DREI-EDLICH

LEIPZIG-SELLERHAUSEN





Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage, die dank ihrer hervorragenden Lage für viele Jahre gewinnbringend am Leipziger Immobilienmarkt aufgestellt ist? Sie wünschen sich ein Immobilien-Investment, das aufgrund der nachfrageorientierten Grundrisse und einer nachhaltig konzipierten Bauweise für viele Jahre eine attraktive Vermietung garantiert? Dann dürfen wir Sie im DREI-EDLICH begrüßen.

Gelegen in Sellerhausen, einem Stadtteil mit quicklebendiger, urbaner DNA und gleichzeitig messbaren Entwicklungsperspektiven ist das DREI-EDLICH passgenau an die aktuelle Wohnnachfrage, aber auch an die in der Zukunft prognostizierten Lebensansprüche konzipiert.

In diesem Prospekt stellen wir Ihnen dieses einzigartige Projekt detailliert vor. Erfahren Sie, wie das DREI-EDLICH den aufstrebenden Stadtteil Sellerhausen positiv weiterentwickelt und zugleich den Standard städtischen Flairs neu definiert. Lesen Sie nach, wie sich die Stadt Leipzig wandelte; von einer aufstrebenden City mit vielen Vorschusslorbeeren zu einem sich kontinuierlich entwickelten Standort, der in den vergangenen Jahren zurecht einen unglaublichen Hype manifestierte.

Seit mehreren Jahren ist unsere Unternehmensgruppe am Leipziger Immobilienmarkt aktiv und konnte in dieser Zeit wiederholt hochwertige Wohnprojekte erfolgreich umsetzen. Gerade in einer hochdynamischen Zeit, in der ein stabiles Netzwerk, Know-how und strukturiertes Projektmanagement Voraussetzung für ein sicheres Investment bilden, sind wir genau der richtige Partner für Sie. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Herzlich Willkommen im DREI-EDLICH



Ihr Bruno Gerber

Wo Architektur auf Atmosphäre trifft, entsteht mehr als ein Zuhause - es entsteht ein Gefühl. Am richtigen Ort.



Vorwort	*2*
Vorhaben im Überblick	*5*
Objekt im Detail	*8*
Makrolage	*11*
Mikrolage	*16*
Grundrisse	*21*
Baubeschreibung	*33*
Chancen und Risiken	*40*
Steuerliche Auswirkungen	*60*
Haftungs-und Angabenvorbehalte	*66*
Referenzen	*68*
Impressum	*74*

ANLAGE:

Kaufvertrag

Teilungserklärung

Gegenüber einem Kapitalanleger ist dieses Prospektangebot nur vollständig, wenn dem Erwerber auf seine Wohnung individualisierte Verträge mit Kaufvertragsmuster, Teilungserklärung etc. in ausreichender Zeit vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

Mein Leipzig lob ich mir.
Es ist ein klein Paris
und bildet seine Leute.

GOETHE



PERFEKTE SYMBIOSE: TRADITION TRIFFT DYNAMIK

Leipzigs historische Strahlkraft verbunden mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung lassen eine Dynamik entstehen, die deutschlandweit Ihresgleichen sucht. Das DREI-EDLICH gibt diesem attraktiven Setup die passende Gestalt.

Verortet in einer der aufstrebendsten Lagen der Metropole und definiert durch marktgerechte Grundrisse entsteht ein Immobilieninvestment, das perfekt am Immobilienmarkt platziert ist.

Anlagetyp	Neubau Mehrfamilienhaus, mit 32 WE, Neubau Mehrfamilienhaus mit 10 WE
Initiatorin | Verkäuferin | Bauträgerin	Edlich GmbH
Anschrift Bauprojekt	Edlichstr. 1, Wurzener Str. 79, Graßdorfer Str. 4, 04315 Leipzig
Standort | Lage	Leipzig-Sellerhausen
Baujahr	2027 Gesamtfertigstellung
Anzahl Wohneinheiten	42 Wohneinheiten
Wohnflächen	ca. 46 bis 102 m²
Kaufpreise Wohnungen	263.340 bis 589.280 €
Stellplätze	3 Außenstellplätze Carsharing
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. §2 Abs. 1 Nr. 6, §21 Abs.1 Nr. 1EstG
KfW-Standard	KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG Plus



Erwerbsnebenkosten	ca. 7,5 % des Kaufpreises, (5,5 % Grunderwerbssteuer, 2,0 % Notar-, Grundbuchkosten) zzgl. Kosten für etwaige Finanzierungsgrundschuld, Bereitstellungszinsen
Instandhaltungsrücklage	0,35 € / m² / Monat
Verwaltungskosten	WEG-Verwaltung / Wohnung: 25,00 € netto monatlich SEV-Verwaltung / Wohnung: 19,00 € netto monatlich
Bauphase	2025 bis 2027
Bezugsfertigkeit	angestrebte Bezugsfertigkeit: 31.05.2027
Gesamtfertigstellung	31.07.2027
Abschreibung	Sonder-Abschreibung gem. § 7b EStG Lineare Abschreibung gem. § 7 Abs. 4 Satz 1, EStG Degressive Abschreibung gem. § 7 Abs. 5a Satz 1, EStG
Baubegleitung	Das Bauvorhaben wird durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen begleitet



DAS OBJEKT IM DETAIL

DREI-EDLICH wurde entworfen, um den aktuellen Zeitgeist aufzugreifen, gezielt weiter zu entwickeln und so die zukünftige Entwicklung Leipzigs proaktiv zu gestalten.



Unverbindliches Beispielbild: Die exakte Ausstattung ergibt sich aus der Baubeschreibung



Unverbindliches Beispielbild. Die exakte Ausstattung ergibt sich aus der Baubeschreibung

Zentrumsnah gelegen in einer der dynamischsten Städte Deutschlands entsteht ein Wohnprojekt der Extraklasse. Errichtet in einem der aufstrebendsten Stadtteile der Metropole setzt es ein eindrucksvolles Signal für moderne Lebenskonzepte mit langfristiger Perspektive.

Das Objekt passt sich bewusst in die Umgebungsbebauung ein und kreiert zugleich einen prägnanten Ankerpunkt. Aus einem historisch gewachsenen Stadtquartier entsteht so ein Zentrum städtischen Lebens.



Unverbindliches Beispielbild: Die exakte Ausstattung ergibt sich aus der Baubeschreibung

Nachfrageorientierte Grundrisse, eine gehobene Ausstattung sowie lichtdurchflutete Fensterfronten schaffen für Jung und Alt ein wertiges Zuhause. Von der 2-Zimmer-Wohnung für Singles und junge Paare oder Senioren bis hin zur 4-Zimmer-Wohnung für eine Familie - DREI-EDLICH ist der perfekte Ort für jeden Lebensabschnitt.

Dieser Charakter wird durch das Erscheinungsbild der Außenfassade unterstrichen. Das harmonisch abgestimmte Farbkonzept schafft im pulsierenden Stadtleben einen friedvollen Rückzugsort, der für Wohlbehagen und Geborgenheit steht.

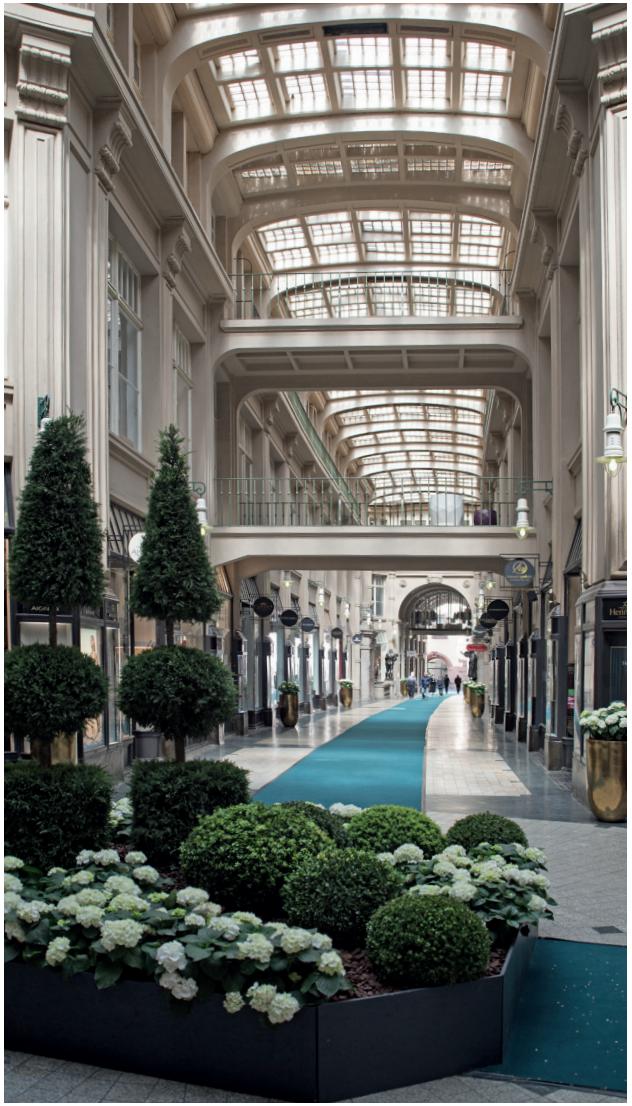
Insgesamt entstehen 42 Wohneinheiten. Je nach Lage im Objekt dürfen sich die Bewohner über eigene Loggien, Balkone oder Dachterrassen freuen. Fußbodenheizung, hochwertige Badausstattung, Parkett, offene Küchen, Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenräume zählen ebenso zum exklusiven Ambiente des Wohnquartiers.

DIE MAKROLAGE

Wer über Leipzig spricht, benutzt oft Superlative. Und das völlig zu recht. Da ist zum Einen die Historie einer traditionsreichen Handels- und Messemetropole. Aber zugleich auch die Dynamik eines Hightech-Business-Standortes, der sich zur Wirtschaftsmetropole Mitteldeutschlands entwickelt hat. Leipzig, eine Stadt mit hervorragender Lebensqualität, die sich trotz aller Maxime ihren ganz eigenen Charme bewahrt hat.







Leipzig ist die perfekte Symbiose einer weltoffenen Metropole. Global erfolgreiche Unternehmen, weltweit anerkannte Forschungseinrichtungen, eine beeindruckende Historie und liebevolle Details - all das charakterisiert Sachsens einwohnerreichste Stadt.

Dank eines beeindruckendes Zuzugs ist Leipzig in den vergangenen Jahren enorm gewachsen und gibt heute mehr als 632.562 Einwohnern ein Zuhause. Prognosen gehen davon aus, dass die Metropole im nächsten Jahrzehnt auch die Marke von 650.000 Leipzigerinnen und Leipzigern knacken wird.

Gerade das wirtschaftliche Wachstum und der anhaltende Zuzug sind das Fundament des Erfolgs. Mit den Ansiedlungen von Global Playern wie BMW, Beiersdorf, Porsche, DHL, der Entwicklung der BIO CITY und dem Ausbau des Frachtflughafens Leipzig/Halle als ein bedeutendes Logistikdrehkreuz Europas zählt die Stadt zu den attraktivsten Hotspots Deutschlands.

ENORMES WACHSTUMS-POTENZIAL



Leipzig wächst. Ist aber noch nicht ausgewachsen. Die Fakten belegen es: Die Metropole kann mit Rahmendaten aufwarten, die eine positive Zukunft für jeden Kapitalanleger wahrscheinlich machen.

+ 24 % GEGENÜBER 2012
632.562 EINWOHNER

ø 42 JAHRE
LEIPZIG WIRD JÜNGER

+ 6-11 % ZUWACHS
EINWOHNERPROGNOSE BIS 2040

8,4 % ARBEITSLOSENQUOTE
AUSREICHEND FACHKRÄFTEPOTENZIAL

+ 27 % ANSTIEG
NETTOEINKOMMEN SEIT 2016

ø 8,3 MIO MENSCHEN
MITTELDEUTSCHLAND

Quelle: Statistikamt Leipzig, Statistisches Bundesamt, Metropolregion Mitteldeutschland







Arbeiten, Wohnen und Leben bilden in Leipzig eine Symbiose. Wie in kaum einer anderen Stadt Deutschlands wird hier Lebensqualität ganz groß geschrieben. Großzügige Parks, maritimes Flair im Leipziger Neuseenland und eine inspirierende Kunst- und Musikszene machen die Metropole lebenswert.





Leipzig begeistert als pulsierende Metropole mit einzigartigem Mix aus Sport, Musik und Unterhaltung. Die Stadt ist Heimat des traditionsreichen Fußballclubs RB Leipzig und bietet mit der Red Bull Arena ein Stadionerlebnis auf höchstem Niveau. Weltberühmt ist Leipzig auch für seine musikalische Geschichte – vom Gewandhausorchester bis zum Thomanerchor reicht das kulturelle Erbe. Zahlreiche Festivals, angesagte Clubs und kreative Events machen Leipzig zudem zu einem Hotspot für Nachtschwärmer und Kulturliebhaber. Hier verschmelzen Geschichte und Moderne zu einem Lebensgefühl, das begeistert – und beste Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestments bietet.







