ERFURT

EUROPA KARREE

smarte Wohnkultur

Doppelte AfA
5% degressive Neubau-AfA
+ 5% Sonder-AfA nach
§7b EStG

ERSTES DIGITALES WOHNQUARTIER

Landeshauptstadt Erfurt

Bauabschnitt G

EIN PROJEKT DER
WOHNGROUP
smart wohnen · clever leben

INHALTS-VERZEICHNIS

Die Wohngroup 4

Standort Erfurt 6

Europakarree - Das Konzept 14

› Kennzahlen 16

› Highlights 20

› Herausforderungen 22

› Nachhaltige Wärmeerzeugung 24

› Smart Home / Ausstattung 28

› Erbpacht 38

› Grundrisse 40

Chancen & Risiken 74

Kontakt & Impressum 98

Hinweis:

Der Prospektaufbau zum Bauvorhaben ‚Europakarree BA G' gliedert sich in zwei Teile. Dabei informiert Teil A über Standort, Quartierskonzept, Ausstattung, Grundrisse, Projektpartner u.ä.

Teil B enthält Informationen zu rechtlichen & steuerlichen Rahmenbedingungen, Risikohinweise, die mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung verbunden sind sowie die Teilungserklärung, Baubeschreibung und Vertragstexte. Der gesonderte Prospektteil B ist wesentlicher Bestandteil dieses Angebotes, Prospektteil A gilt nur in Kombination mit Prospektteil B.

DIE WOHNGROUP

smart wohnen · clever leben

Von unseren Büros in Gera und Halle, sowie unserem Unternehmenssitz in Erfurt aus, bauen wir Eigentums- und Mietwohnungen für alle Generationen. Weiterhin haben wir bereits Seniorenapartments, Tagespflegeimmobilien und Ärztehäuser realisiert.

Unsere Gebäude werden mit erneuerbaren Energien beheizt und erreichen durch Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen höchste Energiestandards. KfW-Programme für energieeffizientes Bauen werden auch mit Nachhaltigkeitszertifikat bestmöglich genutzt.

Alle Wohnungen haben ein Smart-Home-System und auf „grüne Mobilität“ legen wir besonderen Wert. Wir arbeiten vollständig digital und kompensieren als Unternehmen mit finanziellem Klimabeitrag an der Seite von ClimatePartner CO_2-Emisionen durch anerkannte Klimaschutzprojekte.

Unsere professionelle Hausverwaltung kümmert sich um alle Aspekte der Immobilienverwaltung. Dies bietet den Kunden ein sorgenfreies Investment und entlastet sie, da sie wissen, dass die Immobilie in guten Händen ist.

