzung von Neuvermietungen (Mietpreisbremse) berücksichtigt. Ungeachtet dessen ist die kaufvertragliche Formulierung der Differenzmietgarantie sehr kurz, weshalb beim Auftreten von Sonderkonstellationen (z.B. berechtigten Mietminderungen etc.) Interpretationen und Auslegungen der Regelung angezeigt sein könnten. Zu beachten ist auch, dass gemäß § 561 BGB der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang einer Mieterhöhungserklärung des Vermieters, das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen kann. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Danach ist mit einem gewissen Leerstandsrisiko zu kalkulieren, andererseits wäre ggf. auch eine erhöhte Neuvermietung unter Berücksichtigung des Mietspiegels möglich.

Erwerbern wird empfohlen, bei ihrer Finanzierung nicht zwingend mit der Differenzmietgaranziezahlung zu rechnen bzw. mindestens zu berücksichtigen, dass diese nach Ablauf der Differenzmietgaranziezeit auch ausfällt und die Miete zu diesem Zeitpunkt tatsächlich auch niedriger sein kann. Niemand kann garantieren, dass Mieterhöhungsverlangen durchsetzbar sind oder Mieter ihren übernommenen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Daneben ist auch bei einer (höheren) Neuvermietung mit zusätzlichen Ausgaben (z.B. aufgrund erforderlich werdender Renovierung oder Maklergebühren etc.) zu rechnen.

Da es sich um den Verkauf einer gebrauchten Immobilie handelt, ist die Gewährleistung des Verkäufers grundsätzlich ausgeschlossen. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass die erworbene Wohnung bzw. der Tiefgaragenstellplatz und das

Gemeinschaftseigentum nicht den von ihm erwarteten baulichen Standard entsprechen. Allerdings hat der Erwerber die Möglichkeit – anders als bei einem Neubau oder einem Sanierungsvorhaben – sich vor dem Kauf von der Qualität des Objektes zu überzeugen. Der Gewährleistungsausschluss betrifft auch Ansprüche und Rechte des Käufers bezüglich einer bestimmten Grundstücksgröße und Wohnfläche. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass die Wohnung sowie das Grundstück ggf. kleiner sind als in den Verkaufsunterlagen angegeben. Sofern Wohnflächen benannt wurden, erfolgte die Berechnung auf der Basis von Bauplänen des ursprünglichen Eigentümers nach der Wohnflächenverordnung, wobei Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt wurden, wofür der Verkäufer ausdrücklich keine Gewährleistung übernimmt. Bei einer Größenabweichung können ggf. auch Probleme mit dem Mieter entstehen, in dessen Vertrag der Erwerber eintritt, wenn im Mietvertrag nicht die zutreffende Wohnfläche ausgewiesen ist. Gerade bei vermieteten Bestandseigentumsseinheiten kann nicht garantiert werden, dass die vom ursprünglichen Bauherrn vorgenommene Flächenberechnung und Planung dem tatsächlichen Ist-Stand entspricht bzw. bei späterer Neuvermessung aufgrund neuer Vorschriften nicht andere Berechnungsformeln zugrunde gelegt werden müssen, welche zu einer anderen anrechenbaren Fläche führen.

Beachtenswert ist, dass gemäß Teilungserklärung die Wohnungs- bzw. Teileigentümer vom Mitgebrauch der im Lageplan zur Teilungserklärung ausgewiesenen, teilweise über den Dachgeschosswohnungen gelegenen Spitzböden und den 24 oberirdischen Kfz-Abstellplätzen sowie den vor den Wohnungen im Erdgeschoss liegenden Terrassen/Freisitzen nach Zuweisung entsprechender Sondernutzungsrechte an diesen Flächen ausgeschlossen sind.

Zu beachten ist auch die Regelung bei den Tiefgaragenplätzen zum Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an einem Doppelstockparkplatz. Dementsprechend gelten die Vorschriften der §§ 1008 ff BGB, wobei auch eine Benutzungsregelung gemäß § 1010 BGB zu beachten ist. Aufgrund der Verbundenheit der in der Regel vier Miteigentümer pro Doppelstockparkplatz können insbesondere bei erforderlichen Instandhaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen

Interessenkollisionen und in der Folge auch finanzielle Probleme auftreten. Der Verkäufer hat zu sämtlichen Parkplätzen Wartungsberichte der Firma Wuttke Doppelparksysteme-Sanierungs GmbH eingeholt und beabsichtigte zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die Stellplätze entsprechend der Empfehlung der Fachfirma zu sanieren. Kaufinteressenten wird dringend empfohlen, sich ggf. vorhandene Protokolle zu ihrem Stellplatz mit den Nachweisen der Beseitigungsmaßnahmen vom Verkäufer zeigen und die rechtlichen Besonderheiten des Miteigentums vom Notar erklären zu lassen. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war nicht vollständig ausschließbar, dass hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze aufgrund der Eigentümersituation und/oder des Sanierungsbedarfs Probleme und finanziellen Risiken auf die Erwerber zukommen. Erwerbern muss bewusst sein, dass insbesondere die hydraulischen Parksysteme auch einer permanenten Kontrolle, Wartung und Instandhaltung bedürfen, wofür entsprechende Kosten einzukalkulieren sind. Sinnvollerweise werden für zukünftige Kosten im Vorfeld Rücklagen gebildet.

Da die Erwerber spätestens mit Eigentumsumschreibung, nach der vertraglichen Gestaltung bereits mit Besitz-/Nutzen-/Lastenübergang, das heißt zum Monatsersten nach Zahlung in die Vermieterstellung eintreten, wird Kaufinteressenten daneben empfohlen, sich auch sämtliche Informationen über das Mietverhältnis vor Vertragsschluss einzuholen, konkret beim Verkäufer nachzufragen, ob Mietrückstände bestehen (zum Beispiel in Form von Mietminderungen, nicht bezahlten Nebenkosten etc.). Gegebenenfalls ist es auch sinnvoll, die Mieterkorrespondenz einzusehen, um weitergehende Informationen zum Mietverhältnis zu erhalten. Der Verkäufer kann nicht garantieren, ob Mieterkorrespondenz vorhanden und vollständig ist.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende



Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten diesem nicht den Rücktritt vom Kaufvertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Immobilienkauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfassenden Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept“ sowie die Anlage, speziell die 14 Tage vor der Beurkundung zu überlassende Verträge, verwiesen.

3. STANDORT

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

Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Laut Auskunft des Amts für Kultur und Denkmalschutz ist das Grundstück nicht als Kulturdenkmal ausgewiesen. Weiterhin soll nach einer Stellungnahme der Stadt Dresden – Bauaufsichtsamt – vom 03.07.2023 auf dem kaufgegenständlichen Grundstück keine Eintragung über Baulasten vorliegen. Schließlich teilte die Stadt Dresden – Umweltamt – mit Schreiben vom 26.07.2023 mit, dass die gegenständlichen Grundstücke im Sächsischen Altlastenkataster nicht registriert sind und auch keine Verdachtsflächen vorliegen. Da die Gebäude und insbesondere die Tiefgarage bereits fertiggestellt sind, dürfte es auch als unproblematisch einzustufen sein, dass sich das Grundstück ausweislich der vorgenannten Stellungnahme des Umweltsamtes im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Stadt Dresden befindet, zumal es sich hierbei um keine Altablagerungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes handelt.