DIE MIKROLAGE

Mit Fug und Recht sprechen Branchenprofis von einem bislang unterschätzten Stadtteil des aufstrebenden Wohnungsmarktes Leipzigs, wenn es um den Stadtteil Sellerhausen geht. In unmittelbarer Nähe zum östlichen Stadtzentrum ist das Viertel definiert durch innerstädtisches Wohnen mit kurzen Wegen in die City. Eine Vielzahl aktuell nennenswerter Wohnbauprojekte wurden jüngst in Sellerhausen realisiert. Kein Wunder: Denn vor allem Studenten und junge Familien sorgen hier für einen Aufschwung, der sich für viele Jahre nachhaltig auf den Immobilienmarkt auswirken wird.


Uniklinikum
Schulcampus
Rathaus
Zentrum
Red Bull Arena
Hauptbahnhof
Zoo Leipzig
DREI-EDLICH
LEIPZIG-SELLERHAUSEN

VORTEILE EN MASSE



ENORMES WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

ABSOLUTE CITYNÄHE

VIELFÄLTIGE NAHVERSORGUNG

BESTMÖGLICHE INFRASTRUKTUR

EINLADENDE GRÜNFLÄCHEN

PROAKTIVE ENTWICKLUNG

Sellerhausen-Stünz vereint Geschichte und Aufbruch in einzigartiger Weise. Sanierte Gründerzeitgebäude, moderne Neubauten und charmante Fachwerkhäuser prägen das facettenreiche Stadtbild. Ein Wahrzeichen ist das imposante Eisenbahnviadukt, das die Historie des Viertels widerspiegelt. Gleichzeitig entwickelt sich Sellerhausen dynamisch weiter – überall wird saniert und neu gebaut. Die hervorragende Infrastruktur, grüne Oasen wie der Volkspark Stünz und moderne Freizeitangebote machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Kapitalanleger. Hier trifft Tradition auf Zukunft.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bio-Läden und kleine Fachgeschäfte bieten eine große Auswahl für den täglichen Bedarf. Eine vielfältige Gastronomieszene mit Cafés, Restaurants und gemütlichen Kneipen sorgt für urbanes Flair und lädt zum Verweilen ein. Auch Familien profitieren von einer exzellenten Infrastruktur – Arbeitgeber wie das ZAW – Zentrum für Aus- und Weiterbildung der IHK sowie mehrere Schulen, Kitas und neugestaltete Spielplätze sorgen für ein passendes Umfeld.

Besonders reizvoll ist Sellerhausen-Stünz für Natur- und Freizeitliebhaber. Der Naherholungspark Rietzschke-Aue und der weitläufige Volkspark Stünz mit seinen idyllischen Wiesen, alten Baumbeständen und Spazierwegen schafft eine grüne Oase mitten in der Stadt. An vielen Orten entstehen farbenfrohe Blühstreifen mit neuen Bäumen, Sitzmöglichkeiten und Fahrradbügeln – ein innovativer Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität.

Ein weiteres Highlight ist der Parkbogen Ost – ein innovatives Stadtentwicklungsprojekt, das einen acht Kilometer langen Rad- und Fußweg durch den Leipziger Osten schafft. Das Herzstück dieses grünen Bandes bildet der Sellerhäuser Bogen, der als attraktiver Höhenweg für Fußgänger und Radfahrer revitalisiert wird.



Schulcampus – Quartiersschule Ihmelsstraße



Adolph-Diesterweg-Schule

Doch nicht nur die grüne Umgebung, auch die hervorragende Verkehrsanbindung zeichnet Sellerhausen aus. Eine schnelle Anbindung zur Autobahn A14 ist genauso gegeben, wie die schnelle Verbindung über gut ausgebaute Magistralen in das Leipziger Stadtzentrum. Mit zahlreichen Straßenbahnlinien sowie mehreren Busverbindungen ist man flexibel und schnell unterwegs – ob in die Innenstadt, zu den Universitäten oder ins Umland.

Sellerhausen-Stünz vereint all das, was modernes Wohnen ausmacht: urbanes Flair, hervorragende Infrastruktur, grüne Rückzugsorte und innovative Stadtentwicklung. Wer hier investiert, setzt auf einen Stadtteil mit Zukunft – auf Lebensqualität, Vielfalt und nachhaltiges Wachstum.

MOBILITÄT:

TRAMSTATION: 1 M

HAUPTBAHNHOF: 3,4 KM

AUTOBAHN: 6,2 KM

BILDUNG:

GYMNASIUM: 200 M

OBERSCHULE: 150 M

KITA: 500 M

NAHVERSORGUNG:

PAUNSDORF CENTER: 4 KM

SUPERMARKT: 500 M



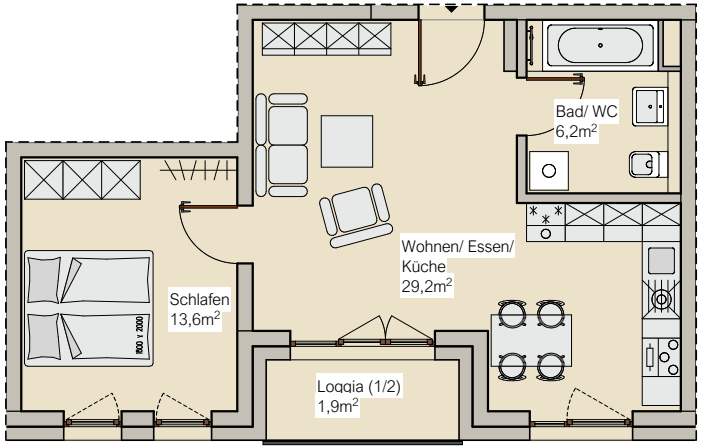
MASSGESCHNEIDERT

DIE GRUNDRISSE

Alle angegebenen Flächen sind Zirka-Maße und können geringfügig abweichen



Edlichstraße 1
Ansicht Straßenfassade



N

* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/ Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

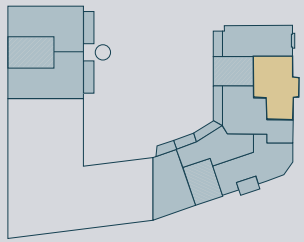
ERDGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 01

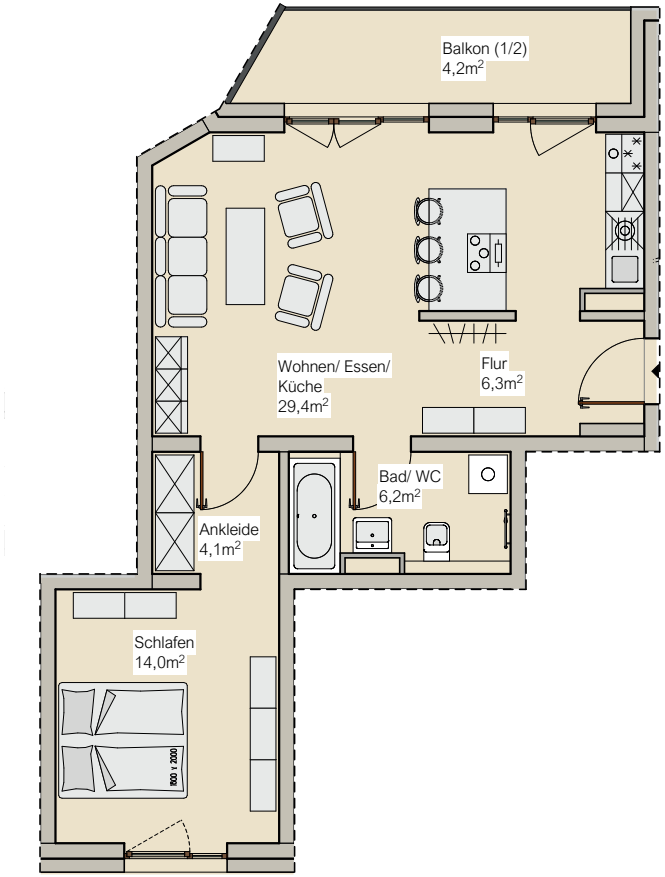
Wohnen/ Essen/ Küche	29,2 m²
Schlafen	13,6 m²
Bad/ WC	6,2 m²
Loggia (1/2)	1,9 m²
GESAMT	**50,9 m²**

WOHNUNG 04, 07, 10, 13

Wohnen/ Essen/ Küche	29,2 m²
Schlafen	13,6 m²
Bad/ WC	6,2 m²
Loggia (1/2)	2,9 m²
GESAMT	**51,9 m²**



Edlichstraße 1





Edlichstraße 1
Ansicht Straßenfassade



* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/ Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

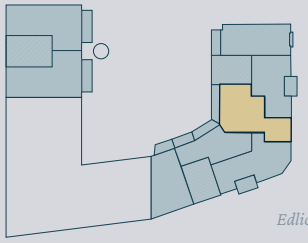
ERDGESCHOSS - 5. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 02, 05, 08, 11, 14

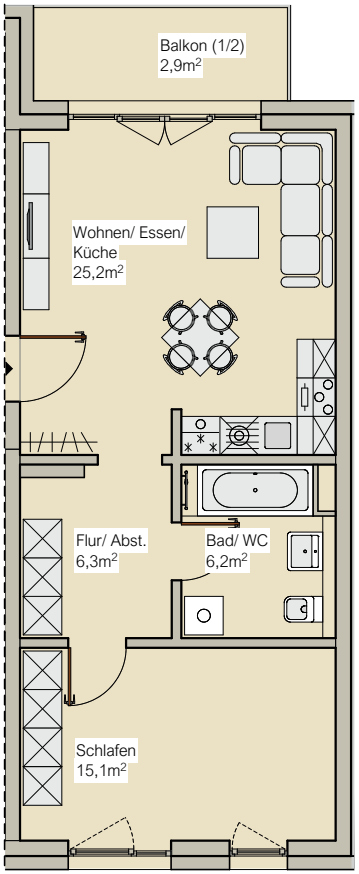
Wohnen/ Essen/ Küche	29,4 m²
Schlafen	14,0 m²
Ankleide	4,1 m²
Bad/ WC	6,2 m²
Flur	6,3 m²
Balkon (1/2)	4,2 m²
GESAMT	64,2 m²

WOHNUNG 16

Wohnen/ Essen/ Küche	29,4 m²
Schlafen	10,8 m²
Ankleide	4,1 m²
Bad/ WC	6,2 m²
Flur	6,3 m²
Balkon (1/2)	4,2 m²
GESAMT	61,0 m²



Edlichstraße 1





Edlichstraße 1
Ansicht Straßenfassade

N

* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/ Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

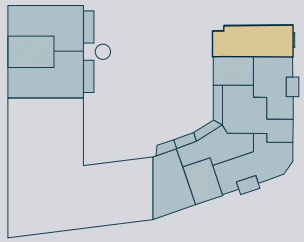
1. OBERGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 03, 06, 09

Wohnen/ Essen/ Küche	25,2 m²
Schlafen	15,1 m²
Bad/ WC	6,2 m²
Flur/ Abstellen	6,3 m²
Balkon (1/2)	2,9 m²
GESAMT	**55,7 m²**

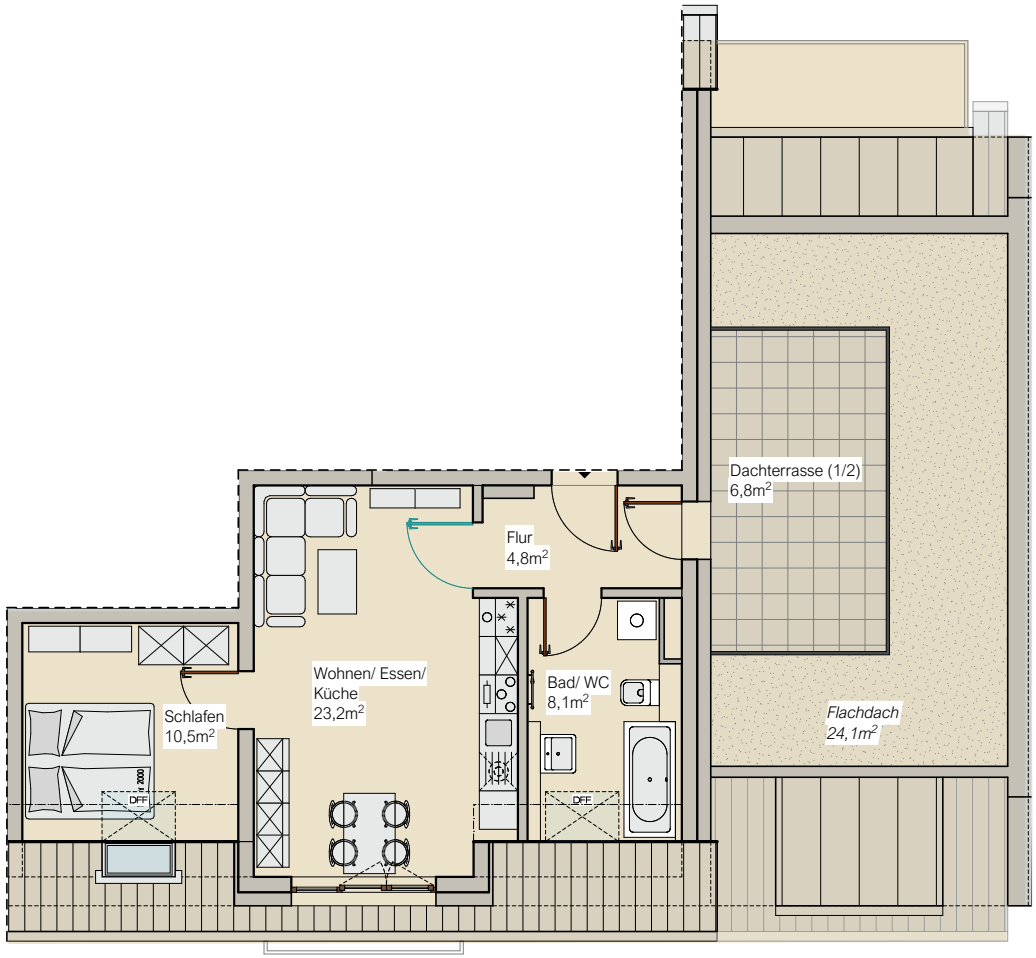
WOHNUNG 12

Wohnen/ Essen/ Küche	24,8 m²
Schlafen	12,3 m²
Bad/ WC	6,2 m²
Flur/ Abstellen	6,3 m²
Balkon (1/2)	2,9 m²
GESAMT	**52,5 m²**