DIE WOHNGROUP IN ZAHLEN

seit 1996

entwickeln & vermarkten wir Wohnquartiere

>2.000

fertiggestellte Einheiten

100+

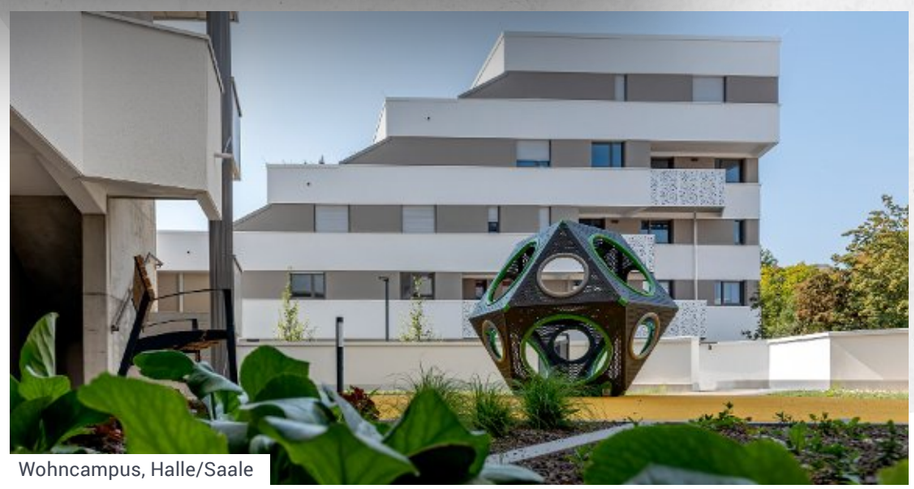
abgeschlossene Projekte

Europakarree II, Erfurt

Wohncampus, Halle/Saale

alfredu, Erfurt

Europakarree I, Erfurt



Wohncampus, Halle/Saale

HeinrichsQuartier, Gera

Standort Erfurt

Pulsierende Großstadt mit Heimatfeeling

Universität

ICE Hauptbahnhof

Straßenanbindung A4 /A71

Krämerbrücke

Messe Erfurt

Shoppingmall Anger

Standort Erfurt

Pulsierende Großstadt mit Heimatfeeling

In der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt vereinen sich urbanes Flair und kurze Wege. Die Stadt verbindet ihren geschichtsträchtigen Kern mit moderner Dynamik als Wissenschafts- und Medienzentrum. Als etablierter Messestandort zieht Erfurt nationale und internationale Veranstaltungen an.

Auch die Logistikbranche profitiert von der zentralen Lage: Der ICE-Knotenpunkt und die exzellente Autobahnanbindung machen Erfurt zu einem bedeutenden Drehkreuz für den Personen- und Güterverkehr.

Interessantes zum Standort Erfurt

- Landeshauptstadt & größte Stadt Thüringens ca. 215.000 Einwohner – wachsend
- Weiterer Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert
- Historisches Erscheinungsbild
- Attraktive / zentrale Lage in der Mitte Deutschlands
- Erfurt verfügt über einen Flughafen
- Der tägliche Einpendlersaldo liegt bei ca. 23.450
- Wohnungsleerstand beträgt unter 2%

Ideal angebunden, egal ob nah oder fern

Mit einem der wichtigsten ICE-Knoten Deutschlands und über die Autobahnen A4 und A71 ist man überregional optimal vernetzt.

Entfernungen Städte

Leipzig	**140 km**	**Stuttgart**	**340 km**
Dresden	**210 km**	**Köln**	**365 km**
Hannover	**250 km**	**Hamburg**	**400 km**
Frankfurt/M.	**260 km**	**Düsseldorf**	**405 km**
Berlin	**300 km**	**München**	**415 km**

Standort Erfurt

Infrastruktur und Umgebung

Alles da, alles nah

Das Europkakarree im Erfurter Stadtteil Gispersleben bietet die ideale Umgebung für ein modernes Wohnprojekt für ältere Menschen. Hier treffen Komfort und eine gute Infrastruktur aufeinander. Der Stadtteil mit rund 4.700 Einwohnern ist von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und gewachsenen Randstadtstrukturen geprägt und bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine gute Grundversorgung. Schulen, Kindergärten und ärztliche Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien & Straßenbahn gewährleistet, und die Autobahn A71 ist in etwa 5 km erreichbar.

Nachbarschaftszentrum vor Ort

- Nachbarschaftszentrum der Lebenshilfe Erfurt e. V. zentral im Erdgeschoss des Nachbargebäudes
- stilvolles Cafè in gehobenem Ambiente mit Außengastronomie
- Veranstaltungsraum auch zur privaten Anmietung bei Geburtstagen, Hochzeiten etc.
- zusätzliches Serviceangebot wie beispielsweise haushaltsnahe Dienstleistungen nach Bedarf buchbar über die Lebenshilfe Erfurt e. V.

Infrastruktur

- Schnellladepark in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnhaltestelle bequem fußläufig erreichbar
- Autobahnanschluss zur A71 nur wenige Fahrminuten entfernt

Nahversorgung & Komfort

- liebevoll gestaltete Außenanlagen mit vielen Spielplätzen im Quartier
- Einkaufszentrum Thüringenpark in fußläufiger Entfernung
- Ärztehaus Polyklinik Nord in der Nachbarschaft

EUROPAKARREE

Der Großteil des Quartiers EUROPAKARREE ist bereits erfolgreich realisiert, ein weiteres Gebäude befindet sich aktuell im Bau. Mit dem nun entstehenden Wohnhaus wird das Quartier komplettiert. Das moderne Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine klare Architektur sowie helle Wohnungen mit Ost-, Süd- und Westausrichtung und Blick ins Grüne. Die teilweise eingezogenen Loggien mit außenliegendem Sicht- und Sonnenschutz schaffen geschützte „Sommerzimmer“ mit besonderer Aufenthaltsqualität. Eine barrierearme Planung sowie ein hoher Anteil altersgerechter Wohnungen sorgen für zeitgemäßen und komfortablen Wohnraum.