Das Umfeld der Häuser, in dem sich die angebotenen Wohnungen befinden, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokulturellen Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr.

Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

4. BAUSUBSTANZ UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Wert einer Immobilie hängt wesentlich vom nachfrageorientierten und modernen Wohnverhältnissen angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität bzw. -substanz für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.

Zur Beurteilung der Bausubstanz ist Kaufinteressenten zu empfehlen, sich zu dem vorliegenden Wohnpark, mit insgesamt 112 angebotenen Wohnungen nebst Kellergeschossen sowie einer Tiefgarage mit insgesamt 123 Stellplätzen und 16 Außenstellplätzen, die der Teilungserklärung beigeheftete Baubeschreibung anzusehen. Die baulichen Anlagen wurden demnach im Jahr 1996/1997 neu errichtet. Die Wohnanlage weist im Übrigen einen ihrem Alter entsprechenden Zustand auf. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich vom Verkäufer die Beschlussammlung der WEG-Versammlungen aushändigen zu lassen, diese zu studieren und notfalls hierzu Rücksprache mit dem Verkäufer zu halten. In den Eigentümerversammlungsprotokollen sind in der Vergangenheit aufgetretene Mängel und veranlasste Erhaltungsmaßnahmen, bspw. auch zur zuletzt durchgeführte Fassadensanierung und einer Aufzugsreparatur enthalten. Konkret kann beim Verkäufer nachgefragt werden, ob nach diesen WEG-Versammlungen noch Nachschüsse drohen und ob das Gebäude und die Haustechnik sonstige systemische Besonderheiten aufweisen, welche in absehbarer Zeit erhöhte Instandhaltungs- oder Reparaturaufwendungen

erfordern. Zum Prospekterstellungszeitpunkt plante der Verkäufer dazu eine gutachterliche Bestandsanalyse zur Bausubstanz fertigen zu lassen. Diese wird Kaufinteressenten auf Wunsch zur Verfügung gestellt. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war lediglich bekannt, dass aktuell eine Sanierung der Doppelparksysteme im Tiefgaragenbereich erforderlich ist. Konkrete Pläne und Angebote gibt es dazu noch nicht.

Die Instandhaltungsrücklage belief sich zum Prospekterstellungszeitpunkt auf 47.848,58 € für die Tiefgaragen und 134.567,97 € für die Wohnungseinheiten. Die Summe kann bis zum Kauf und der nächsten Rechenschaftspflicht des WEG-Verwalters variieren, ist jedenfalls in Anbetracht der Größe und Menge der Tiefgaragen sowie der Wohnungseinheiten und Gebäude nicht so umfangreich, um üblicherweise erforderliche Instandhaltungsarbeiten derartiger Gebäude vollständig aus der Rücklage heraus zu bezahlen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass sich die Beschreibungen in den Eigentümerversammlungsprotokollen und auch der Bestandsanalyse auf das Gemeinschaftseigentum beziehen und nicht auf den Zustand der jeweiligen Sondereigentumseinheiten. Da die Wohnungseinheiten vermietet sind, ist eine Einschätzung der Bausubstanz und des Erhaltungszustandes der Wohnungen, insbesondere der Oberflächen (wie zum Beispiel Decken, Wände, Böden) bzw. technischen Ausstattung (wie z.B. Heizung, Sanitär, Elektro etc.) nicht oder nur schwer möglich. Unter Umständen besteht je nach Kooperationsbereitschaft des Mieters auch keine oder nur eine eingeschränkte Möglichkeit, die Mietwohnung im Vorfeld zu besichtigen oder gegebenenfalls sogar zu begutachten. Erwerbsinteressenten sollten daher in jedem Fall damit rechnen, dass spätestens mit Auszug der Mieter auch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in die eigene Wohnung aus dem privaten Vermögen des Erwerbers getätigt werden müssen. Ungeachtet dessen sind auch ohne Auszug des Mieters regelmäßige Investitionen zur Erhaltung der Bauqualität (zum Beispiel regelmäßiger Ersatz der Dehnungsfugen etc.) einzukalkulieren.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei eingehenden Bauteilprüfungen Män-



gel erkannt werden, die bislang unbekannt geblieben sind. Der genaue Zustand der Anlage kann auch durch eigene Besichtigung in Erfahrung gebracht werden. Hinsichtlich des Zustands des Sondereigentums ist – wie ausgeführt – davon auszugehen, dass sich diese in unterschiedlichen Erhaltungszuständen befinden. Kaufinteressenten können mit dem Verkäufer Rücksprache halten, ob das zu erwerbende Objekt – soweit von den Mietern gestattet – ggf. mit einem eigenen Sachverständigen besichtigt werden kann.

Da die Errichtung der Gebäude in den Jahren 1996/1997 erfolgte, können von der Bausubstanz bedingte negative Abweichungen zu aktuellen DIN-Normen bzw. aktuellsten Energieeinsparverordnung für Neubauten auftreten. Der Erwerber trägt mithin das Risiko, dass bauliche Mängel der erworbenen Wohnung vorhanden sind oder die Qualität der Bausubstanz nicht aktuellen Neubaunormen entspricht. Schließlich kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zukünftig bezüglich des Gemeinschaftseigentums die Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beschließen, weil neue Anforderungen, bspw. an die Wärmedämmung, gewünscht werden, Baumängel vorliegen oder andere Qualitätsmängel die Nutzung beeinträchtigen. Die Kosten hierfür treffen die Gemeinschaft und damit anteilig den Erwerber. Wichtig für die Bewertung einer Immobilie ist speziell auch die Energiebilanz des Hauses bzw. der Wohnungseigentumseinheit. Gerade aufgrund der Energieeinsparverordnung können sich Pflichten des Wohnungseigentümers oder der Hausgemeinschaft, bspw. zur Erneuerung der Heizstation oder Wartung etc. ergeben, welche mit zusätzlichen finanziellen Aufwendungen verbunden sind. Dem Erwerber ist zu empfehlen, den Verkäufer zum Energieausweis zu befragen.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie den in der Vergangenheit durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen und der aktuellen Bestandsanalyse wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen bzw. kann auch der Verkäufer oder Verwalter befragt werden.

5. NUTZUNGSKONZEPT

Die angebotenen Eigentumseinheiten eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Die angebotenen Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig.

Vermietete Eigentumseinheiten haben gegenüber selbstgenutzten Eigentumseinheiten im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel uninteressant sind. Deshalb kommen vermietete Eigentumseinheiten in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Eine vermietete Eigentumseinheit ist deshalb 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 Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität schmälern kann. Es ist daher möglich, dass der zu erzielende Verkaufspreis, insbesondere bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung niedriger ist, als der hier angebotene Erwerbspreis. Das ist bei einer Nutzung der Wohnung zum Zwecke der Kapitalanlage einzukalkulieren.

5.1 SELBSTNUTZUNG

Sofern der Käufer beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. das Teil- bzw. Wohnungseigentum selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass zum Prospekterstellungszeitpunkt nahezu alle Wohnungen vermietet waren. Aus diesem Grund ist eine Selbstnutzung dieser Wohnungen in absehbarer Zeit nicht möglich bzw. müssen dazu die gesetzlichen Regelungen (z.B. Eigenbedarfskündigung) eingehalten werden.