Edlichstraße 1



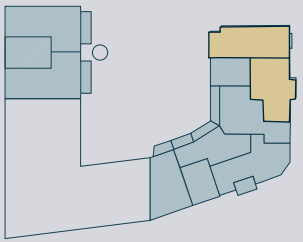


* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

5. OBERGESCHOSS

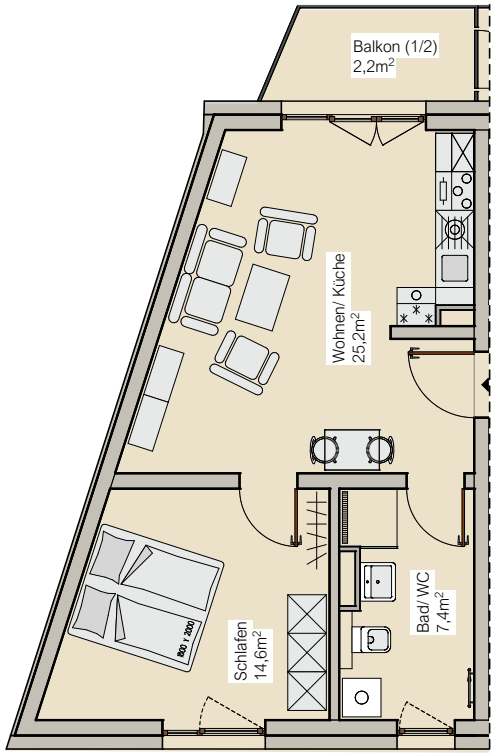
WOHNUNG 15

Wohnen/ Küche	23,2 m²
Schlafen	10,5 m²
Bad/ WC	8,1 m²
Flur	4,8 m²
Dachterrasse (1/2)	6,8 m²
GESAMT	**53,4 m²**



Edlichstraße 1





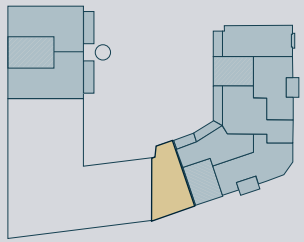


* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

ERDGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 17, 20, 23, 26, 29

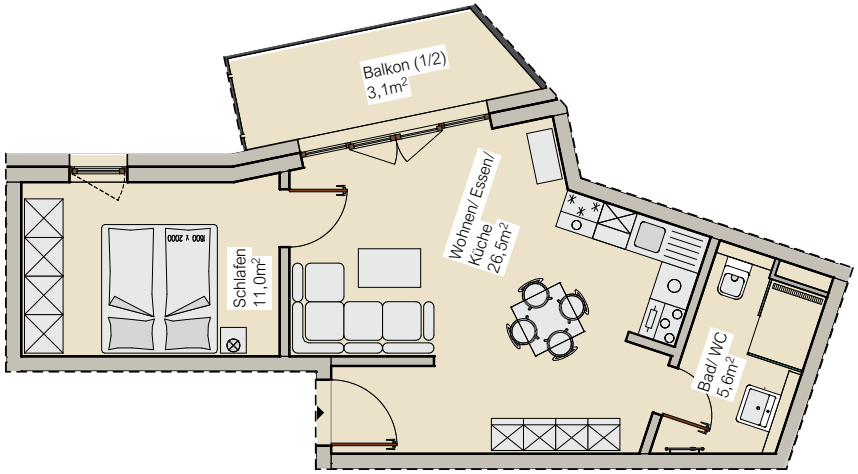
Wohnen/ Küche	25,2 m²
Schlafen	14,6 m²
Bad/ WC	7,4 m²
Balkon (1/2)	2,2 m²
GESAMT	**49,4 m²**



Wurzner Straße 79



Wurzner Straße 79
Ansicht Hoffassade



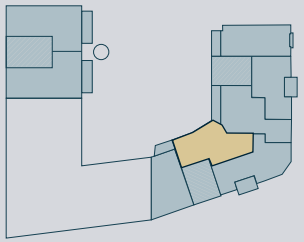


* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

ERDGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

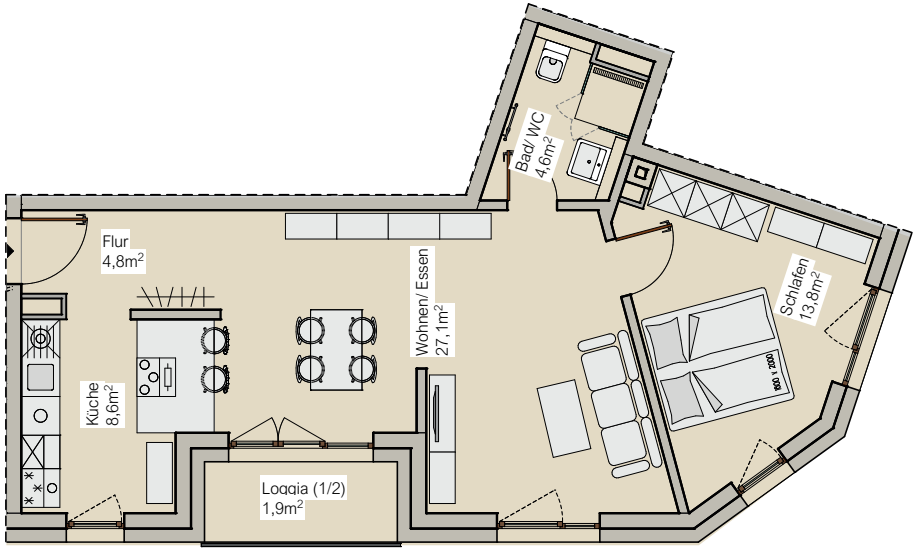
WOHNUNG 18, 21, 24, 27, 30

Wohnen/ Essen/ Küche	26,5 m²
Schlafen	11,0 m²
Bad/ WC	5,6 m²
Balkon (1/2)	3,1 m²
GESAMT*	**46,2 m²**



Wurzner Straße 79





N

* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/ Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

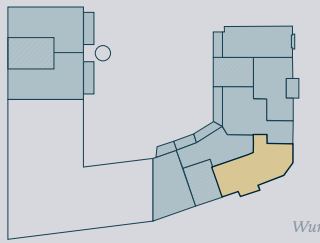
ERDGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

WOHNUNG WE 19

Wohnen/ Essen	27,1 m²
Küche	8,6 m²
Bad/ WC	4,6 m²
Flur	4,8 m²
Loggia (1/2)	1,9 m²
Schlafen	13,8 m²
GESAMT*	**60,8 m²**

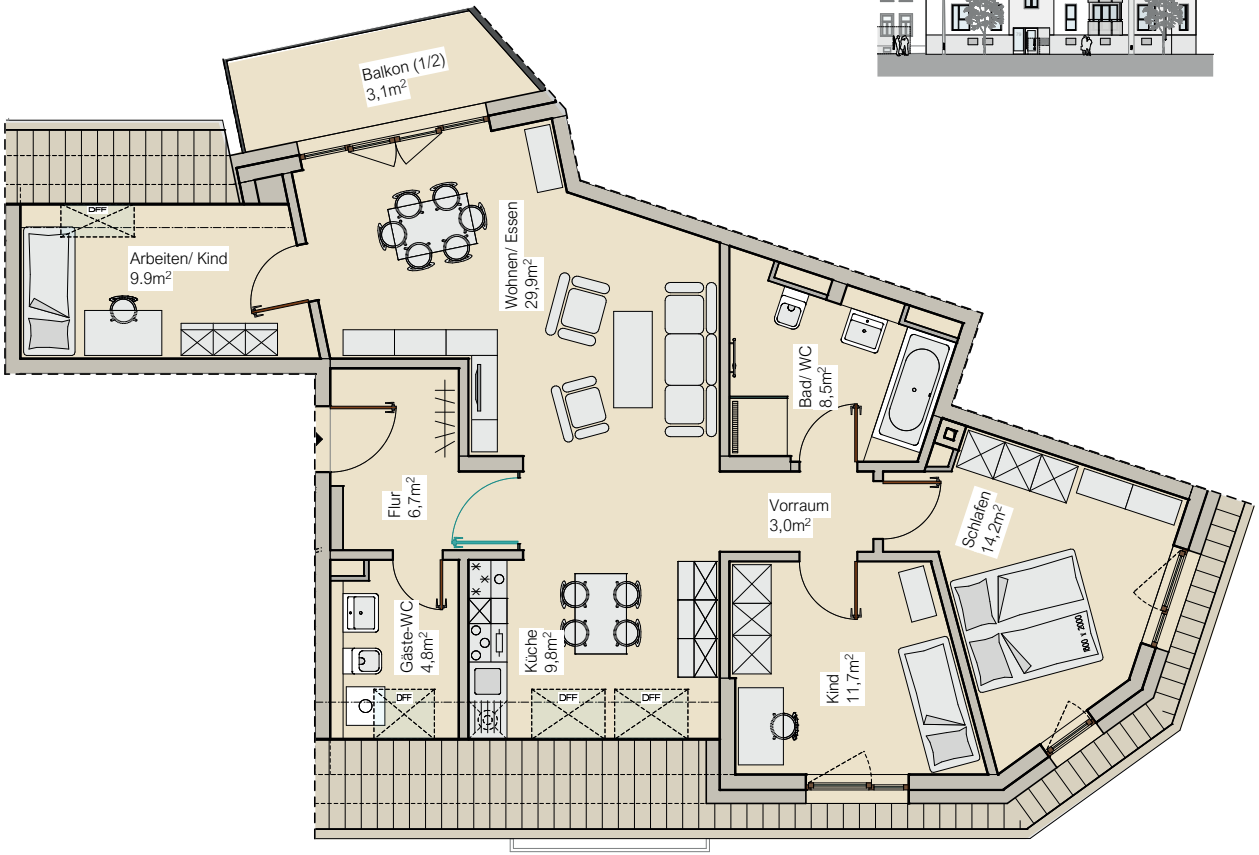
WOHNUNG WE 22, 25, 28, 31

Wohnen/ Essen	27,1 m²
Küche	8,6 m²
Bad/ WC	4,6 m²
Flur	4,8 m²
Loggia (1/2)	2,9 m²
Schlafen	13,8 m²
GESAMT*	**61,8 m²**



Wurzner Straße 79



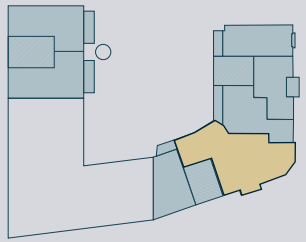


* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

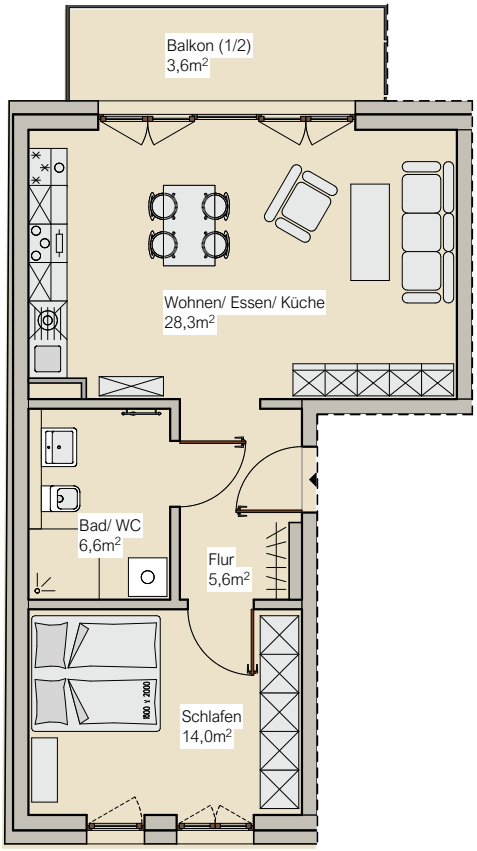
5. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 32