Bautenstand 10.2025

Bauabschnitt G in Zahlen

44 Eigentums-wohnungen	**39** davon altengerecht	**2-3** Zimmer je Wohnungen
37-83 m² Wohnfläche	**176** Fahrrad-stellplätze	**15** Tiefgaragen-stellplätze*

5% + 5%
degressive AfA sowie Sonder-AfA nach §7b EStG

* in Bauabschnitt F

Hier bekommt Zuhause Eine neue Bedeutung

BAUABSCHNITT G

Mit Bauabschnitt G entsteht ein modernes Wohnhaus mit fünf Etagen und insgesamt 44 Eigentumswohnungen – das finale Gebäude im Quartier. Klare Architektur, durchdachte, kompakte Grundrisse und helle Räume schaffen ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Der überwiegende Teil der Wohnungen ist altengerecht geplant und bietet komfortables Wohnen für jede Lebensphase. Alle Wohnungen sind mit einem Smart-Home-Paket ausgestattet – so ist Ihr Zuhause schon heute bereit für die digitale Zukunft.

Ein Aufzug verbindet alle Etagen bequem miteinander. Das Kellergeschoss mit ausreichend Fahrradstellplätzen und Wohnungskellern rundet das Angebot komfortabel ab. Prägende Elemente des Hauses sind die Freisitze auf den Laubengängen, die Raum für Begegnung schaffen und das nachbarschaftliche Miteinander auf besondere Weise fördern.

Europakarree

Highlights

Modernste Bauweise und Top Energiewerte

- Mit dem Aufzug bequem alle Wohnetagen erreichen
- Effizienzhaus 40 | Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude Energieeffizienzstandard A+
- Effiziente Wärmeversorgung durch Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärme
- PV-Anlage auf dem Dach
- Wärmedämmfassade
- Sonder-AfA nach §7b EStG | 5% degressive AfA möglich

Ideale Wohnbedingungen für alle Lebensphasen

- Auf der Terrasse, dem Freisitz oder auf der Loggia Feierabende entspannt genießen
- Modernes Wohnen in einem gewachsenen Umfeld
- Heimkommen und mit den Annehmlichkeiten des Smart-Home Systems relaxen
- Rollos, Wohnraumbeleuchtung & Raumtemperatur jederzeit digital steuern
- Fahrräder sicher und komfortabel im Fahrradraum abstellen