5.2 VERMIETUNG

Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumseinheit an. Aufgrund der aktuellen Vermietungs- und Nachfragesituation, dem Standort, der Größen-, -zuschnitte und -ausstattung der Eigentumseinheiten sowie der Architektur des Objektes geht der Verkäufer auch weiterhin von einer potenziell guten Vermietbarkeit aus. Gleichwohl besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung der Eigentumswohnung verbunden sind. Der Käufer als Vermieter trägt allgemein das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreite) kommen kann. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können, auch bei günstigen Mieten, 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.

Zur Abmilderung einiger Vermietungsrisiken und zur besseren Kalkulierbarkeit des Investments in der Anfangszeit hat sich der Verkäufer im Kaufvertrag zeitlich und sachlich bedingt verpflichtet, auf die aktuell vorhandene Miete zum Erreichen einer definierten Nettokaltmiete im Kaufvertrag definierte Beträge hinzuzuzahlen. Diese Verpflichtung besteht nach der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt für voraussichtlich drei Jahre und kann unter gewissen Voraussetzungen auch vorzeitig enden. Die Verpflichtung endet bspw. soweit der Erwerber nicht die gebotenen Mieterhöhungsverlangen durchführt, das Mietverhältnis gekündigt wird oder der aktuelle Mieter verstirbt. Es kann demnach nicht garantiert werden, dass die Zuzahlung über die gesamten drei Jahre erfolgt bzw. ob nach regulärem Ablauf der Garantiezeit auch tatsächlich die Nettokaltmiete trotz vorgenommener Mieterhöhungen in der Höhe fließt, wie sie im Kaufvertrag prognostiziert wurde. Dazu sind individuelle Berechnungen anzustellen und nachfolgend beschriebene gesetzliche Regelungen zu beachten. Selbst wenn alles ideal läuft und die



Mieterhöhungsverlangen maximal durchgeführt werden, ist nicht auszuschließen, dass nach Ablauf der Garantiezeit oder auch früher geringere als die prognostizierten Mieteinnahmen fließen bzw. die Gesamrentabilität aufgrund anderer Faktoren vermindert wird. Ungeachtet der im Kaufvertrag enthaltenen Differenzmietgarantie sind bei der Vermietung speziell nachfolgend genannte Aspekte einzukalkulieren.

Bei der Mieterwerbung ist zu beachten, dass nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) der Vermieter grundsätzlich dem potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Verstöße hiergegen sind u.a. bußgeldbewehrt.

Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, wonach derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt i.d.R. zwei Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren nahezu alle Wohneinheiten vermietet. Sobald ein Mieter auszieht, sind für Folgevermietungen kostenpflichtige Aufträge einzukalkulieren. Ein solcher Auftrag umfasst grundsätzlich die Erbringung aller notwendigen Leistungen zur Vermietung, insbesondere Werbemaßnahmen, Besichtigung sowie die Ausarbeitung, Vorbereitung und den Abschluss der Mietverträge. Selbst wenn der Erwerber einen Auftrag zur Vermietung erteilt, hat er damit zu rechnen, dass diese einen gewissen Zeitraum in Anspruch nehmen kann, mithin die Mieteinnahmen über einen gewissen Zeitraum ausfallen können. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass nach einem Auszug eines Mieters die Wohnung renoviert werden muss, was auch seine Zeit benötigt und zu erhöhten Kosten und Mietausfällen führt.

Dem im Kaufvertrag genannten, durch Zuzahlung zu erreichenden Gesamtmietbetrag liegt eine im Prospekterstellungszeitpunkt vorgenommene Einschätzung zugrunde, welche Mieten unter Vornahme von Mieterhöhungsverlangen unter der Maßgabe des jeweils gültigen Mietspiegels

und/oder der ortsüblichen Vergleichsmieten gegenüber den Mietern binnen der nächsten Jahre potenziell erzielbar sein können. Diese Einschätzung basiert vorrangig auf der Kenntnis der aktuell zu erzielenden Neuvermietungen und einfachen Recherchen des vergleichbaren Mietmarktes. Dabei kann ausdrücklich nur die Zuzahlung, jedoch nicht garantiert werden, dass nach Ablauf der Garantiezeit tatsächlich der ausgewiesene Gesamtmietbetrag von Mietern bezahlt wird, weil Mieteinnahmen von zahlreichen Faktoren in der Zukunft abhängen und heute, bspw. aufgrund zukünftiger politischer Entscheidungen, von Niemanden absolut sicher vorausgesagt werden können.

Ein Beispiel für nicht exakt kalkulierbare politische Einflussnahme auf die Mieten ist u.a. das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG). Damit wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. In diesem Zusammenhang wäre auch das am 01.04.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ zu beachten. Dadurch ist es den Ländern möglich, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung mit einer Gültigkeit bis Ende 2025 zu bestimmen. Zudem ist nach der Reform der Rückzahlungsanspruch der Mieter bei einem Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse verbessert worden. Mieter können die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen jedenfalls damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen oftmals nicht dem tatsächlichen Markt. Zu beachten ist auch die am 01.01.2020 in Kraft getretene Ausdehnung des Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete, wonach nicht Vergleichsmieten der letzten vier, sondern der letzten 6 Jahre zu berücksichtigen wären, so dass sich die Mieter-

höhungen in der jüngsten Zeit nivellieren würden und Erhöhungsmöglichkeiten in der Zukunft weiter eingeschränkt werden. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung vom 07.12.2021 ist zudem vorgesehen, dass der Betrachtungszeitraum künftig auf 7 Jahre erweitert werden soll.

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. Nach den Plänen der neuen Bundesregierung im Koalitionsvertrag vom 07.12.2021 ist eine Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auf 11 % vorgesehen.

Für die Landeshauptstadt Dresden gilt seit 13.07.2022 die sogenannte Mietpreisbremse. Demnach darf die Wohnungsmiete bei Abschluss eines neuen Mietvertrages maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel, der auf www.dresden.de/mietspiegel veröffentlicht ist. Da in Dresden die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist, gilt dort auch eine Kappungsgrenzenverordnung. Diese Beschränkungen hat ein Käufer bei der Vermietung in seiner Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Parallel dazu ist bei den Mietnebenkosten zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Dies gilt aktuell aufgrund des Ukrainekrieges in besonderem Maße für die Energiekosten. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Auch steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Auch ist ungewiss, ob bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Mieter umlegbar sind. Zum Beispiel ist dazu am 01.01.2023 das Kohlendioxid-aufteilungsgesetz in Kraft getreten, dass die Aufteilung der



Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

Ungeachtet der politischen Bemühungen zur Dämpfung des Mietanstiegs liegen selbstverständlich auch in der Person des Mieters Risiken. Die Bonität der Mieter wird auf dem freien Mietmarkt i.d.R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes bzw. bei Selbstständigen durch Gewinnrückgang etc.) nachteilig verändern kann. Zum bisherigen Verhalten der Mieter, bspw. ob in der Vergangenheit Mietminderungen vorgenommen wurden oder Rechtsstreitigkeiten bestehen, sollte der Verwalter befragt werden.

Bei einem Auszug der vorhandenen Mieter muss der Eigentümer einen Vermietungsauftrag erteilen oder sich selbst um die Vermietung der Wohnung kümmern, um einen Leerstand zu vermeiden. Eine Nachfrage bei der vorhandenen Verwaltung ist meist sinnvoll, da dort oftmals Vorreservierungen vorliegen. Gleichwohl kann es passieren, dass trotz rechtzeitiger Erteilung eines Vermittlungsauftrages die Vermietung oftmals mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, bspw. aufgrund schwieriger Marktlage, falscher Preiskalkulation oder sonstiger Probleme, wie noch durchzuführender Renovierungsarbeiten. Während dieser Zeit erhält der Erwerber keine Mieteinnahmen oder ggf. nur niedrigere Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken, was sicherheitshalber einzukalkulieren ist.