Wohnen/ Essen	29,9 m²
Schlafen	14,2 m²
Kind	11,7 m²
Arbeiten/ Kind	9,9 m²
Küche	9,8 m²
Bad/ WC	8,5 m²
Gäste-WC	4,8 m²
Vorraum	3,0 m²
Flur	6,7 m²
Balkon (1/2)	3,1 m²
GESAMT	**101,6 m²**



Wurzner Straße 79





Graßdorfer Straße 4
Ansicht Straßenfassade

* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

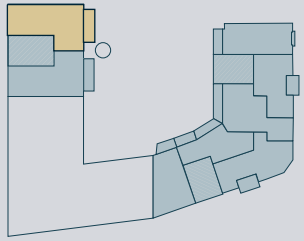
ERDGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 33, 35, 37, 39 – barrierefrei

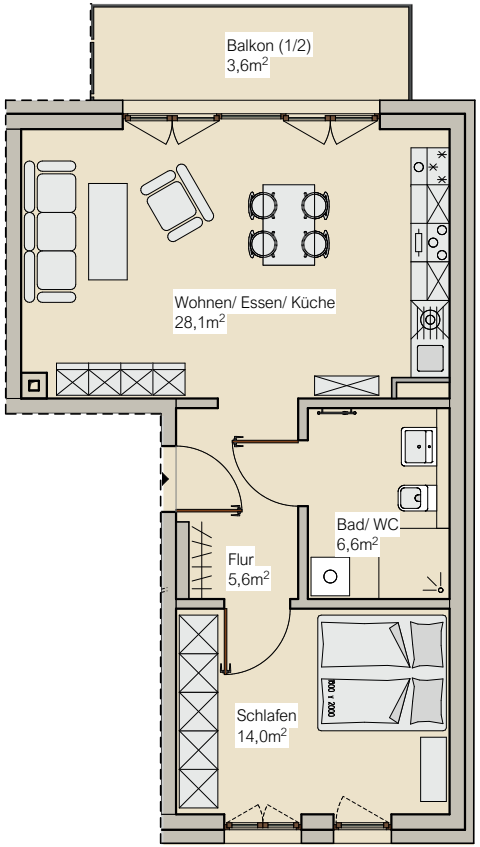
Wohnen/ Essen/ Küche	28,3 m²
Schlafen	14,0 m²
Bad/ WC	6,6 m²
Flur	5,6 m²
Balkon (1/2)	3,6 m²
GESAMT	**58,1 m²**

WOHNUNG 41 – barrierefrei

Wohnen/ Essen/ Küche	27,6 m²
Schlafen	12,6 m²
Bad/ WC	6,6 m²
Flur	5,6 m²
Balkon (1/2)	3,6 m²
GESAMT	**56 ,0 m²**



Graßdorfer Straße 4





Graßdorfer Straße 4
Ansicht Straßenfassade

* Die Gesamtwohnfläche der Wohnung bzw. die Größe der Balkone/Loggien/Terrassen kann je nach Lage im Objekt abweichen. Es gilt die im Kaufvertrag angegebene Quadratmeterzahl.

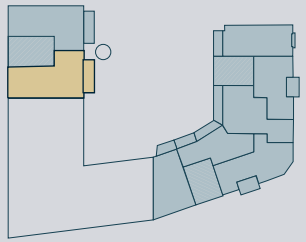
ERDGESCHOSS - 4. OBERGESCHOSS

WOHNUNG 34, 36, 38, 40 – barrierefrei

Wohnen/ Essen/ Küche	28,1 m²
Schlafen	14,0 m²
Bad/ WC	6,6 m²
Flur	5,6 m²
Balkon (1/2)	3,6 m²
GESAMT	**57,9 m²**

WOHNUNG 42 – barrierefrei

Wohnen/ Essen/ Küche	27,4 m²
Schlafen	12,6 m²
Bad/ WC	6,6 m²
Flur	5,6 m²
Balkon (1/2)	3,6 m²
GESAMT	**55,8 m²**



Graßdorfer Straße 4

6 AUSSENANLAGENPLAN





SO WIRD GEBAUT

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben:

I. **Neubau Mehrfamilienhaus mit 32 Wohneinheiten und 3 Carsharing-PKW-Stellplätzen**
II. **Neubau Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten**

Objektanschrift:

I. **Edlichstr. 1 / Wurzner Str. 79 in 04315 Leipzig**
II. **Graßdorfer Str. 4 in 04315 Leipzig**

Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung
2. Rohbau
3. Ausbau
4. Sanitärinstallation
5. Heizungsinstallation
6. Elektroinstallation
7. Außenanlagen
8. Hinweise

1. Kurzbeschreibung

Auf den Flurstücken 358, 358/a und 360 in Leipzig-Sellerhausen entsteht ein Neubauensemble aus zwei Mehrfamilienhäusern mit drei Hauseingängen und gemeinsamen Innenhofbereich mit drei Carsharing-Stellplätzen.
Es wurde ein Konzept entwickelt, welches auf die Blockrandbebauung der Nachbarschaft eingeht und eine notwendige Lückenschließung realisiert, die sich angenehm in das Umgebungsbild einfügt und sich gleichzeitig architektonisch in diesem Gebiet hervorhebt. Der Neubau entlang der Edlichstraße und Wurzner Straße wird als Eckbebauung errichtet und erhält von der Edlichstraße einen direkten Zugang zum Innenhof. In der Graßdorfer Straße schließt der zweite Neubau ebenfalls eine Lücke in der bestehenden Blockrandbebauung.
Das Bauvorhaben umfasst 42 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2.377 m² Wohnfläche, welche sich auf 5 bzw. 6 Wohngeschosse verteilen. Beide Gebäude erhalten zudem ein Kellergeschoss, welches als Technik-, Fahrrad-, Müll- und Abstellraum dient.
Die Ausführung der Gebäude erfolgt nach den anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik und unterliegt in allen Teilen den technischen Bedingungen der Verdingungsordnung für Bauwesen (VOB Teil C), den geltenden Wärme-, Schallschutz- sowie Brandschutzanforderungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Es wird ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1 geführt.
Die Gebäude werden unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Durch die aufeinander abgestimmte Ausführung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik entsteht so ein Klimafreundlicher Neubau (KFN), welcher die Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 40 erreicht und zusätzlich das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG Plus) erfüllt.

2. Rohbau

2.1 Erdarbeiten

Baugrubenaushub gemäß Bodengutachten und statischen Berechnungen inklusive Abfuhr und Deponierung, teilweise Verbau, Wiederverfüllung.

2.2 Entwässerung

Grundleitungen mit Kunststoffrohren inklusive der erforderlichen Kontrollschächte. Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

2.3 Baukonstruktion

Bodenplatte:
Wasserundurchlässiger Beton, Sauberkeitsschicht. Der Fundamenterder wird nach den gesetzlichen Bestimmungen aus verzinktem Bandstahl eingebaut.
Außenwände UG:
Wasserundurchlässiger Beton (Weiße Wanne), Dimensionierung nach statischen Erfordernissen, teilweise zusätzliche Feuchtigkeitsabdichtung.
Außenwände EG bis 4./5.OG:
Kalksandstein-Mauerwerk, Stahlbetonstützen und –wände, nach statischen Erfordernissen, Wärmedämmverbundsystem entsprechend Wärmeschutznachweis.

Tragende Innenwände:
Kalksandstein-Mauerwerk, Stahlbetonstützen, nach statischen Erfordernissen.
Wohnungstrenn-/Treppenhauswände:
Trockenbauwände, Kalksandstein-Mauerwerk, nach statischen Erfordernissen.

Nichttragende Innenwände EG bis 4./5.OG:
Mauerwerk nach statischen Vorgaben, teilweise doppelt beplankte Gipskartonwände.
Decken:
Stahlbeton-Massivplatten in Ortbeton oder als Filigrandecken, nach statischen Erfordernissen.
Balkone / Loggien / Dachterrasse:
Stahlbeton-Massivplatten in Ortbeton oder als Fertigteilelemente, thermisch ummantelt bzw. getrennt.
Treppenhaus:
Treppenläufe als Fertigteilelement schallgedämmt gelagert.

2.4 Klempner

Verwahrungen, Attikaabdeckungen und Fallrohre aus Titanzink oder Alu-Strangpressprofilen.

2.5 Dachdecker

Flachdach:
Dampfsperre, Gefälledämmung und Eindeckung mit Dachdichtungsbahnen nach Flachdachrichtlinie, Kieseindeckung bzw. extensive Begrünung.
Schrägdach:
Dampfsperre, Dachsparren mit Dämmung und Unterspannbahn, Konterlattung, Lattung und rote Dachziegel.
Balkone / Loggien:
Edlichstr. 1 und Wurzner Str. 79 schalungsglatte Betonoberfläche. Kein schwellenloser Zutritt.
Graßdorfer Str. 4 WPC-Bodenbelag (barrierefrei). Fassadenrinne vor bodentiefen Fensterelementen.
Dachterrasse (WE15):
Bodenbelag aus Betonwerkstein. Fassadenrinne vor bodentiefen Fensterelementen. Austritt über Stufen.

2.6 Zimmerer

Dachsparren mit Fuß- und Firstpfette im Schrägdachbereich.

3. Ausbau

3.1 Glaserarbeiten

Hauseingang:
Aluminium-Haustürelement, pulverbeschichtet, mit Sicherheits-Isolierverglasung, Drehtür mit Obertürschließer und Feststellfunktion, Mehrfachverriegelung und elektrischem Türöffner.
Kellerzugang Hof:
Aluminium-Türelement, pulverbeschichtet, mit Sicherheits-Isolierverglasung, Drehtür mit Obertürschließer und Feststellfunktion.
Treppenhausfenster:
Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung.
Wohnungsfenster:
Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung entsprechend Schallschutz- und Wärmeschutznachweis, teilweise mit Außenluftdurchlässen.
In den Wohnungen ist in jedem außen liegenden Wohnraum mindestens ein Fensterflügel oder eine Fensterflügeltür mit Dreh-Kipp-Beschlag ausgeführt.
Beschläge: Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.
Verschattung:
Entsprechend Wärmeschutznachweis erhalten alle Wohnungen straßenseitig eine außenliegende Sonnenschutzanlage mit elektrischem Rollladenbetrieb. Hofseitig erhält die Edlichstr.1 / Wurzner Str. 79 eine entsprechende Rollladenanlage im Erdgeschoss und die Graßdorfer Str. 4 auf allen Wohnetagen.

3.2 Putz- und Stuckarbeiten

Wohnungen:
Mauerwerkswände mit Kalkgipswandputz der Qualitätsstufe Q3, Gipskartonwände der Qualitätsstufe Q3, zum späteren Anstrich.
Treppenhaus:
Kalkgipswandputz in Standardqualität, zum späteren Anstrich.
Außen:
Wärmedämmverbundsystem entsprechend Wärmeschutzberechnung mit Armierungs- und Oberputz und Farbgebung. Die Farbausführung und Putzstruktur der Fassade wird in Abstimmung mit dem Bauamt teilweise abgesetzt.

3.3 Estricharbeiten

Wohnungen:
Trittschalldämmung, Trennlage und Zementestrich mit integrierter Fußbodenheizung.
Treppenhaus:
Trittschalldämmung, Trennlage und Zementestrich.

UG Nebenräume:
Glattestrich mit Farbbeschichtung.

3.4 Bodenbelagsarbeiten

Die Wohn- und Schlafräume sowie Flure und Küchen erhalten einen 3-Schicht-Parkettboden mit farblich passender Holzsockelleiste, geeignet für Fußbodenheizung. Das Eichenparkett ist unempfindlich gegen Schmutz, widerstandsfähig, langlebig und zeitlos elegant. Die Verlegung erfolgt gemäß aktuellem Stand der Technik und den Vorgaben des Herstellers.

3.5 Fliesenarbeiten

Wohnungen:
Die Bäder werden mit hochwertigen großen Boden- und Wandfliesen ausgestattet. Im Bereich der Sanitärobjekte variieren die Fliesenhöhen von ca. 1,20 m im WC-Bereich bis ca. 2,40 m im Duschbereich in Anpassung an die Nutzung und optische Gefälligkeit. Wände ohne Sanitärobjekte erhalten eine Sockelfliese.
Bodenfliesen: Caesar Wide, Farbe: Fog, Größe: 30 x 60 cm oder gleichwertig
Wandfliesen: Caesar Wide, Farbe: Fog, Größe: 30 x 60 cm oder gleichwertig

Treppenhaus:
Bodenfliesen: Feinsteinzeug Treppenhausfliesen, Farbe: hell oder grau mit passender Sockelfliese

3.6 Tischlerarbeiten

Wohnungseingangstür:
Dichtschließende Holzwerkstofftür mit schwerem Türblatt und Türzarge, Sicherheitsbeschläge mit Mehrfachverriegelung. Türblatt weiß lackiert oder beschichtet, Obertürschließer, Türspion, Sicherheitsschloss mit drei Schlüsseln.
Zimmertüren:
Röhrenspantüren mit Umfassungszarge mit einer Höhe von ca. 2,10 m, weiß lackiert oder beschichtet. Buntbartschloss mit einem Schlüssel je Tür. Badtüren erhalten ein drehbares Riegelschloss.
Beschläge:
Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.