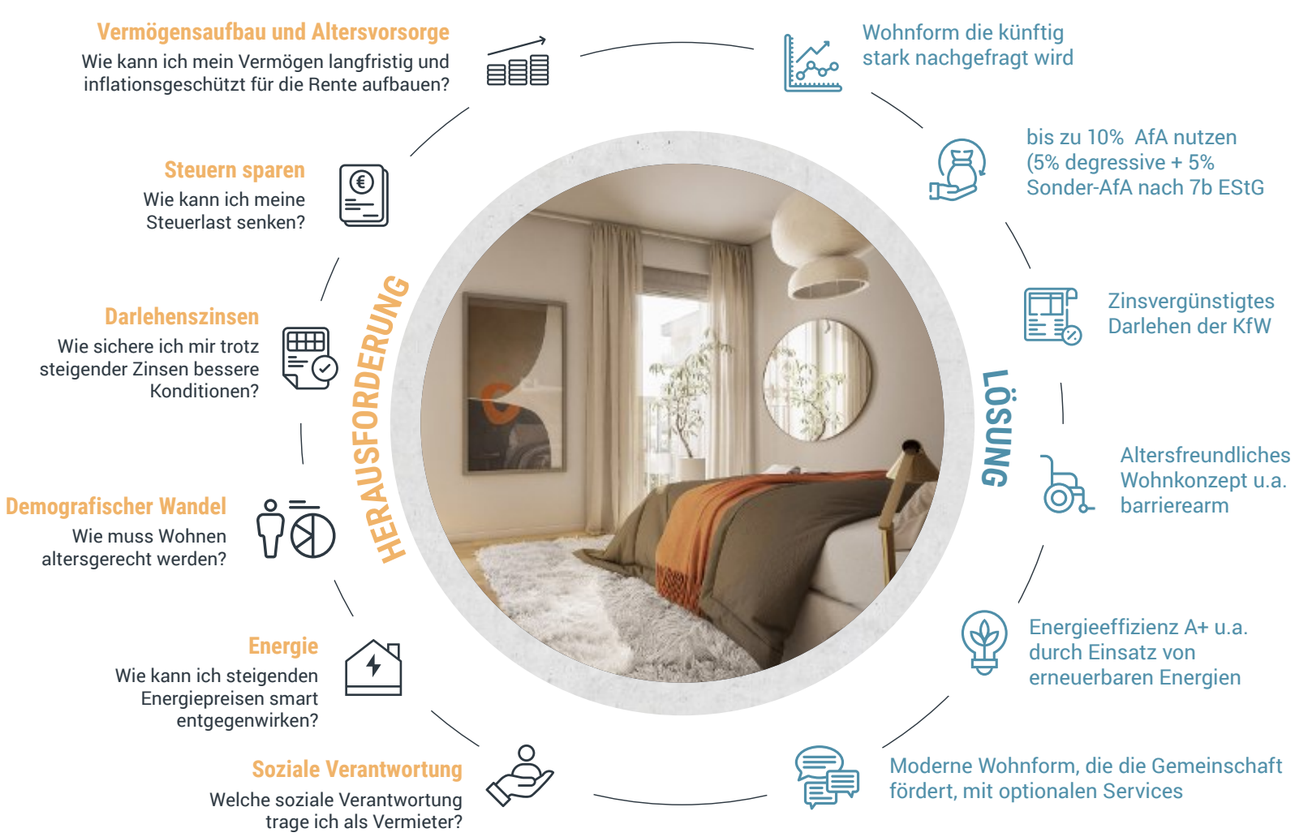
Professionelle Verwaltung

- Übernimmt alle Leistungen rund um den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie (WEG und SE-Verwaltung)

Immobilienmarkt

Herausforderungen und Lösungsansatz

Der Immobilienmarkt sieht sich derzeit mit einer Vielzahl von Herausforderungen konfrontiert. Der demografische Wandel, steigende Bau- und Grundstückskosten, eine hohe Steuerbelastung, steigende Energiepreise und die sich verändernde Zinspolitik fordern innovative Lösungsansätze.



Lösungsansatz durch Investition in Altenfreundliches Wohnen

Der Bauabschnitt G des Europakarrees in Erfurt bietet eine zukunftsorientierte Antwort auf diese Herausforderungen:

Vermögensaufbau und Rente: Der tlw. barrierearme Neubau mit 44 Wohnungen (davon 39 altengerecht) sorgt für eine inflationsgeschützte Vermögens- und Rentenabsicherung. Steigende Baukosten und Mieten führen zu einer natürlichen Wertsteigerung der Immobilien.

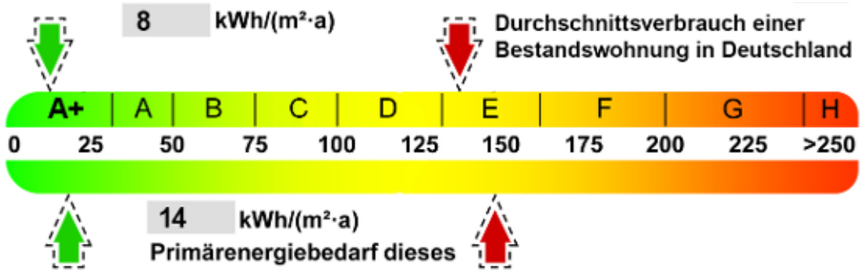
Mietinnahmen können passiv zur Altersvorsorge genutzt werden, während der Sachwert der Immobilie mit der Inflation wächst.

Steuerbelastung: Dank der Sonderabschreibungsmöglichkeiten 5% degressive AfA + 5% Sonder-AfA (gemäß §7b EStG) profitieren Investoren von steuerlichen Vorteilen, die die Rentabilität der Investition erhöhen.

Darlehenszinsen: Durch das zinsvergünstigte KfW-Programm 298 können bis zu 150.000 € pro Wohneinheit zu attraktiven Konditionen finanziert werden, was die Finanzierungskosten erheblich reduziert.

Demografischer Wandel: Das Projekt bietet ideale Wohnbedingungen für Menschen in allen Lebensphasen. Insbesondere für ältere Menschen wird barrierefreier Wohnraum geschaffen, der ihre Lebensqualität steigert und ihre Selbstständigkeit fördert.