Der Erwerber hat also mit weiteren Kosten der Vermietung zu rechnen. Bei einer Folgevermietung kann insbesondere eine Renovierung des Wohnungs-/ Teileigentums erforderlich sein, deren Kosten der Käufer tragen muss. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungs-/Teileigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch

außergewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Erhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

Schließt der Investor keinen Verwaltervertrag für das Sondereigentum ab, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung und Betreuung des Mieters ergeben, wie z.B. Überwachung der Mieteingänge, Vornahme von Mieterhöhungsverlangen unter der Maßgabe des jeweils gültigen Mietspiegels und/oder der ortsüblichen Vergleichsmiete, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung sowie Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommen von Anfang an der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Wohnungseigentümergeinschaft. Für den Fall, dass der Käufer fachlich, zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zu honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigungen der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten. Der Vermieter trägt grundsätzlich das Risiko, dass seine Wohnung leer steht oder dass es aufgrund von Nichtzahlungen des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommt.

Zur näheren Erläuterung der Vermietungsprognosen, insbesondere der Berechnung des bezuschussten Gesamtmietbetrages sowie angedachter Mieterhöhungsverlangen steht der Verkäufer interessierten Erwerbern zur Verfügung. Zur Betreuung bei der Mieterverwaltung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Verwaltung sowie den Sondereigentumsverwaltungsvertrag, erläutert im „Rechtlichen Konzept“, verwiesen.

6. VERWALTUNG

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immo-

bilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

Zu den Aufgaben und Pflichten des Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für das Sondereigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand des Wohngebäudes als 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. Auf dem freien Mietwohnungsmarkt entscheidet er regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenständig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen, welche dazu führen können, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

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



sammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Eigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern oder Dritten 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. Dies gilt im Besonderen, wenn die Wohnanlage – wie hier – aus mehreren Häusern, einer Tiefgarage und Stellplätzen im Freien besteht. Konkret ist denkbar, dass z.B. die Gemeinschaft des einen Hauses Maßnahmen am anderen Haus nicht für erforderlich erachtet und umgekehrt. Gleichfalls könnten Eigentümer, welche nur einen Stellplatz im Freien haben, sich Erhaltungsmaßnahmen in der Tiefgarage ersparen wollen. Im Einzelnen ist hierzu auf die Regelungen in der Teilungserklärung zu verweisen. Rechtsstreite innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft können zu erhöhten Kosten führen.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die

Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter des Gemeinschaftseigentums schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft über alle Häuser hinweg „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.

Alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft benötigen einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Dieser war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits bestellt. Erwerbern wird empfohlen, sich den bereits abgeschlossenen Verwaltervertrag, die letzten Eigentümerversammlungsprotokolle und den derzeit geltenden Wirtschaftsplan anzusehen. Neben den monatlich fälligen Grundgebühren für den Verwaltervertrag ist dabei auch mit einer Vergütung für besondere Leistungen und einer Erhöhung in der Zukunft zu rechnen.

Weder die Kosten für die WEG Verwaltung noch für die Mietverwaltung können auf den Mieter umgelegt werden. Dies hat ein Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Kosten können sich in der Zukunft erhöhen, was ebenfalls Einfluss auf die Rentabilität hat. Zu den Kosten gehören auch ggf. anfallende Kosten des Steuerberaters des Käufers.

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

7. PFLEGE- UND ERHALTUNGSPLANUNG

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

Nach dem vorliegenden Konzept 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. Dächer, Fassaden, Treppenhäuser, Aufzüge, Heizungsanlage, Tiefgarage, Außenanlagen, Bepflanzung etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Erhaltungsrücklage an. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage sind im hier vorliegenden Angebot die monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Erhaltungsrücklage für die Wohneigentumseinheit mit pauschal € 0,32 je m² vorgesehen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Erhaltungsrücklage langfristig ggf. zu 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 und/oder der Tiefgarage erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. Nach Angaben des Verkäufers belief sich die Erhaltungsrücklage auf 47.848,58 € für die Tiefgaragen und 134.567,97 € für die Wohnungseinheiten. Um zu den kurz-, mittel- und langfristig erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen weitere Sicherheit zu erhalten, war zum Prospekterstellungszeitpunkt geplant, eine gutachterliche Bestandsanalyse zu fertigen. Erwerbsinteressenten wird empfohlen, diese beim Verkäufer anzufordern und die dort ausgewiesenen Beträge mit einzukalkulieren. Gleichzeitig sollte der Verkäufer befragt werden, ob in der Vergangenheit bereits Sonderumlagen beschlossen wurden bzw. was hierzu beabsichtigt ist. Ungeachtet dieser Einschätzung können



die Eigentümergemeinschaft und damit den Erwerber auch unvorhersehbare Erhaltungsmaßnahmen treffen. Werden Erhaltungsmaßnahmen beauftragt, ist mit einer Beeinträchtigung des Mietgebrauchs und damit der Mieteinnahmen sowie Baurisiken zu rechnen. In jedem Fall sind Geldmittel für Erhaltungsmaßnahmen sowohl im Gemeinschafts- als auch im Sondereigentum einzukalkulieren. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einer ordentlich gebauten und instandgehaltenen Wohnanlage kann nicht garantiert werden, dass über die gesamte Nutzungsdauer keine weiteren Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z.B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektromobilität u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Erhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt. Darüber hinaus ist es Eigentümergemeinschaften seit dem Inkrafttreten der WEG-Reform am 01.12.2020 möglich, auch zu anderen Zwecken (z.B. Modernisierung des Gemeinschaftseigentums, Liquiditätsreserve) Rücklagen zu bilden. Inwieweit die Eigentümergemeinschaft von dieser Möglichkeit Gebrauch machen wird, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum in der Wohnung und ggf. auch seinem Tiefgaragenstellplatzsystem selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i.d.R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) und ggf. entstehende Finanzierungskosten (für ggf. erforderliche Grundschulden und/oder Bereitstellungszinsen bis zur Vollauszahlung des Darlehens sowie ggf. Zwischenfinanzierungsaufwand bis zur ersten

Mieteinnahme) zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits sämtliche Kosten der Konzeptionierung, des Marketings und des Vertriebs, welche über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Weiterhin im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für Projektierung, Marketing, Dokumentation, Prospektierung, Besichtigungsservice, Repräsentation, Differenzmietausgleich und ggf. Bestandsanalyse durch Sachverständige, z.B. den TÜV. Da einige der vorgenannten Kosten je nach Einheit, Projektierungs- und Marketingaufwand sowie Vertriebspartner und Vertriebsstand sowie ggf. erforderlicher After-Sales Betreuung unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse beim Verkäufer erfragt werden.