3.7 Schließanlage

Alle Schließungen der Türen zu den Wohnungen, zum Haus und zu den Nebenräumen im Haus werden in die Schließanlage integriert.

3.8 Malerarbeiten

Wohnungen:
Wand: Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe auf Putz bzw. Spachtelung.
Decken: Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
Treppenhaus:
Wand: Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe auf Putz bzw. Spachtelung.
Decken: Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
Treppenuntersichten: Spachtelung und Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.
UG Nebenräume:
Teilweise Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

3.9 Metallbau- / Schlosserarbeiten

Balkon-/Loggia-/Terrassengeländer:
Stahlgeländer, verzinkt als Stabgeländer oder mit geschlossener Füllung in Abstimmung mit dem Bauamt.
Treppengeländer:
Handlauf aus Edelstahl oder Holz.
Abstellräume:
Offenes Trennwandsystem aus Gitterelementen oder Stahllamellen, separat abschließbar.
Kellerfenster:
Vorgesetztes Gitter straßen- und hofseitig.
Rettungstreppe:
Verzinkte Spindeltreppe mit Mittelsäule und Gitterroststufen.

3.10 Aufzug

Krankentragefähiger Personenaufzug, Aufzugssteuerung mit 24-stündiger Notrufweiterschaltung über Sprechanlage, stufenloser Zugang auf allen Etagen.
Die Innenausstattung besteht aus einer Edelstahlwandverkleidung mit Bedientableau und Spiegel.

4. Sanitärinstallation

4.1 Entwässerung

Anschluss an das Grundleitungsnetz mit Rohrleitungen aus schallgedämmtem Kunststoffrohr. Entwässerungsleitungen im Keller in Gussrohr (SML) oder Kunststoffrohr. Objektanschlüsse aus Kunststoffrohren. Alle Rohrleitungen werden körperschallentkop-

pelt verlegt entsprechend Energiesparvorgaben und Brandschutz gedämmt.
Das Niederschlagswasser wird zum Teil direkt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Ein weiterer Teil wird über eine Versickerungsanlage gedrosselt eingeleitet.

4.2 Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz mit Wasserzähler und allen erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen. Hinter der Hauptwasseruhr werden Schmutzfilter und Absperrventile für jede Wohnung eingebaut. Rohrleitungen im Kellerbereich sichtbar.

4.3 Einrichtungsgegenstände

Waschtisch:
Fabrikat Geberit Renova Plan 1 oder gleichwertig, Waschtischbreite ca. 60 cm, weiß. Handtuchhalter.
Einhebel-Waschtischmischer, Fabrikat Hansgrohe Vernis Blend oder gleichwertig, chrom.
WC:
Wand-Tiefspülklosett, Fabrikat Geberit Renova Plan 1, spülrandlos, Kunststoffsitz mit Absenkautomatik, weiß. Einbauspülkasten, Drückerplatte mit 2-Mengen-Betätigung, Fabrikat Geberit Sigma 01 oder gleichwertig, weiß. WC-Papierhalter.
Dusche (alle Wohnungen):
Bodengleich gefliest mit Edelstahl-Ablaufrinne. Duschtrennwände aus Glas (außer barrierefreie Wohnungen). Aufputzarmatur, Kopfbrause mit Wandanschluss, Handbrause mit Wandhalter, Fabrikat Hansgrohe Vernis Blend Showerpipe oder gleichwertig, chrom.
Badewanne (WE32):
Einbauwanne, Fabrikat Geberit Tawa Duo oder gleichwertig, Größe ca. 170 x 75 cm, weiß, mit Drehgriff-Ablaufgarnitur.
Einhebel-Wannenmischer für Aufputzmontage, Handbrause mit Wandhalter, Fabrikat Hansgrohe Vernis Blend oder gleichwertig, chrom.
Waschmaschinenanschluss:
In Bad oder Küche. In Wohnung Nr. 32 im Gäste-WC.
Anschlussmöglichkeit an Kaltwasser und Abfluss mit Armaturen.
Küche:
Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine; Eckregulierventile zum käufer-/mieterseitigen Kücheneinbau.
Sonstiges:
Die Zähleinrichtungen für Kalt-/Warmwasser werden mietweise durch einen Abrechnungsdienstleister überlassen.
Ein absperrbarer, frostsicherer Außenwasserhahn für den Innenhof mit separater Messung sowie je Gebäude im Hausanschluss- oder Müllraum ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken.

4.4 Lüftung

Die Wohnungen gewährleisten durch eingebaute Außenluftdurchlässe einen permanenten Luftwechsel. Eine individuelle Lüftung über die Fenster ist jederzeit möglich. Eine mechanische Abluft der Feuchtigkeit erfolgt in den Bädern durch spezielle Feuchtraumlüfter.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um eine Vollüftungsanlage oder um eine Klimaanlage handelt, die das händische Lüften des Nutzers unnötig machen würde.
Die Treppenhäuser sind außenliegend und erhalten die notwendigen Fensteröffnungen und oberseitig eine RWA-Öffnung entsprechend Brandschutzkonzept.

5. Heizungsinstallation

5.1 Heizanlage

Die Gebäude werden als Klimafreundlicher Neubau errichtet und verzichten vollständig auf die Verwertung fossiler Brennstoffe zur Beheizung des Gebäudes. Die zentrale Heizungsanlage im Untergeschoss wird über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher betrieben und dient so der zentralen Warmwasserbereitung sowie der Beheizung der Wohneinheiten. Fabrikat Vaillant oder gleichwertig.

5.2 Wohnungsinstallation

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung mittels Thermostat.
Jedes Duschbad erhält zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrischen Handtuchheizkörper, Fabrikat Zehnder oder gleichwertig, Größe ca. 50 x 130 cm, weiß.
Die Verbrauchserfassung für Heizung und Warmwasser erfolgt durch mietweise über-

lassene Mengenzähler mit Funkablesung für jede Wohneinheit.

6. Elektroinstallation

6.1 Energieversorgung

Die Gebäude erhalten einen Anschluss an das vorhandene Stromnetz in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage zur Erzeugung regenerativer Energie für den hauseigenen Allgemeinstrom, Warmwassererzeugung und Heizung installiert.
Zentraler Zählerschrank im Kellergeschoss je Gebäude mit Wohnungszählern und Allgemeinzählern (Treppenhaus, Hof, Aufzug, Heizung). Absicherung der Wohnungsstromkreise in Unterputzverteilung in den Wohnungen.
Für die PKW-Stellplätze im Innenhof wird eine Elektro-Ladeinfrastruktur (Verkabelung) vorbereitet und ein separater Zähler zur Verbrauchsabrechnung installiert.

6.2 Medienversorgung

Die Gebäude erhalten einen Anschluss für TV und Telefon/Internet.
Ein Anschluss je Wohneinheit, steckerfertige LAN-Verteilung in jedes Wohn- und Schlafzimmer.

6.3 Wohnungsinstallation

Leitungsverlegung als Unterputzinstallation. Reinweiße Großflächenschalter und Steckdosen, Fabrikat Gira Standard 55 oder gleichwertig. Ausstattung in Anlehnung an die DIN 18015-2.
Wohn-/Essraum: 2 Anschlüsse für Deckenleuchte,
8 Steckdosen, 1 Multimediadose.
Küche: 1 Anschluss für Deckenleuchte, 7 Steckdosen, 1 Herdanschlussdose, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzug.
Flur: 1 Anschluss für Deckenleuchte, 2 Steckdosen.
Schlafzimmer: 1 Anschluss für Deckenleuchte, 6 Steckdosen, 1 Multimediadose.
Bad/WC: 1 Anschluss für Wand- und Deckenleuchte, 3 Steckdosen, Anschluss Handtuchheizkörper. Bäder mit Waschmaschinenanschluss erhalten 1 weitere Steckdose.
Balkon/Loggia/Terrasse: Wandleuchte, 1 spritzwassergeschützte Steckdosen von innen abschaltbar.

6.4 Klingel- und Haussprechanlage

Jede Wohnung verfügt über eine mithörgesperrte Video-Haussprechanlage zur Hauseingangstür mit Rufunterscheidung zwischen Wohnungs- und Hauseingangstür, Fabrikat Busch Jäger oder gleichwertig. Vor der Wohnungstür ein Klingeltaster.

6.5 Hauseingang und Treppenhaus

Jeder Hauseingang erhält eine Außenleuchte mit Tageslichtsensor oder Zeitschaltuhr, hofseitige Hauszugänge zusätzlich mit Beleuchtung über Bewegungsmelder und Nachlauf. Treppenhaus mit Decken- oder Wandbeleuchtung über Bewegungsmelder mit Tageslichtsensor und Nachlauf. Abschließbare Steckdose für Reinigungszwecke vorgesehen. Im Hofbereich wird eine abschließbare Steckdose vorgesehen.

6.6 Keller

Leitungen Aufputz, Beleuchtung über Bewegungsmelder mit Nachlauf. Abschließbare Steckdose für Reinigungszwecke vorgesehen. Abstellräume mit Steckdose und Wand- oder Deckenleuchte, auf jeweiligen Wohnungszähler.

7. Außenanlagen

Der Innenhof ist von der Edlichstraße aus für die Carsharing-Stellplätze befahrbar. Die Einfahrt, hofseitige Zuwegungen zum Gebäude sowie die PKW-Außenstellplätze werden gepflastert. Der restliche Hofbereich wird teilweise mit Anpflanzungen und Rasen begrünt.

8. Hinweise

Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung sind zulässig, soweit sie baurechtlich oder technisch notwendig sind oder aufgrund behördlicher Anordnungen oder zur Vermeidung von behördlichen Anordnungen erfolgen müssen. Gleiches gilt für Änderungen, die im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der

Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung notwendig werden. Änderungen zu dieser Baubeschreibung im Sinne der technischen Verbesserung bleiben ausdrücklich vorbehalten. In diesem Fall muss die geänderte Leistung der ursprünglich beschriebenen Leistung bei objektiver Würdigung gleichwertig sein.
Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Qualität ausgeführt. Sofern Fabrikate oder Produkte benannt sind, ist der Bauherr berechtigt, abweichende Fabrikate bzw. Produkte zu verwenden, sofern diese den Merkmalen der benannten Fabrikate bzw. Produkte entsprechen und bezüglich Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit gleichartig sind.



AUF NUMMER SICHER

RECHTLICHE KONZEPTION

CHANCEN UND RISIKEN

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investieren und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen.

Spricht man im Frühjahr 2025 über Risiken, kommt man nicht umhin, über das aktuell gleichzeitige Auftreten von mehreren Krisen nachzudenken – den Pandemie (Nach-) wirkungen, den Ukrainekrieg nebst dadurch hervorgerufener Energiepreiskrise. Nachfolgend soll daher kurz auf die Auswirkungen dieser Krisen auf ein Wohnimmobilieninvestment eingegangen werden. Danach werden die allgemein den Wert einer Immobilie wesentlich beeinflussenden Faktoren vorgestellt. Mit diesen Erläuterungen will die Verkäuferin den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei einer aktuell beabsichtigten Investition in eine Wohnimmobilie aufklären.

Wohninvestment in Krisenzeiten

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit über 15 Jahren, d.h. nach der Finanzkrise 2007/2008 war von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Selbst die Coronapandemie hat diesen Trend nicht beendet. Aufgrund des sich zuspitzenden Angebotsmangels bei gleichzeitig hoher Nachfrage und Wohnbedarf in Deutschland ist zu beobachten, dass die Mieten von Wohnimmobilien in deutschen Städten dynamisch steigen, dadurch die Renditekompression der letzten Jahre aufgelöst wird und damit die Wohnimmobilienpreise kurz- bis mittelfristig (nach Meinung einiger) wieder anziehen können. Kurzfristige Entwicklungen und Effekte, wie z.B. konkret der Nachfrageeinbruch aufgrund des galoppierenden Zinsanstiegs, ändern nichts daran, dass die Immobilie – gerade in Zeiten einer erhöhten Inflation – als grundsätzlich wertbeständiger, sicherer Sachwert ein gefragtes Investment darstellt.

Die starke Immobilienpreisentwicklung der vergangenen Jahre stützte sich auf fallende Zinsen und steigende Mieten. Aufgrund der durch die Geldpolitik und den Krieg ausgelösten Inflation kann mittelfristig nicht mit fallenden Zinsen gerechnet werden, weshalb der Mietentwicklung eine entscheidende Rolle zukommt. Wobei keine Garantie für hieraus tatsächliche Renditeerwartungen gegeben werden kann und Anleger sich der potenziellen Schwankungen u.a. auch Leerstandsrisiken bewusst sein sollten.