Energie: Mit modernster Bauweise und dem Effizienzhaus 40 Standard wird eine herausragende Energieeffizienz erreicht. Diese hohe Energieeffizienz kann die Nebenkostenbelastung reduzieren und die Vermietbarkeit positiv unterstützen. Die nachhaltige Bauweise unterstützt zudem die ESG-Kriterien und steigert den langfristigen Objektwert.



Quelle: vorläufiger Energieausweis des Objektes EUROPAKARREE BA G vom Energieberater ermittelt (Stand: 17.02.2026)

Vorteile für Eigentümer und Mieter

Vorteile für Eigentümer

- höhere Nettokaltmiete durch Nebenkosteneinsparung erzielbar -> Renditeoptimierung
- Wertsteigerungspotenzial durch moderne Technik, die Energie und Kosten spart
- den gesetzlichen Anforderungen zur Umsetzung der Klimaziele von morgen bereits heute gerecht werden
- keine CO_2-Steuerlast

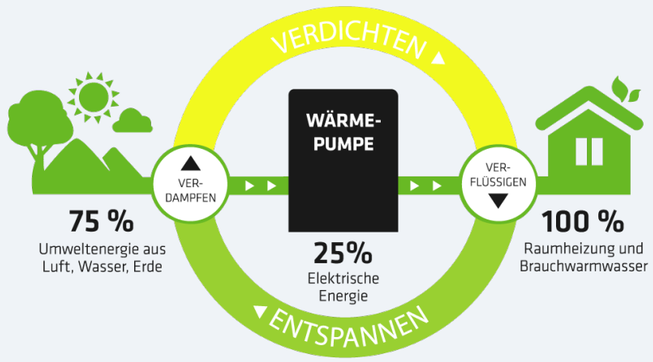
Vorteile für Ihre Mieter

- Erdwärmepumpen bieten durch Nutzung konstanter Bodentemperaturen eine sehr hohe Effizienz und niedrige Betriebskosten. Sie arbeiten leise, wartungsarm und umweltfreundlich, da sie unabhängig von fossilen Brennstoffen heizen. Zudem ermöglichen sie im Sommer eine passive Kühlung des Gebäudes.
- höherer Autarkiegrad schützt vor zukünftigen Preissteigerungen und Rohstoffmangel
- deutliche Nebenkosteneinsparung

Vorteile für die Umwelt

- geringe CO_2-Emissionen durch Wärmepume
- positiver Beitrag zum Klimaschutz
- regenerative Energie schont endliche Ressourcen, unabhängig von Gas und Ölpreisentwicklungen

Wärmepumpen erzeugen mit jeder eingesetzten Kilowattstunde Strom in der Regel 2,5 bis 3,5 Kilowattstunden Wärme



Prinzipdarstellung Wärmepumpe, Rewatherm.de

EUROPAKARREE

Smartes Wohnen leicht gemacht

Mit dem integrierten Smart-Home-System wird Ihre Wohnung nicht nur komfortabler, sondern auch sicherer und energieeffizienter. Es vernetzt wichtige Funktionen Ihrer Wohnung und gibt Ihnen die volle Kontrolle – einfach, intuitiv und zuverlässig.

Smart Wohnen war nie so einfach:

Videogegensprechanlage – Sehen, wer vor der Tür steht, und bequem per Bildschirm kommunizieren.

Wärmesteuerung – Immer die perfekte Raumtemperatur genießen und gleichzeitig Energie sparen.

Jalousiesteuerung – Licht und Schatten nach Wunsch regeln, automatisch oder manuell.

Lichtsteuerung – Mit nur einem Klick das perfekte Ambiente schaffen.

Rauchwarnmelder – Fernwartung durch einen Fernwartungsservice für maximale Sicherheit.

Digitales Schließsystem – Öffnung aller Türen bequem über das nutzereigene Smartphone und/oder Transponder möglich.

EUROPAKARREE Baubeschrieb © | Europaplatz 6, 99091 Erfurt

Ausstattungskatalog

Innenräume Design-Belag

objectflor

Wineo Purline 1000

Farbe: Noble Oak Vanilla

Nutzungsklasse 23/32

oder gleichwertig

Bolta

Sockelleiste Bolta Q

Als Sockelleiste werden Hartschaumprofile mit 2 flexiblen Dichtlippen verbaut.