Sofern im Kaufvertrag eine Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden sowie auf die Gebäude vorgenommen wird, ist dies lediglich eine Schätzung. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegt den Behörden. Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen, wie zum Beispiel Berechnungsmodelle etc.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandimmobilien 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 Ver-

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

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei der Bestellung einer Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann der Kreditgeber den Kreditnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Wohnung (das Pfandobjekt) zu vollstrecken. Der Erwerber hat bei einer Fremdfinanzierung auch die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung - oder durch sonstige Vor-



teile, die sich der Erwerber erwartet, z.B. Steuerersparnisse - abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu zahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. 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 Zinsen wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 2 %) empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass von dem Verkäufer hierfür keine Haftung übernommen wird und weitergehende Angaben hierzu stets unverbindlich sind. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

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

lageziel „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 Mieter-sparnis bei einer Eigennutzung ab, die vom Verkäufer oder einem Vermittler i.d.R. nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche 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 Erwerber - 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 Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Für den Fall, dass die den Erwerber finanzierende Bank auch den Kaufvertrag vermittelt bzw. den Abschluss gefördert hat, liegt ggf. ein so genanntes verbundenes Geschäft vor. Damit könnte ein fristgerechter Widerruf des Darlehensvertrages auch Auswirkungen auf den abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag haben, was auf Nachfrage beim Verkäufer oder dem Darlehensgeber oder auch dem beurkundenden Notar von diesen näher erläutert werden kann.

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 und sich ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. STEUERLICHE ASPEKTE

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

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird in der Regel frühestens im Jahr nach dem Besitzübergang erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder, bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt mehrere Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Z.B. lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der ggf. in den Kaufverträgen angegebene Gebäudewert in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als richtig, mithin in dieser Höhe abschreibungsfähig betrachtet wird. Die ggf. im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen nämlich nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren.

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 Verwaltungs- und Finanzbehörden sowie die Gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare



Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu jüngst veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Käufer 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.

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 Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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



RECHTLICHES KONZEPT

Das hier angebotene Immobilieninvestment ist mit dem Abschluss von Verträgen und dem Beitritt zu bereits bestehenden Verträgen verbunden. Bei den Verträgen handelt es sich zunächst um einen notariell zu beurkundenden Kaufvertrag nebst Auflassung des Notars Ralf Korte mit Amtssitz in Dresden über eine gebrauchte, in der Regel vermietete Eigentumswohnung. Ferner hat der Käufer als künftiges Mitglied der seinen Kaufgegenstand betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft die Teilungserklärung nebst Nachträgen des Notars Martin Kreßel mit dem Amtssitz in Nürnberg (vom 23.06.1995 - UR-Nr.:1685/95; vom 29.06.1998 - UR-Nr.: 2049/98 und vom 11.02.1999 - UR-Nr.:358/99) zu beachten. Die Wohnungseigentümergeinschaft des kaufgegenständlichen Wohnparks wird durch einen Verwalter, die Integra Immobilien – Verwaltung-Vermietung GmbH vertreten, mit der ein Vertrag über die Verwaltung von Wohnungseigentum besteht, in welchen ein Erwerber eintritt. Die mit dem Verkäufer verflochtene Cosona GmbH wird dem Käufer den Abschluss eines Vertrages über die Sondereigentumsverwaltung anbieten. Sofern die Wohnungseigentumseinheit vermietet ist, tritt ein Käufer aufgrund der kaufvertraglichen Regelung bereits mit Besitzübergang in diesen Mietvertrag ein. Nach dem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Kaufvertragsentwurf verpflichtet sich der Verkäufer unter gewissen Voraussetzungen zeitlich befristet zur Zuzahlung von Miete, um eine im Kaufvertrag definierte Miethöhe zu erreichen.

Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die Beschreibung des rechtlichen Konzepts auf der Grundlage des Wissensstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen noch Veränderungen eintreten können. Die Verträge selbst bzw. entsprechende Muster sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung enthalten. Konkret werden Kaufinteressenten der Kaufvertragsentwurf des Notars nebst Differenzmietgarantie und die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft beschrieben. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, wozu Kaufinteressenten im Regel-

fall zwei Wochen vor der Beurkundung ein Kaufvertragsentwurf und die Teilungserklärung nebst Nachträgen zur Verfügung gestellt werden. Die Beschreibung des rechtlichen Konzeptes ist nur zusammen mit den noch zu überlassenden Verträgen, Unterlagen und Informationen vollständig und richtig.

1. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS UND DER WOHNANLAGE IN DER TEILUNGSERKLÄRUNG

Der Kaufgegenstand befindet sich auf einem ca. 10.082 m² großen Grundstück in der Gambinusstraße 1c, Cottaer Str. 6a-c, 8, Behringstraße 30a-d, 32, 32b in 01159 Dresden – Friedrichstadt. Auf dem Grundstück steht ein Wohnpark, aus welchem insgesamt 112 Wohnungen nebst Kellergeschossen sowie Tiefgarage mit insgesamt 123 Stellplätzen und 16 Außenstellplätzen zum Kauf angeboten werden.

In der bereits erwähnten Teilungserklärung wurde das Wohnungs- bzw. Teileigentum begründet, wurde das Sonder- und Gemeinschaftseigentum definiert und wurden die Regeln zur Ordnung der Gemeinschaft und den gemeinsamen Umgang mit dem Eigentum geregelt. In der Teilungserklärung nebst Nachträgen finden sich die Aufteilung, die seinerzeitige Baubeschreibung, die Wohnungsgrößen und die Pläne, insbesondere zur Abgeschlossenheit der einzelnen Wohneinheiten.

2. KAUFVERTRAG ÜBER WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUM

Der Käufer schließt mit dem Verkäufer, der Cosona Asset GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Thomas Thiele, An der Frauenkirche 1, 01067 Dresden – im Folgenden „Verkäufer“ genannt – einen notariellen Vertrag zum Kauf einer gebrauchten, in der Regel seit längerer Zeit vermieteten Wohnungs-/ Teileigentumseinheit ab.

a) Grundbuchstand

In dem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Entwurf des Kaufvertrages über eine vermietete Eigentumswohnung wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer vormerkungsberechtigt noch Eigentümer der angebotenen

Einheiten wird. Erwerben wird empfohlen, vor der Beurkundung beim Verkäufer oder aber dem Notar nachzufragen, inwieweit der Vorvertrag vollzogen ist. Um Risiken zu vermeiden, muss am besten grundbuchlich nachgewiesen sein, dass der Verkäufer Eigentümer ist oder zumindest sicher wird.

Der Kaufgegenstand ist beschrieben im Wohnungsgrundbuchblatt des Grundbuches von Dr.-Friedrichstadt, geführt beim Amtsgericht Dresden. Demnach wird ein Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 470/2 mit einer Größe von 10.082 m² erworben. Das damit zu erwerbende Sondereigentum an einer im Aufteilungsplan exakt bezeichneten Wohnung, verbunden mit dem nummerierten Sondereigentum an einem im Kellergeschoss gelegenen Kellerraum und ggf. Sondereigentums- bzw. Miteigentumsanteil an einem Teileigentum (in Form von Einzelparkern, Vierfachparkern und Doppelparkern) oder einem Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz wird im Kaufvertrag exakt beschrieben.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren in den Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuchblättern folgende Belastungen eingetragen:

Abt. II

lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Dresden Wasser und Abwasser GmbH, in Dresden

lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung für die Cosona Asset GmbH

lfd. Nr. 4: Belastung jedes Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: Benutzungsregelung gem. § 1010 BGB

lfd. Nr. 5: Benutzungsregelung nach § 1010 BGB

Die in Abt. II eingetragene Dienstbarkeit und Regelung zum Miteigentum wird vom Käufer übernommen; die enthaltene Vormerkung wird vom Käufer nicht übernommen und wird mit der Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer im Grundbuch gelöscht werden.