Schließlich hängt die Miet- und damit die Immobilienpreisentwicklung von der Entwicklung der Wirtschaft ab, zu deren Entwicklung zwangsläufig keine sicheren Prognosen abgegeben werden können. Insbesondere steigende Zinsen und höhere Finanzierungsanforderungen bei gleichzeitig moderat bleibenden Mieten führen zu einem Sinken der Nachfrage an Immobilien. Dies gilt speziell auch für den so genannten Eigennutzermarkt.

Da Wohnen ein fundamentales Grundbedürfnis darstellt, bleibt Wohnraum auch in wirtschaftlichen Krisen (bspw. aufgrund einer Weltwirtschafts-, Energie-, EURO- und Bankenkrise, starkem Steigen von Unternehmensinsolvenzen sowie der Arbeitslosigkeit etc.) mittel- und langfristig betrachtet relativ wertstabil. Ein inflationärer Preisverfall ist bei Immobilien aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. Dies gilt umso mehr, wenn – zumindest wie hier in Deutschland – die Nachfrage bzw. der Bedarf an Wohnungen größer als das Angebot ist. Deshalb besteht bei Wohnimmobilien langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung oder zumindest zur Vermögenssicherung. Ungeachtet dessen muss auch bei Immobilien allgemein in jeder Phase der Haltedauer und speziell je nach Ausuferung der Krisen mit gewissen Nachlässen und kurz- bis mittelfristigen Wertkorrekturen gerechnet werden, wenngleich moderater als bei anderen Anlageformen.

Risiken der höheren Staatsverschuldung und damit einhergehende Gefahr einer höheren Steuerlast (z.B. neue Regierung 2025)

Ein bedeutendes Risiko, das mit einer höheren Staatsverschuldung einhergeht, ist die potenzielle Belastung der öffentlichen Finanzen. Im Folgenden werden die wichtigsten Risiken und deren mögliche Folgen für die Steuerlast der Bürgerinnen und Bürger näher erläutert:

1. Erhöhte Zinsbelastung: Mit zunehmender Staatsverschuldung steigt auch die Zinsbelastung des Staates. Diese Zinszahlungen müssen aus dem Staatshaushalt geleistet werden und schränken somit den finanziellen Spielraum für andere wichtige Ausgabenbereiche wie Bildung, Infrastruktur oder soziale Leistungen ein. Dadurch kann es notwendig werden, die Steuern zu erhöhen, um die Zinsverpflichtungen zu decken. Die zukünftige Regierung plant ein Finanzpaket von 900 Milliarden Euro, das die Schulden weiter erhöhen wird.
2. Gefahr der Verschuldungsfalle: Eine dauerhaft hohe Staatsverschuldung kann dazu führen, dass der Staat in eine Verschuldungsfalle gerät. Dies bedeutet, dass die neuen Schulden nur aufgenommen werden, um die alten Schulden zu bedienen. Dies kann zu einer Abwärtsspirale führen, in der die Schuldenlast immer weiter steigt und die finanzielle Stabilität des Staates gefährdet wird. Eine mögliche Lösung für dieses Problem könnte eine Erhöhung der Steuern sein, um die Schuldenlast zu verringern.
3. Eingeschränkte Investitionsmöglichkeiten: Eine hohe Staatsverschuldung kann die Investitionsmöglichkeiten des Staates erheblich einschränken. Wenn ein Großteil des Staatshaushalts für die Bedienung der Schulden aufgewendet wird, stehen weniger Mittel für wichtige Zukunftsinvestitionen zur Verfügung. Um dennoch notwendige Investitionen tätigen zu können, könnte der Staat gezwungen sein, die Steuern zu erhöhen.
4. Vertrauensverlust der Investoren: Eine zunehmende Staatsverschuldung kann das Vertrauen der Investoren in die finanzielle Stabilität eines Landes beeinträchtigen. Dies kann zu steigenden Zinsen für neue Schulden führen und die Finanzierungskosten weiter erhöhen. Um das Vertrauen der Investoren zurückzugewinnen und die Finanzierungskosten zu senken, könnte der Staat gezwungen sein, Maßnahmen wie Steuererhöhungen zu ergreifen.
5. Inflationsgefahr: Hohe Staatsverschuldung kann langfristig zu Inflation führen, insbesondere wenn die Schulden durch die Ausgabe von neuem Geld finanziert werden. Eine Inflation verringert die Kaufkraft der Bürgerinnen und Bürger und erhöht die Unsicherheit im wirtschaftlichen Umfeld. Um der Inflation entgegenzuwirken, könnte der Staat Maßnahmen wie Steuererhöhungen ergreifen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine höhere Staatsverschuldung erhebliche Risiken für die finanzielle Stabilität eines Staates birgt. Eine der möglichen Folgen ist die Notwendigkeit, die Steuerlast zu erhöhen, um die finanziellen Verpflichtungen des Staates zu erfüllen und das Vertrauen der Investoren sowie die wirtschaftliche Stabilität zu sichern.

Ungeachtet vorgenannter Kriseneinschätzungen dürfen vor einem Investment in eine Wohnimmobilie in keinem Fall die normalen, üblichen und allgemein anerkannten Faktoren zur Beurteilung der dauerhaften Werthaltigkeit einer Immobilie vergessen werden. Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere **Vertragsgestaltung**, ein guter **Standort**, moderne und qualitativ hochwertige **Baumaßnahmen**, ein durchdachtes **Nutzungskonzept**, eine ordentliche **Verwaltung**, eine weitsichtige Pflege-, 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 zwangläufig 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 Edlich GmbH mit Sitz in Leipzig, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Leipzig, HRB 37003 (nachfolgend nur Verkäuferin genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart die Verkäuferin ihre wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ihre Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit alleine, mit anderen Unternehmen aus der Firmengruppe oder mit sonstigen Kooperationspartnern realisierten Referenzprojekte, die von der Verkäuferin erfragt werden können bzw. ggf. auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war noch kein Verwalter bestellt. Nach einer vorläufigen Planung wird die Verkäuferin voraussichtlich die DOMUS Hausverwaltung GmbH mit Sitz in Leipzig als Verwalter bestellen und mittels Verwaltervertrag beauftragen und bevollmächtigen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass zwischen der Verkäuferin und dem Verwalter keine personelle und wirtschaftliche Verflechtung besteht.

Bei Insolvenz der Verkäuferin hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn die Verkäuferin mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Erwerber wegen des seit 01.01.2018 geltenden § 650u Abs. 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d.h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach wäre nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch der Käufer auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten der Verkäuferin, insbesondere im Insolvenzfall ungesichert sind. Von einem Rücktritt wäre dem Käufer in diesem Fall abzuraten, er müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn die Verkäuferin leistungsunfähig ist, müsste der Erwerber je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Investoren die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz der Verkäuferin kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Modernisierungs- bzw. Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Investoren/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und

im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

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

2. Vertragsgestaltung

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Abschluss eines Bauträgervertrages zum Kauf einer oder mehrerer Wohneinheiten in einem Neubauwohnensemble bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit drei Hauseingängen und einem gemeinsamen Innenhof, angeboten. Das Bauvorhaben umfasst 42 Wohneinheiten. Die drei Außenstellplätzen für Carsharing verbleiben im Gemeinschaftseigentum. Zum Prospekterstellungszeitpunkt liegt der Entwurf einer Teilungserklärung vor, womit die Verkäuferin u.a. den Grundbesitz in Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sowie eine Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung festgelegt hat. Zukünftig wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Dazu kann der Erwerber mit dieser Hausverwaltung auch einen Vertrag zur Mietsonderverwaltung seiner Wohnung (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) schließen.

Die Verträge selbst sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die als Entwurf einem Kaufinteressenten von den Abwicklungsnotaren Herrn Torsten Zapf und Herrn Dr. Christian Flache, mit Amtssitz in Leipzig, im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, sich mit diesen Vertragsentwürfen eingehend zu beschäftigen und bei Fragen auf die Verkäuferin zuzukommen. Für weitergehende Erläuterungen steht auch der Notar in der Beurkundung zur Verfügung.

Aus den Verträgen ist der Kaufgegenstand anhand eines Grundbuchbeschriebs ersichtlich, wobei in der Beurkundung die aktuellste Version des Grundbuchstandes in dem Bauträgerkaufvertrag eingepflegt ist und der Abwicklungsstand zu ggf. noch erforderlichen Vorverträgen beim Notar erfragt werden kann.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu errichtenden Neubauwohnung erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages, mit Ausnahme einer eventuellen Mehrwertsteuererhöhung und vorbehaltlich einer Ausgleichsregelung zu einer Flächenunterschreitung, zu einem Festpreis. Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind.

Die im Kaufvertrag angegebene voraussichtliche Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei Balkone, Loggien und Terrassen mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt wurden. Zur im Kaufvertrag angegebenen Wohnungsgröße ist weiter zu beachten, dass Unterschreitungen bis zu 3 % unerheblich sind. Sofern eine über 3 % hinausgehende Unterschreitung der Wohnungsgröße eintritt und diese nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst ist, ist die über 3 % hinausgehende Abweichung vom Verkäufer auszugleichen.

Nach dem Bauträgervertrag erhält der Erwerber eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen (mit Ausnahme einer Mehrwertsteuererhöhung) oder anderen Baurisiken die Verkäuferin trägt. Die Baugenehmigung für den Neubau der Mehrfamilienhäuser liegt vor. Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Zum Bautenstand kann sich ein Erwerbs-

interessent ein Bild vor Ort machen oder die Verkäuferin befragen. Die Verkäuferin hat die geschuldeten Bauleistungen nach den zum Zeitpunkt des Bauantrages geltenden anerkannten Regeln der Technik technisch einwandfrei herzustellen, soweit sich aus der Baubeschreibung und den Regelungen im Kaufvertrag nichts anderes ergibt.

Zahlungen an die Verkäuferin erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch die Verkäuferin erbracht und durch den verantwortlichen Bauleiter bestätigt wurden. Die Verkäuferin steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Aufgrund der gesetzlich festgelegten Fertigstellungssicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel wird diese in Form eines Einbehaltes von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung erbracht. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlungen an die Verkäuferin leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet die Verkäuferin dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude.

Der Anspruch des Erwerbers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautenstandsabhängigen Zahlungsmodell - wie hier - nur in Höhe von 5 % (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur angemessene bzw. in der Folge nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von werterhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da die Verkäuferin in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde. Risikomindernd würde auch die Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund hinsichtlich des baurechtlichen Teils zugunsten des Erwerbers wirken. Zu berücksichtigen ist, dass auch dadurch das Risiko, dass Herstellungsansprüche gegenüber einem leistungsunfähigen Verkäufer nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden können, nicht beseitigt wird.

Bei der Sicherung nach der MaBV durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt ist also zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von wesentlichen Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt wurde oder weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z.B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, wegen Miet-/ Nutzungsausfalls, wegen entgangener Steuervorteile, wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme oder für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung), trägt der Käufer ebenfalls das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin.

Nach dem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Kaufvertragsentwurf will sich die Verkäuferin verpflichten, die bis zur Bezugsfertigkeit von ihm geschuldeten Lieferungen und Leistungen bis spätestens zum 31.05.2027 und alle darüber hinaus geschuldeten Lieferungen und Leistungen (ausgenommen die Auflassung) bis spätestens zum 31.07.2027 zu erbringen. Gültigkeit haben ausschließlich die in den beurkundeten Verträgen wiedergegebenen Termine. Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung entschädigungslos verzögern, beispielsweise bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertre-

tung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb der Verkäuferin oder einen unmittelbar für diesen arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, von der Bundesagentur für Arbeit bzw. durch berufsständische Vereinigungen bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc.

Sobald die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerks dem Käufer eine angemessene Frist zur Abnahme setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mängelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen nach dem seit 01.01.2018 geltenden Bauvertragsrecht eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr, bspw. bei Verschlechterung des Werkes, und der Beweislast, bspw. für Mängel, zu nennen.

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn die Verkäuferin während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Insoweit hat der Käufer die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn die Verkäuferin insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme der Verkäuferin dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Käufer geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergemeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Die Verkäuferin geht davon aus, dass das Bauvorhaben wie geplant umgesetzt werden kann, wobei mit kleineren Änderungen gerechnet werden muss. Sonderwünsche des Erwerbers bzw. Abweichungen von der Baubeschreibung sind nicht, allenfalls nur in sehr begrenztem Umfang möglich und bedürfen in jedem Fall einer eingehenden Absprache mit dem Verkäufer. Eine steuerliche Abschreibung wird für den Kaufgegenstand von der Verkäuferin (Bauherrin) nicht in Anspruch genommen. Sie steht in vollem Umfang dem Käufer zu. Für die vom Erwerber verfolgten wirtschaftlichen Ziele, z.B. aufgrund der Vermietung oder erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, wird keine Gewähr übernommen.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgervertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgervertrag 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 Anlage und speziell die 14 Tage vor der Beurkundung zu überlassenden 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).