Farbe: weiß
Höhe: 40 mm

Innenräume Fliesen

Villeroy & Boch

Auf dem Fußboden in den Bädern und Gäste-WC`s werden Fliesen aus Feinsteinzeug verlegt

Fabrikat: Villeroy & Boch, Pure Base, 30x60 cm, Rutschhemmung R10, Farbe: Bodenfliese sand grey matt oder gleichwertig

In Teilbereichen werden je nach Grundrisstyp an den Wänden Dekorfliesen Villeroy & Boch, Pure Base, 30x60 cm, sand multicolor sowie Villeroy & Boch, 30x60 cm, white & cream, weiß matt verlegt.

Bodenbeläge Außenräume

FCN Telavia

Plattenbelag aus Beton-Gehwegplatten oder gleichwertig

Farbe grau, Verlegung der Gehwegplatten auf höhenverstellbaren Stelzlagern oder im Splittbett

Innentüren & Türbeschläge

Innentüren

Glatte Oberfläche in Weißlack
Röhrenspanplatteneinlage
Türzarge mit Rundkante
Türblatt Weiß oder gleichwertig

Hoppe Paris

Basic oder gleichwertig
Edelstahl-Rosetten-Türgriff-Garnitur oder gleichwertig

Sanitärobjekte

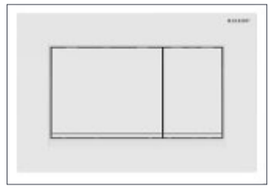
Geberit Gruppe

Waschtisch Bad

Serie Renova Nr. 1 Plan

Farbe weiß
Breite 550 mm
Tiefe 450 mm

oder gleichwertig



Geberit Gruppe

Sigma20 Betätigungsplatte

Serie Sigma20

für 2-Mengen-Spülung; Material Platte Kunststoff, weiß oder gleichwertig

Geberit Gruppe

Tiefspül-WC, wandhängend

Serie Renova Nr. 1 Plan oder gleichwertig

Farbe weiß,
Breite 355 mm
Länge 540 mm

Spülrandlos, WC Sitz mit Absenkautomatik

Duschabtrennungen

Abtrennung aus Einscheibensicherheitsglas – teilgerahmt installiert.

Je nach Grundriss als Nischenlösung mit Flügeltür oder seitlicher Festverglasung und Flügeltür oder Falttür.

Fabrikat: Duka oder gleichwertig

Armatur

hansgrohe

Logis oder gleichwertig
Einhebelmischer
Einsatzort: Bad

hansgrohe

Duscharmatur

ecostat 1001CL Thermostat mit crometta Vario Brauseset oder gleichwertig

Hinweis: Ausstattungskatalog nur auszugsweise
Den genauen Leistungsumfang entnehmen Sie bitte der Bauleistungsbeschreibung.

EUROPAKARREE Bauabschnitt G | Europaplatz 6, 99091 Erfurt

EUROPAKARREE

Ausstattungskatalog Altersgerechte Wohnungen

39 Wohnungen sind exklusiv dem altersgerechten Wohnen zugeschrieben.

Die Wohnungszugänge sind barrierefrei, innerhalb dieser Wohnungen gibt es keine Schwellen und Stufen (nach §50 ThürBO und gemäß DIN 18040-2 Basisstandard „barrierefrei nutzbar“).

In den Bädern finden Sie bodengleich und rutschhemmend geflieste Duschen (Größe: 120x120 cm) mit Haltegriff, praktischerweise öffnet die Badtür nach außen.

Duschabtrennungen als Echtglasabtrennung mit Pendelfalttüren um mehr Bewegungsfläche im Bad zu erzielen.

Die Wohnungen bekommen eine Einbauküche

Ein Hausnotruf kann separat per Dienstleistungsvertrag durch den Eigentümer/Mieter abgeschlossen werden.

An den Waschbecken werden Unterputz-Siphons zum besseren unterfahren installiert.

Es kommen WC-Module für nachrüstbare Klapp- und Stützgriffe zum Einsatz.

Die oben genannten altersgerechten Wohnungen sind mit der Baugenehmigung durch eine Baulast gesichert und dürfen weder im Grundriss noch in ihrer Eigenschaft verändert werden. Sie sind dauerhaft altersgerechte Wohnungen.