Abt. III

Ild. Nr. 4: Grundschild ohne Brief zu 5.820.000 EUR für die Deutsche Kreditbank Aktiengesellschaft, Berlin

Ild. Nr. 5: Buch-Grundschild über 1.806.268 EUR für die Sparkasse Wittenberg in Lutherstadt Wittenberg

Ild. Nr. 6: Buch-Grundschild über 16.256.404,50 EUR für die Sparkasse Wittenberg in Lutherstadt Wittenberg

Die in Abt. III unter der Ild. Nr. 4 eingetragene Grundschild soll nach Information des Notars zum Prospekterstellungszeitpunkt mit Eigentumsumschreibung auf den Verkäufer gelöscht werden.

Im Übrigen wird der Kaufgegenstand mit den Lasten in Abt. II und lastenfrei in Abt. III des Grundbuchs veräußert, jedoch mit Ausnahme der für den Käufer einzutragenden Erwerbsvormerkung sowie mit Ausnahme solcher Belastungen, deren Eintragung der Käufer veranlasst oder zugestimmt hat, wie z.B. Finanzierungsgrundschilden.

b) Kaufpreis und Fälligkeit

Im Kaufpreis enthalten sind die Kosten der Konzipierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere die Innenprovision, die der Verkäufer an den Kapitalanlagenvertrieb bezahlt und die über dem Niveau einer gewöhnlichen Maklercourtage liegt. Die Höhe kann je nach Vermietung, Einheit, Vertriebspartner und Vertriebsstand des Gesamtprojektes unterschiedlich sein, was bei Interesse vom Verkäufer erfragt werden kann. Für den Fall, dass der vom Verkäufer beauftragte Vertrieb vom Käufer eine zusätzliche Provision verlangt, ist zur Maklerprovision beim Immobilienkauf eine vom Gesetzgeber beschlossene Reform des Maklerrechts zu berücksichtigen, welche am 23.12.2020 in Kraft trat. Die Neuregelungen über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser legen fest, dass der Käufer max. die hälftige Zahlung der Maklerprovision übernehmen muss, wenn nur der Verkäufer den Makler eingeschaltet hat. Eine Vereinbarung zur Abwälzung der Maklerprovision ist daher nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat,

zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Die andere Partei muss ihren Anteil auch erst dann zahlen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist. Sofern der Makler von beiden Parteien einen Auftrag erhält und deshalb sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers wahrnimmt, kann 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.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Notar- und Grundbuchgebühren, die notwendigen Kosten des Vertragsvollzuges, eine vom Käufer unter Umständen an den Vermittler zu zahlende Außenprovision und die Kosten von Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsrechte des Käufers. Ebenso sind im Kaufpreis eventuelle Renovierungskosten des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums nicht enthalten. Die Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen gehen zu Lasten des Verkäufers. Der Käufer hat die Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer zu übernehmen, die ca. 8 % (Notar-/Gerichtskosten 2,5 %, Grunderwerbsteuer 5,5 %) des Kaufpreises betragen, aber auch höher sein können. Beide Vertragsteile haften kraft Gesetzes für die den Grundbesitz betreffenden Steuern als Gesamtschuldner. Bei der Kalkulation sind auch die Finanzierungskosten des Käufers (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungskosten, Kosten für die Eintragung einer Sicherungsgrundschild etc.) zusätzlich zu berücksichtigen. Wird der Verkäufer bei der Beurkundung mit oder ohne Vollmacht vertreten, da der Käufer die Beurkundung in der Nähe seines Wohnortes wünscht, dann trägt der Käufer die Genehmigungskosten oder die Kosten der Vollmachtsbestätigung für den Verkäufer.

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Mitteilung des Notars beim Käufer, dass der Vollzug des Vertrages durch Vorliegen der nachgenannten Unterlagen beim Notar gesichert ist:

- Zustimmung des Verwalters und Vertretungsnachweis in öffentlich beglaubigter Form,

- Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz,

- der Verkäufer ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen,

- zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs des Käufers ist zu seinen Gunsten eine Erwerbsvormerkung im Grundbuch eingetragen,

dem Notar liegen die Unterlagen zur Löschung aller der Erwerbsvormerkung vorgehenden oder gleichstehenden, nicht übernommenen Belastungen vor, ggf. mit Treuhandauflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllt werden können,

- weiterhin liegen alle zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages und zu seinem Vollzug erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen mit Ausnahme, der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, vor.

Aus dem Kaufpreis sind bei Fälligkeit vom Erwerber nicht übernommene Belastungen durch direkte Zahlung an die Gläubiger nach Weisung des Notars abzulösen. Der verbleibende Kaufpreisbetrag ist schließlich an den Verkäufer auf das im Kaufvertrag benannte Bankkonto zu bezahlen.

Bei nicht rechtzeitiger Zahlung hat der Käufer mit Verzugszinsen und weiteren Nachteilen zu rechnen. Der Käufer unterwirft sich wegen der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung der sofortigen Zwangsvollstreckung. Der Notar wird im Kaufvertrag ermächtigt, dem Verkäufer nach Fälligkeitsmitteilung eine vollstreckbare Ausfertigung des Kaufvertrages ohne weitere Nachweise zu erteilen. Erwerber, welche in Zahlungsverzug geraten, ist zu empfehlen, umgehend mit dem Verkäufer Kontakt aufzunehmen und ggf. Rechtsrat einzuholen.

c) Vermietung und Differenzmietgarantie

Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren fast alle angebotenen Wohnungen vermietet. Das kann sich im Laufe der Zeit verändern. Kaufinteressenten wird daher im Vorfeld einer Beurkundung eine Kopie des Mietvertrages überlassen. Im



Kaufvertrag erklärt der Verkäufer zu einem ggf. bestehenden Mietverhältnis, ob dieses ungekündigt und vermietet ist und keine Mietrückstände, Mietvorauszahlungen oder abzugeltende Investitionen des Mieters bestehen. Auch zur Vermietung des PKW-Abstellplatzes gibt der Verkäufer eine Erklärung ab.

Nach Kenntnis zum Prospekterstellungszeitpunkt wurde das Wohnungseigentum an dem Vertragsobjekt bereits vor der Überlassung sämtlicher vermieteter Räume an die derzeitigen Mieter begründet, weshalb die Mieter bei einem Verkauf auch kein Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB ausüben können.

Soweit der Erwerber eine vermietete Wohnung erwirbt, tritt der Erwerber nach dem Gesetz grundsätzlich mit Wirkung vom Tag der grundbuchlichen Eigentumsumschreibung in alle Rechte und Pflichten aus dem abgeschlossenen Mietvertrag ein. Abweichend davon vereinbaren die Beteiligten im Innenverhältnis, dass der Käufer bereits mit Besitzübergang, d.h. am Monatsersten nach der vollständigen Kaufpreiszahlung, in die Rechte und Pflichten des Veräußerers als Vermieter eintritt.