Zum Standort ist vorab festzuhalten, dass sich das Grundstück Edlichstraße 1 / Wurzner-Straße 79 / Graßdorfer Str. 4 in Leipzig-Sellerhausen, Flurstück 358, 358/a und 360 in einem Gebiet mit sozialer Erhaltungssatzung gemäß § 173 Absatz 1 BauGB Eisenbahnstraße befindet. Demnach handelt es sich um ein Gebiet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder für städtebauliche Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Stadt Leipzig bedürfen. Wichtig für diese und nachfolgende Standortbesonderheiten ist, dass die Verkäuferin zum Prospekterstellungszeitpunkt mit den Bauarbeiten bereits begonnen hat. Gemäß Baugenehmigung vom 30.05.2024, Punkt IV.3. liegt das Bauvorhaben im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung („Eisenbahnstraße“) und erhielt im Einvernehmen mit dem Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung Leipzig die Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 Baugesetzbuch. Zu weitergehenden Auswirkungen der Erhaltungssatzung kann der Verkäufer befragt werden. Für die Baugrundstücke besteht gemäß Altlastenauskunft kein Altlastenverdacht sowie kein erhöhtes Risiko einer Kampfmittelbelastung, welche im Zuge der Bauarbeiten Maßnahmen zur Gefahrenvorsorge bedingen. Werden bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden, besteht gemäß Sächsischer Kampfmittelverordnung Anzeigepflicht. Der Standort des geplanten Bauvorhabens befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG). Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsordnung (BauNVO). Im Gebiet Edlichstraße / Wurzner Straße / Graßdorfer Straße befinden sich Baudenkmale in großer Zahl, auch in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Bauvorhaben. Gemäß §2 Abs. 3 SächsDSchG ist Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung des Baudenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung ist.

Veränderungen in der Umgebung, die für das Erscheinungsbild der Denkmale von erheblicher Bedeutung sind, unterliegen gemäß §12 Abs. 2 Sächs.DSchG der Genehmigungspflicht. Diesbezüglich ergeht aus einer Nebenbestimmung der Baugenehmigung, dass Materialien und Farbgebung von Dächern, Fassaden, Fenstern, Außentüren etc. des Bauvorhabens einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde bedürfen. Auch bei zukünftigen Maßnahmen auf diesem Grundstück ist von einem Abstimmungsbedarf mit der Denkmalschutzbehörde auszugehen.

Hinsichtlich der drei geplanten Stellplätze im Innenhofbereich ist darauf hinzuweisen und vom Käufer zu berücksichtigen, dass durch das Rangieren der Fahrzeuge beim Ein- und Ausparken ggf. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Lichtemissionen sowie erhöhte Schadstoffemissionen entstehen können. Das Umfeld und die Nachbarschaft befinden sich im Wandel. Es ist daher mit den für Baustellentätigkeiten in der Umgebung typischerweise einhergehenden Umgebungsbedingungen wie z.B. Absperrungen, Baulärm und -schmutz sowie Fahrzeugbewegungen etc. zu rechnen, was ein Käufer ebenfalls entschädigungslos zu dulden hat. Den Käufern der Wohnungen wird empfohlen, im Mietvertrag auf vorgenannte, ggf. zu erwartende Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm/Licht/Geruch/erhöhte Schadstoffe, Bauarbeiten etc.) hinzuweisen, um diesbezügliche Mietminderungen auszuschließen.

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.

Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort sowie den aktuellen Stand und Fortschritt der Bauarbeiten persönlich zu besichtigen.

4. Qualität der Baumaßnahmen

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

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand entsprechend der Baubeschreibung und den Bau- und Aufteilungsplänen herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich die Wohnung für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der Baubeschreibung sowie Ausstattung wird während der Bauausführung durch einen externen Sachverständigen überwacht. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb insbesondere das Risiko, dass auch nach Abnahme des Vertragsgegenstandes und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer oder ggf. die Eigentümergemeinschaft nötig machen. Die Errichtung der Neubauten erfolgt entsprechend der zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung geltenden Normen; gewerkespezifische Ausnahmen von dieser Regelung sind in der Baubeschreibung explizit beschrieben.

Sofern quantitative Änderungen der Wohn- und Nutzfläche (bis zu 3 % der m²) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV), mit der Einschränkung, dass abweichend davon Balkone/Loggien/Terrassen mit der Hälfte der Grundfläche berechnet wurden. Inwieweit diese Regelung, d.h. Ansatz der Balkon-, Loggien- und Terrassenflächen mit ½ statt ¼ der Größe auch bei der Vermietung und Nebenkostenabrechnung dauerhaft wirksam vereinbart werden kann, kann nicht garantiert werden. Insofern wird dem Erwerber empfohlen, bei Vermietung eine entsprechende Regelung im Mietvertrag aufzunehmen.

Die Baugenehmigung ist erteilt und mit dem Bau ist bereits begonnen. Durch die aufeinander abgestimmte Ausführung der Gebäudehülle und Gebäudetechnik ist nach der Baubeschreibung geplant, dass der Neubau die Anforderungen der Energieeinsparverordnung und darüber hinaus die Anforderungen nach BEG für ein Effizienzhaus 40 mit QNG Plus erfüllt. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an einen Erwerber begründen keinen Rechtsanspruch auf Änderung bzw. Anpassung. Die versprochene Bauqualität sowie der Energieeffizienzstandard sind keine Versprechen oder eine Beschaffenheitsvereinbarung oder gar eine Garantie für eine Förderfähigkeit (bspw. zur begünstigten Finanzierung seitens der KfW-Bank) zu entnehmen. Bei Interesse kann hierzu der Verkäufer befragt werden. Außenstehende Dritte, insbesondere mit der Vermittlung oder Finanzierung Beauftragte, sind nicht legitimiert, hierzu Versprechungen für oder gegen den Verkäufer abzugeben.

Zur individuellen Beschreibung des Anlageobjektes, den konkreten Plänen und Grundrissen, der Baubeschreibung und Ausstattung sowie der Qualitätskontrolle und ggf. der Teilnahme eines Sachverständigen bei der Abnahme sowie den KfW-Fördermöglichkeiten wird auf die Ausführungen in diesem Prospekt verwiesen.

5. Nutzungskonzept

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

Die angebotenen Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Darüber hinaus ist für die Wohnungen auch die Nutzung als Büro oder Praxis zulässig, sofern nicht gesetzliche Bestimmungen oder verwaltungsrechtliche Vorschriften einer solchen Nutzung entgegenstehen.
Die Nutzung zur Ausübung eines sonstigen Gewerbes oder einer sonstigen in dauerhafter Weise auf Gewinnerzielung ausgerichteten Tätigkeit bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung.

Vermietete Eigentumseinheiten haben gegenüber selbstgenutztem 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, kann dieser 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. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber Sonderabschreibungen sowie Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung gewöhnlich 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, muss er hiervon den Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss informieren, da nach den zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Kaufvertragsentwürfen eine Regelung enthalten ist, wonach es dem Verkäufer gestattet wird, in Absprache mit dem Käufer Mietverträge abzuschließen, womit der Kaufgegenstand ab Bezugsfertigkeit vermietet werden kann. Das ergibt bei einem Selbstnutzer keinen Sinn.

Weiterhin ist bei einem Selbstnutzer zu beachten, dass der Käufer nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung seiner Eigentumswohnung hat. Diese müssen vom Verkäufer, sofern sie nicht bereits im Kaufvertrag vereinbart sind, grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Ggf. wird ein Sonderwunsch des Käufers vom Verkäufer berücksichtigt, wenn dieser nach dem jeweiligen Bautenstand durchführbar sowie baurechtlich zulässig und technisch umsetzbar ist. Etwaige Sonderwünsche dürfen zudem nicht den Fortgang der Arbeiten behindern und nicht zu einer Verlängerung der Bauzeit führen. Die Vergabe und Ausführung der Sonderwünsche erfolgen ausschließlich durch den Verkäufer. Diese müssen so früh als möglich beim Verkäufer angemeldet werden und bedürfen einer schriftlichen Nachtragsvereinbarung. Anderenfalls ist eine Berücksichtigung wegen des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich. Sonderwünsche können gegebenenfalls zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen, für die der Käufer haftet. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht. Weitere Einzelheiten zu Sonderwünschen können dem Kaufvertragsentwurf entnommen werden sowie beim Verkäufer erfragt werden. Bedingt durch den hohen Qualitätsanspruch des Verkäufers wird eine mögliche Eigenleistung durch den Erwerber grundsätzlich ausgeschlossen.

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 des Standortes, der Größen, Zuschnitte und Ausstattung der Eigentumseinheiten sowie der Architektur des Objektes geht der Verkäufer 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.

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. Den Erwerbern wird empfohlen, mit dem Verkäufer Rücksprache zu halten, wie im vorliegenden Objekt die Erst- und Folgevermietung realisiert wird bzw. wer mit der Vermietung beauftragt werden kann. 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 den Auftrag zur Erstvermietung erteilt, hat er damit zu rechnen, dass die Erstvermietung einen gewissen Zeitraum in Anspruch nimmt, mithin die Mieteinnahmen nicht sofort ab Wohnungsübergabe fließen. Neben diesem Anfangsleerstandsrisiko ist sicherheitshalber auch in der Folgezeit mit einem Leerstandsrisiko, bspw. aufgrund möglicher Auszüge von Mietern, anschließender Renovierung bis hin zur Neuvermietung zu kalkulieren.

Soweit vom Verkäufer oder im Prospekt von Mieteinnahmen gesprochen wird, handelt es sich hierbei um unverbindliche Prognosen in die Zukunft. Diese basieren auf einfachen Recherchen des derzeitigen Mietmarktes und einer aus der Erfahrung heraus getätigten Einschätzung der zukünftigen Nachfrage. Mieteinnahmen können tatsächlich niedriger oder höher ausfallen; der Verkäufer gibt hierzu keine Garantie. Dies ist auch nicht möglich, da zukünftig angestrebte und tatsächlich erreichte Mieteinnahmen von zahlreichen Faktoren in der Zukunft abhängen und heute, bspw. aufgrund zukünftiger politischer Entscheidungen, von Niemanden 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. Gemäß der Regelungen in § 556f S. 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die erstmalige Vermietung – wie hier – umfassend modernisierter bzw. neu hergestellter Wohnungen angewendet, sodass die Regelung zur so genannten Mietpreisbremse für die erstmalige Vermietung der vorliegenden Wohnungen nicht anwendbar sind. Gleichwohl hat der Erwerber ggf. bei zukünftigen Folgevermietungen die Mietpreisbremse inklusive der Ver-

schärfungen der Mietpreisbremse zu beachten, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten sind. Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ legt u.a. fest, dass Vermieter zukünftig die Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren müssen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Anderenfalls kann sich der (zukünftige) Eigentümer als Vermieter darauf nicht berufen. In diesem Zusammenhang wäre auch das am 01.04.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ zu beachten. Dadurch ist es den Ländern möglich, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung mit einer Gültigkeit bis Ende 2025 zu bestimmen. Zudem ist nach der Reform der Rückzahlungsanspruch der Mieter bei einem Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse 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 Freistaat Sachsen hat mit der Sächsischen Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 31.05.2022 die Mietpreisbremse gemäß § 556 d BGB für die Stadt Leipzig eingeführt. Die Mietpreisbremse trat demnach zum 13.07.2022 in Kraft und ist nach aktueller Rechtslage bis zum Ablauf des 31.12.2025 gültig. Soweit das MietNovG anwendbar ist, dürfte die Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Um den Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten zu dämpfen, trat am 01.01.2020 das „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ in Kraft. Dadurch wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für den Mietspiegel von bisher vier Jahren auf sechs Jahre erweitert, womit die hohen Mieterhöhungen der jüngsten Zeit nivelliert und Erhöhungsmöglichkeiten in der Zukunft weiter eingeschränkt werden.

Die Bonität der Mieter wird auf dem freiten 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 Gewinnrückgang etc.) nachteilig verändern kann. Erteilt der Eigentümer den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen oder andere Dritte beauftragen, um einen Leerstand zu vermeiden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz vorliegender Bezugsfertigkeit und rechtzeitiger Erteilung eines Vermittlungsauftrages die erste Vermietung oftmals mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, bspw. aufgrund schwieriger Marktlage, falscher Preiskalkulation oder sonstiger Probleme wie noch durchzuführender Restarbeiten oder Einholung notwendiger Unterlagen (Brandschutzabnahmen etc.). 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 daneben mit weiteren Kosten der Vermietung zu rechnen. Bei einer Folgevermietung kann z.B. 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.