Der Kauvertrag enthält eine detaillierte Regelung wie mit ggf. geleisteten Mietsicherheiten umzugehen ist. Einem Käufer ist zu empfehlen, auf den Vollzug der Regelung zu achten, da diese den Verkäufer von einer Inanspruchnahme des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit freistellt. Erwerben wird gleichzeitig empfohlen, sich mit Zahlung des Kaufpreises auch um die Sondereigentumsverwaltung zu bemühen bzw. hierzu auch sogleich die mit der WEG-Verwaltung betraute Firma zu beauftragen, welche sich dann auch um die im Kaufvertrag enthaltene Abrechnung der Betriebskosten kümmert.

Nicht alle Wohnungen in der Wohnanlage sind zum gleichen Nettokaltmietpreis pro Quadratmeter vermietet. Aktuelle Neuvermietungen der Wohnungen erfolgen in der Regel zu einem höheren Nettokaltmietpreis als die derzeit in der Wohnanlage vorherrschende Durchschnittsnettokaltmiete pro Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der aktuell zu erzielenden Neuvermietungspreise und unter Berücksichtigung des jeweils gültigen Mietspiegels und/oder der orts-

üblichen Vergleichsmiete können Mieterhöhungsverlangen vorgenommen und so erhöhte Mieten erzielt werden. Um alle Mieten der angebotenen Wohnungen auf ein vergleichbares Niveau zu heben, gibt der Verkäufer im Kaufvertrag eine so genannte Differenzmietgarantie ab. Dazu wird angegeben, wie hoch die aktuelle monatliche Gesamtkaltmiete ist. Der Veräußerer gewährt darauf dem Erwerber für den Vertragsgegenstand ab Besitzübergang eine Zuzahlung zum vorgenannten Mietpreis in einer im Kaufvertrag anzugebenden Höhe, sodass ein im Kaufvertrag ausgewiesener Gesamtnettokaltmietbetrag erreicht wird. Diese Zuzahlungsgarantie bezieht sich nicht auf die umlegbaren Nebenkosten des Mieters. Die Zuzahlung wird auch nur in Höhe des Differenzbetrages gewährt und setzt die Vornahme der rechtlich zulässigen Mieterhöhungsverlangen voraus. Auch aus diesem Grund ist es empfehlenswert, die Hausverwaltungsfirma Cosona GmbH auch mit der Sondereigentumsverwaltung zu beauftragen, damit diese die Mieterhöhungsverlangen zu gegebener Zeit durchsetzt. Die Laufzeit der Garantie für die Zahlung des Differenzbetrages beträgt die im Kaufvertrag angegebene Laufzeit, wobei zum Prospekterstellungszeitpunkt drei Jahre geplant waren. Für den Fall der erfolgreichen Mieterhöhung bzw. einer Neuvermietung reduziert sich die Zuzahlung auf die nach dem Kaufvertrag angestrebte Nettogesamtmiete. Die Garantiezeit endet vorzeitig mit Kündigung des Wohnraummietverhältnisses durch den derzeitigen Mieter zum Zeitpunkt des Mietvertragsendes. Nach der zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Formulierung der Differenzmietgarantie im Kaufvertrag endet die Garantiezeit ebenfalls mit dem Tod des Mieters zum Zeitpunkt des Ablebens, wenngleich dies nach der gesetzlichen Regelung nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses führt, sondern den Erben lediglich ein befristetes Kündigungsrecht einräumt.

Der formulierten Differenzmietgarantie liegt die Vorstellung des Verkäufers zugrunde, dass aufgrund der aktuell bestehenden Verhältnisse bei einem gewöhnlichen Verlauf der Dinge unter Ausschöpfung des rechtlich Zulässigen der im Kaufvertrag angegebene Nettokaltgesamtmietbetrag binnen gewisser Zeit nach Besitzübergang erreicht werden kann, wenngleich sich die Garantie hierauf nicht bezieht, sondern nur bis dahin auf die im Vertrag genannten Zuzahlung. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich die entsprechende

Kalkulation erklären zu lassen. Mit einer veränderten Entwicklung, insbesondere auch geringeren Einnahmen nach Ablauf der Garantiezeit und bis dahin auch entstehenden höheren Kosten (bspw. aufgrund kostenpflichtiger Beauftragung eines Maklers zur Neuvermietung) muss sicherheits halber gerechnet werden. Eine Absicherung der garantierten Differenzzahlung (z.B. durch Bürgschaft) ist nach der kaufvertraglichen Regelung nicht vorgesehen.

d) Grundstücksbelastungen zur Kaufpreisfinanzierung

Der Verkäufer erklärt im Kaufvertrag sein Einverständnis, dass der Vertragsgegenstand schon vor Eigentumsumschreibung auf den Käufer zum Zwecke einer Finanzierung des Kaufpreises mit Grundpfandrechten zu Gunsten von im Inland ansässigen Kreditinstituten nebst Zinsen und Nebenleistungen belastet wird. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönliche Haftung. Auszahlungen dürfen nur entsprechend den Bestimmungen des abgeschlossenen Kaufvertrages mit Tilgungswirkung bezüglich des Kaufpreises erfolgen. Die Zweckbestimmung solcher Grundschulden ist dahingehend eingeschränkt, dass bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung die Grundschuld nur zur Sicherung des tatsächlich mit Tilgungswirkung ausbezahlten Kaufpreises verwendet werden darf. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Käufers. Der Käufer ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde üblicherweise höhere Zinsen ausgewiesen werden, als sie nach dem zugrundeliegenden Darlehensvertrag derzeit verlangt werden können. Vor einer unberechtigten Inanspruchnahme wird der Darlehensnehmer allein durch die Zweckbestimmungserklärung geschützt, deren Inhalt er mit der finanzierenden Bank selbst auszuhandeln hat.

e) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Der mittelbare Besitz sowie Nutzungen, Lasten, Abgaben, Gefahren und die Verkehrssicherungspflicht gehen an dem ersten Kalendertag des auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises folgenden Monats (nachfolgend „Stichtag“ genannt) auf den Käufer über, wobei hierfür i.d.R. die Gutschrift auf dem Konto des Verkäufers bzw. der abzulösenden Bank maßgeblich ist.



Der Käufer übernimmt ab dem Stichtag nicht nur wie oben beschrieben die Vermieterrechte, sondern auch die sich aus der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung nebst Nachträgen, bindenden Beschlüssen sowie sonstigen verbindlichen Vereinbarungen und Verträgen ergebenden Rechte und Pflichten, insbesondere die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes. Im Einzelnen ist hierzu der Verkäufer zu befragen. Ferner übernimmt der Käufer ab dem Stichtag die sich aus seinem bestehenden Verwaltervertrag ergebenden Rechte und Pflichten gegenüber dem Verwalter. Ab dem Stichtag hat der Käufer das Stimmrecht in den Eigentümerversammlungen und ist berechtigt, Ladungen hierzu in Empfang zu nehmen.

f) Gewährleistung

Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass Besitz und Eigentum an dem Grundbesitz ungehindert übergehen und der Grundbesitz frei ist von grundbuchmäßigen Belastungen jeder Art, soweit sie nicht bekannt bzw. ausdrücklich übernommen werden. Sofern die gekaufte Wohnungseinheit vermietet ist, wird der Käufer darauf hingewiesen und hat das Besitzrecht des Mieters als Rechtsnachfolger des Verkäufers zu akzeptieren.

Das Kaufobjekt wird im gegenwärtigen Zustand übertragen. Der Verkäufer haftet insbesondere nicht für die Lage und Größe des Grundstücks, angegebene Flächenmaße und Angaben zur Wohn- bzw. Nutzfläche zum Kaufgegenstand, den Bauzustand bestehender Gebäude und die Verwendbarkeit des Grundstücks für die Ziele des Käufers.

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsgegenstandes sind ausgeschlossen. Ausnahmen vom Haftungsausschluss gelten für die im Kaufvertrag ggf. vereinbarten Garantien sowie bei vorsätzlich zu vertretenden oder arglistig verschwiegenen Mängeln und Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder sonstigen Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.

g) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Insbesondere erhält der Käufer Belas-

tungsvollmacht zur Finanzierung des Kaufobjektes sowie der Notar und die Notarmitarbeiter Änderungs- und Vollzugsvollmachten sowie Belastungsvollmachten, vorrangig zur Vertragsdurchführung.

h) Rücktritt

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

i) Voraussetzungen der Eigentumsübertragung

Eigentum erwirbt der Käufer erst mit seiner Eintragung im Grundbuch. Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch beantragt. Der Notar hat den Auftrag und die Vollmacht, die Eigentumsumschreibung zu bewilligen und beim Grundbuchamt zu beantragen. Die Eigentumsumschreibung auf den Käufer darf dieser aber erst dann bewilligen und beantragen, wenn dem Notar die schriftliche Bestätigung des Verkäufers über den Erhalt des gesamten Kaufpreises - ohne Zinsen - vorliegt oder der Käufer durch Vorlage einer schriftlichen Bankbestätigung die Kaufpreiszahlung nachweist. Außerdem kann die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch erst erfolgen, wenn alle erforderlichen Genehmigungen, Freistellungen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen. Sofern dem Käufer über den Notar eine außerplanmäßige Löschung der Auflassungsvormerkung (ohne Eigentumsumschreibung) angekündigt wird, z.B. weil der Verkäufer vom Kaufvertrag zurückgetreten ist, sind zur Vermeidung von Nachteilen Fristen zu beachten. Dem Käufer wird empfohlen, in diesem Fall umgehend Rechtsrat einzuholen.

3. MITGLIEDSCHAFT IN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERGE- MEINSCHAFT

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einem von der Eigentümergemeinschaft bestellten Verwalter. Die bereits oben erwähnte Teilungserklärung enthält als Anlage II eine detaillierte Gemeinschaftsordnung. Diese bestimmt das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war seitens der „WEG Wohnpark Friedrichstadt“ die Integra Immobilien – Verwaltung-Vermietung GmbH, Hans-Böheim-Str. 4, 01309 Dresden zum Verwalter bestellt, wozu am 07.06.2024 auch ein Verwaltervertrag abgeschlossen und eine Verwaltervollmacht erteilt wurde. In diesen Vertrag tritt ein Erwerber ein.

Der von der Wohnungseigentümergemeinschaft bis 31.12.2026 beauftragte Verwalter kann vor Ablauf der Beststellungszeit durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft abberufen werden. Der Verwaltervertrag endet in diesem Fall spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Wird der Verwalter von der Eigentümergemeinschaft wieder bestellt, verlängert sich für gewöhnlich stillschweigend auch der Verwaltervertrag. An den Verwaltervertrag nach dem WEG ist der Käufer - über die Eigentümergemeinschaft als Vertragspartner - mit Eintritt in die Eigentümergemeinschaft nach dem Übergang von Besitz/Nutzen und Lasten, spätestens mit Eintragung als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch nach den Regelungen des WEG gebunden.

Der Verwalter nach dem WEG sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes, die Abrechnung des Hausgeldes, die Erstellung einer Vermögensübersicht der Gemeinschaft und die ordnungsgemäße Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) des Eigentums. Zudem verwaltet dieser die von der Wohnungseigentümergemeinschaft zu bildende Erhaltungsrücklage und beruft die Wohnungseigentümerversammlungen ein. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse ergeben sich aus dem Verwaltervertrag und § 27 WEG. Der Verwalter vertritt die Eigentümergemeinschaft gerichtlich und außergerichtlich. Nach dem zum Prospekterstellungszeitpunkt geltenden Verwaltervertrag erhält dieser für seine



Tätigkeit ein monatliches Grundhonorar je Wohnungseigentum in Höhe von 21,00 € zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 3,99 €, insgesamt mithin 24,99 €. Für die Verwaltung eines Tiefgaragenstellplatzes werden voraussichtlich 3,00 € brutto monatlich fällig. Zusatzleistungen sind entsprechend den Regelungen im Verwaltervertrag gesondert zu vergüten.

Der Sondereigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum und Sondernutzungsrecht unterliegenden Gebäudeteile zu erhalten, d.h. diese instand zu halten und instand zu setzen. Zur Nutzung der Sondereigentumseinheit hat der Erwerber die Regelungen in der Teilungserklärung zu beachten.

4. SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

Die Cosona GmbH wird Erwerbern auch den Abschluss eines Vertrages über die Sondereigentumsverwaltung bzw. Mietverwaltung anbieten.

In diesem Vertrag wird die Laufzeit vereinbart und sind die Aufgaben des Verwalters definiert. Der Verwalter erhält demnach für die Durchführung seiner Aufgaben pro Wohnung eine monatliche Grundgebühr in Höhe von 27,73 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, mithin derzeit 33,00 €. Die Vergütung beginnt, sofern nichts anderes vereinbart ist, ab Verwaltungsübernahme. Dazu gibt der Eigentümer der Verwalterin eine Einzugsermächtigung.

Da der Abschluss des Sondereigentumsverwaltungsvertrages freiwillig erfolgt, sind die Konditionen im Übrigen frei verhandelbar.

Sofern ein Erwerber die Sondereigentumsverwaltung selbst übernimmt oder eine externe Sondereigentumsverwaltungsfirma dazu beauftragt und bevollmächtigt, hat er für die Verwalterleistung ebenfalls Aufwand oder monatliche Gebühren pro Wohnung einzukalkulieren.



Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die Wohnanlage Gambrinus Carré wurde 1996/1997 errichtet.

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 (Einkommensteuergesetz) 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 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 bereits im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl 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 bereits 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 Einkommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt.

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

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

Sofern es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handelt,

unterliegen diese neben der Einkommen- auch der Gewerbesteuer und zwar unabhängig von der Behaltensdauer.

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie 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. Im Zuge des zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes wurde der steuerliche Verlustrücktrag befristet erweitert (§ 10d EStG). Die Höchstbetragsgrenzen wurden für Verluste des Veranlagungszeitraums 2020 und 2021 bei der Einzelveranlagung von € 1 Mio. auf € 5 Mio. und bei der Zusammenveranlagung von € 2 Mio. auf € 10 Mio. angehoben.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur 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 ab 01.01.2023 errichtete Gebäude grundsätzlich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen, für Gebäude die nach dem 01.01.1925 fertiggestellt wurden beträgt sie 2 %.

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

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte - § 39a Abs. 1 Nr. 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 Dresden/Sachsen gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5% des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht 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 behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Ge-



bot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat im Oktober 2019 deshalb eine gesetzliche Neuregelung beschlossen. Damit kann die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer entwickeln können. 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.



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 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 können hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der

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

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für angegebene Mutter-, Schwester- oder Tochtergesellschaften sowie 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 Freiflächen- bzw. 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 ak-

zeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Exposé 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 vom 18.05.2006, dort Anlage 1 und insbesondere Anlage 2 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 März 2025 erstellt und im April 2025 herausgegeben.