Der Käufer muss bei bestehenden Wohnraummietverhältnissen also 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. Mieterhöhungsverlangen sind demnach nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Die Stadt Leipzig wurde mit der Sächsischen Kappungsgrenzenverordnung durch die Sächsische Landesregierung als Gemeinde bestimmt, in der eine Kappungsgrenze von 15 % bis 30.06.2025 nach aktueller Rechtsprechung gilt. Gesetzliche Grundlage: Sächsische Kappungsgrenzen-Verordnung vom 03.06.2020 (SächsGVBl. S. 284)

Im Zusammenhang mit Mieterhöhungen ist bei den Mietnebenkosten zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden, da in Wohngebäuden heutzutage immer mehr Technik verbaut wird, welche Folgekosten für z.B. Wartung nach sich zieht, welche die Nebenkosten erhöhen. Steigende Nebenkosten können auch dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete in der Zukunft einengt. Daneben ist ungewiss, ob bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Wohnraummieter umlegbar sind. Am 01.01.2023 ist das Kohlendioxidaufteilungsgesetz in Kraft getreten, das die Aufteilung der Kosten der CO2-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO2-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

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, 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 Wohnungseigentümergemeinschaft sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. 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 und bspw. Abhängigkeit der zu erwartenden Mieteinnahmen von den Wohnungsgrößen, steht der Verkäufer interessierten Erwerbern zur Verfügung. Zur Betreuung bei der Mieterakquise und Mieterverwaltung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Verwaltung verwiesen.

6. Verwaltung

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

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

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaft, differieren. Für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetztes (WEG) mit den Änderungen und Ergänzungen gemäß der der Teilungserklärung beigefügten Gemeinschaftsordnung.

Bei einem Streit der Sondereigentümer untereinander (z.B. erforderlicher Sanierungen am Gemeinschaftseigentum) oder 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 „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 noch nicht bestellt. Erwerbern wird empfohlen, sich zum Stand der Bestellung und Beauftragung beim Verkäufer zu informieren. Für die WEG-Verwaltung ist anfangs pro Wohnung mit monatlich 29,75 € brutto und für die Sondereigentumsverwaltung pro Wohnung mit monatlich 22,61 € brutto zu kalkulieren. Neben den monatlich fälligen Grundgebühren 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 Kosten für die laufende Bewirtschaftung werden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern/Immobilien kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten, welche nicht ausgeschlossen werden können, verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Käufers.

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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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, 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 werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Erhaltungsrücklage für die Wohneigentumseinheit mit pauschal € 0,35 je m² / Monat vorgeschlagen. 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 des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse oder gesetzliche Auflagen. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einem durchdacht geplanten und sorgsam ausgeführten Neubau 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 und Instandhaltungen (z.B. Wartungsfugen etc.) an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt i.d.R. aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) 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 Projektierung, des Marketings und des Vertriebs, welche über einer gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Insbesondere zählt hierzu die Innenprovision in Höhe von bis zu acht Prozent netto des Kaufpreises, die der Verkäufer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt und die je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind. Einzelheiten können bei Interesse von dem Verkäufer abgefragt werden.

Sofern im Kaufvertrag eine Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden sowie auf die Herstellungskosten 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 und das Alter des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt insbesondere fest, dass der Darlehensgeber einen Immobiliar-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 Immobiliar-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. Inwieweit die in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten und Unsicherheiten sowie Missverständnisse beseitigen kann, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei der Bestellung einer 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 Vorteile, die sich der Erwerber erwartet, z.B. Steuerersparnisse - abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu 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 Zinsphase 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 Im-

mobilienerwerb für das Anlageziel „Altersicherung“ nicht geeignet. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die 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 Bauträgervertrag 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 Bauträgervertrag 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 Bauträgervertrag 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.

Die hier angebotenen Wohngebäude werden als Klimafreundlicher Neubau (KFN) mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) Plus errichtet. Dies setzt voraus, dass die Gebäude den KfW-Standard Effizienzhaus 40 sowie die Anforderungen des Qualitätssiegels QNG Plus erfüllen, was durch einen zertifizierten Berater und entsprechende Institutionen zu bestätigen ist. Durch diese Effizienz- und Nachhaltigkeitsmerkmale besteht für den Käufer die Möglichkeit entsprechend KfW-Kreditprogramm 297/298 einen begünstigten Kredit in Höhe von bis zu 150.000 € in Anspruch zu nehmen. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht. Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Beantragung und der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.

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 der Bezugsfertigkeit 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.
Das Wachstumschancengesetz führte eine degressive Abschreibung für neu errichtete Wohngebäude ein. Diese Regelung soll den Wohnungsbau und die Umsetzung energieeffizienter Neubauten fördern. Die degressive

Abschreibung ermöglicht es Investoren, in den ersten Jahren höhere Abschreibungsbeträge zu realisieren, was die Steuerbelastung zu Beginn reduziert und mehr finanzielle Mittel für den Neubau zur Verfügung stellt. Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Einkommensteuergesetz (EStG), insbesondere in § 7 Abs. 5a EStG. Demnach können Investoren bei dem Bau oder der Anschaffung von Gebäuden, mit deren Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen wurde, eine degressive Abschreibung von 5 % jährlich vornehmen, um den Neubau von Wohnungen und die Umsetzung umweltfreundlicher Baumaßnahmen zu fördern. Nach den sechs Jahren erfolgt eine lineare Abschreibung. Die degressive AfA kann zudem mit der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau kombiniert werden. Begünstigt werden dabei Neubauten, mit dem energetischen Gebäudestandard EH40 mit QNG, die eine vorgeschriebene Baukostenobergrenze einhalten.

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 Bauträgerverträgen angegebene Herstellungsaufwand in der dort angegebenen Höhe von den zuständigen Behörden als begünstigt/richtig betrachtet wird. Die ggf. im Kaufvertrag angegebenen Werte stellen nämlich nur Einschätzungen dar, die nicht zwingend durch die Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Die Verkäuferin 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, der Verkäuferin noch einem etwaigen Vermittler eine Haftung übernommen werden. Die Verkäuferin hat auch niemanden bevollmächtigt, in ihrem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

10. Kumulation von Chancen und Risiken

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z.B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Erhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und ggfs. Globalgläubiger der Verkäuferin das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen oder die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Verkäuferin 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 Verkäuferin 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.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der aktuellen Gesetzeslage dargestellt. Der Neubau von 42 Wohneinheiten nebst 3 Außenstellplätzen für Carsharing soll voraussichtlich bis Anfang des dritten Quartals 2027 schlüsselfertig hergestellt werden.

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 Zu-

schlags 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 beitritt 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 Verkäuferin selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

Eine gefestigte längerfristige Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn

trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen" Anlaufverlusten zu trennen sind, da letzte 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.

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 (lineare AfA) wurde zum 1.1.2023 von zwei auf drei Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten angehoben. Die aus dem Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes resultierende kürzere Abschreibungsdauer von 33 Jahren hat keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Diese wird regelmäßig auch mehr als 50 Jahre betragen. Die Maßnahme gilt für Wohngebäude, die nach dem 31.12.2022 fertiggestellt wurden. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG.

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

5.4. Degressive Abschreibung

Die degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) für neu errichtete Wohngebäude ermöglicht die jährliche Gebäudeabschreibung in Höhe von fünf Prozent des jeweiligen Restwertes der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Sie fördert eine spürbar schnellere Refinanzierung von getätigten Investitionen und schafft über diesen Mechanismus Investitionsanreize, die zur Stabilisierung der Bauwirtschaft beitragen werden. Die Voraussetzungen zur Nutzung der degressiven AfA sind erfüllt, wenn mit der Herstellung nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 begonnen wurde oder die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30.09.2023 und vor dem 01.10.2029 rechtswirksam abgeschlossenen Kaufvertrages erfolgt. §7 Abs. 5a EStG.

5.5. Sonderabschreibung

Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen nach den Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit dem „Qualitätssiegle Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 5a EStG in Anspruch genommen werden. Voraussetzung hierfür ist ein nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029 gestellter Bauantrag oder eine in diesem Zeitraum getätigte Bauanzeige. Die Anschaffung- oder Herstellungskosten dürfen 5.200 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind maximal 4.000 € je Quadratmeter Wohnfläche. § 7b EStG.

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfrei-betrages

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 Lohnsteuerfrei-betrages
Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. Sonstige steuerliche Auswirkungen

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Leipzig gelegenen Immobilie sowie deren etwaige vereinbarte Sonderwünsche 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 behandele und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat daraufhin eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer entwickeln können. Der Sächsische Landtag hat am 03.02.2021 die Umsetzung der Grundsteuerreform beschlossen, wonach künftig stärker auf die Nutzung eines Grundstücks abgestellt werden wird. Nach dem neuen Modell wird die Grundsteuer weiter von allen getragen werden, von Eigentümern und Mietern. An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Nebenkosten wird festgehalten. Hierzu wird auf die Internetseiten des Bundesfinanzministeriums und des Sächsischen Finanzministeriums verwiesen.

D. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

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

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

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

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens der Verkäuferin i.d.R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Prospekt besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens zwei Wochen vor der Beurkun-

dung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z.B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z.B. bei einer Keller- oder Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

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

Der Prospekt wurde im April 2025 erstellt und im Mai 2025 herausgegeben.



ERFOLGSGESCHICHTEN

REFERENZEN

NEUBAU PRAGER STRASSE 27, LEIPZIG



Immobilie:
Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Anzahl Wohnungen:
23

Wohnungsgrößen:
55 bis 261 m²

Besonderheiten:
Landhausdiele aus handgehobelter Eiche, Raumhöhe: 2,65 m, hist. Eingangsbereich, Fußbodenheizung





NEUBAU ALBISRIEDER-STRASSE, ZÜRICH



Immobilie:
Mehrfamilienhaus

Anzahl Wohnungen:
8

Wohnungsgrößen:
67 bis 132 m²

Besonderheiten:
eingefärbter Anhydrit als Fußboden, kontrollierbares Wohnbelüftungssystem, Bäder mit Steingutplatten, Kamin

NEUBAU SÜDCARRÉ LEIPZIG



Immobilie:
Mehrfamilienhaus
mit Tiefgarage

Anzahl Wohnungen:
40

Wohnungsgrößen:
53 bis 146 m²

Besonderheiten:
Fußboden aus Eichen-
parkettdielen, Tiefgarage,
opulente Fenster, offene
Küchen, Fußbodenheizung







NEUBAU HOF OBERWIL, SCHWEIZ

Immobilie:
Reihenhäuser
und Tiefgaragen

Anzahl Reihenhäuser:
7

Wohnungsgrößen:
226 bis 279 m²

Besonderheiten:
moderner Scheunenstil, einzigartige Lichteinlässe, Erdsonden, Sole-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik

NEUBAU RIUS CARRÉ, LEIPZIG



Immobilie:
Neubau Mehrfamilienhaus
Sanierung Bestandsgebäude

Anzahl Wohnungen:
54

Wohnungsgrößen:
40 bis 146 m²

Besonderheiten:
lichtdurchflutete Räume, Gartenbereiche, Balkone, Terrassen, Fußbodenheizung, hochwertige Bäder, Parkett, Tiefgaragenstellplätze
KfW EH 55, EH 70



9 IMPRESSUM

Prospektherausgeber:	Edlich GmbH Prager Straße 27 04103 Leipzig
Architekt / Genehmigungsplanung:	Ingenieurbüro Holger Döbelt GmbH & Co. KG Ferdinand-Rohde-Straße 18 04107 Leipzig
Ausführungsplanung:	Ingenieurbüro Holger Döbelt GmbH & Co. KG Ferdinand-Rohde-Straße 18 04107 Leipzig
Exposégestaltung	priori relations - Agentur für Immobilienmarketing Holzhäuser Straße 111 04299 Leipzig

Fotonachweis: Wassermühle Immobilien, Frank Schütze | priori relations (Seite 14, 16, 17, 18, 20, 71, 73), Eric Kemnitz (Seite 19), bbsferrari - Adobe Stock (S. 11), Jens - Adobe Stock (S. 12), Animaflora PicsStock - Adobe Stock (S.12), FSEID - Adobe Stock (S. 13), Martina Schikore - Adobe Stock (S. 14), Stylefoto24 - Adobe Stock (S.14), Mohammad - Adobe Stock (s. 15), mavar - Adobe Stock (S. 51), kama71 - stock.adobe.com (S.15), Votimedia - Adobe Stock (S. 15), ArTo - Adobe Stock (S. 15)

Urheberrecht: Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt. Das unautorisierte Kopieren oder Weiterverwenden der Inhalte in jeglicher Form ist ohne schriftliche Zustimmung der Prospektherausgeberin nicht gestattet.

Stand: Dieser Prospekt wurde im April 2025 erstellt und im Mai 2025 herausgegeben.

Gegenüber einem Kapitalanleger ist dieses Prospektangebot nur vollständig, wenn dem Erwerber auf seine Wohnung individualisierte Verträge mit Kaufvertragsmuster, Teilungserklärung etc in ausrechender Zeit vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

DREI-EDLICH

LEIPZIG-SELLERHAUSEN

KAUFVERTRAG

STAND APRIL 2025



DREI-EDLICH

LEIPZIG-SELLERHAUSEN

TEILUNGSERKLÄRUNG

STAND APRIL 2025