Europakarree

Erbpacht

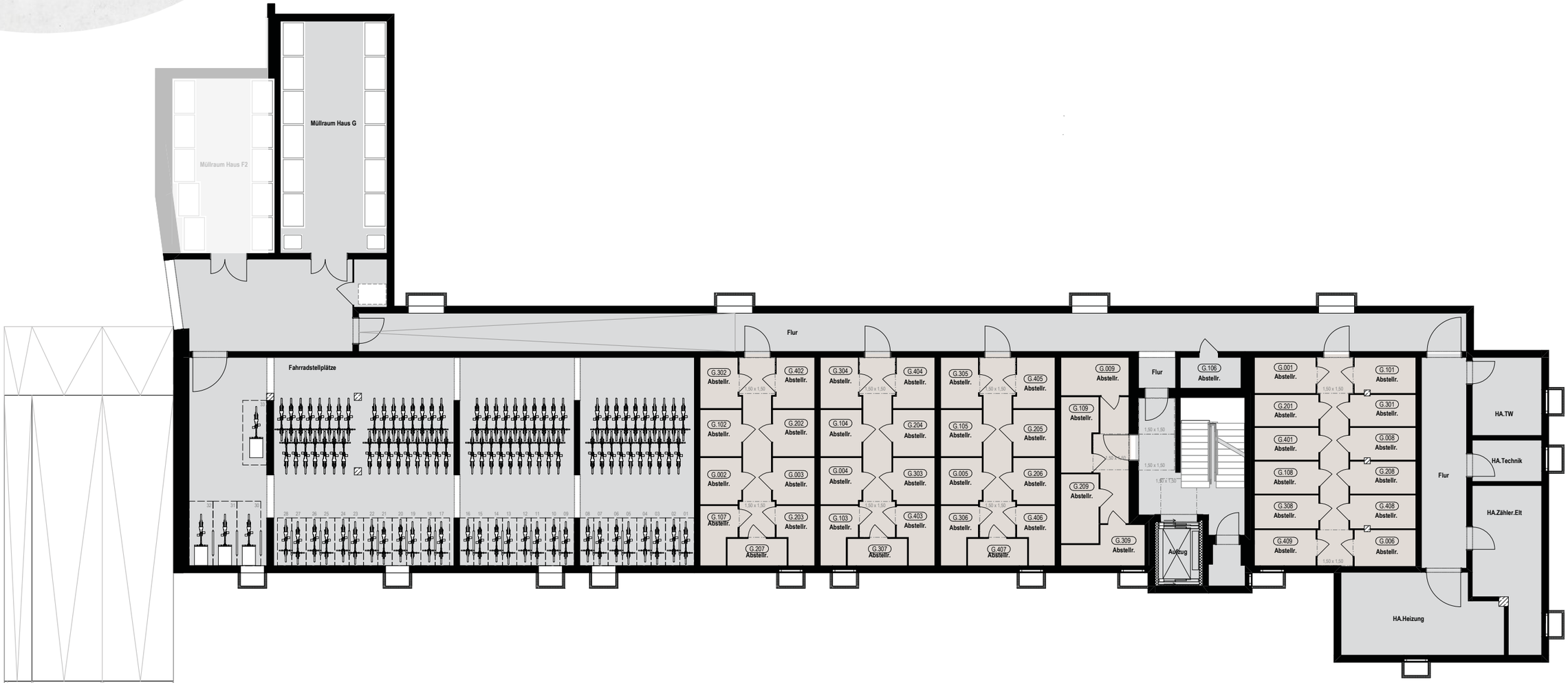
Erbpacht transparent & fair

- Das Grundstück steht auf Erbbaurecht – Sie erwerben das volle Eigentum an Ihrer Wohnung, ohne den Boden kaufen zu müssen.
- Die Erbpachtlaufzeit beträgt 75 Jahre seit Unterzeichnung des Erbpachtvertrages im Jahr 2018 – also eine langfristig sichere Investition mit klar geregelten Rechten.
- Im Erbpachtvertrag geregelt, ist eine Verlängerungsoption nach Ablauf der 75 Jahre
- Der jährliche erwartete Erbbauzins für 2028 ist wertgesichert, wird vierteljährlich gezahlt und beträgt rund 0,70 €/m² Wohnfläche pro Monat.

Vorteile für Kapitalanleger

- AfA auf den gesamten Kaufpreis, da kein klassischer Grundstücksanteil – steuerlich besonders attraktiv.
- Erbpacht steuerlich absetzbar – ein zusätzlicher Liquiditätsvorteil.
- Das Modell ermöglicht deutlich günstigere Einstiegspreise bei gleicher Wohnqualität.

UNTERGESCHOSS



TG-Zufahrt

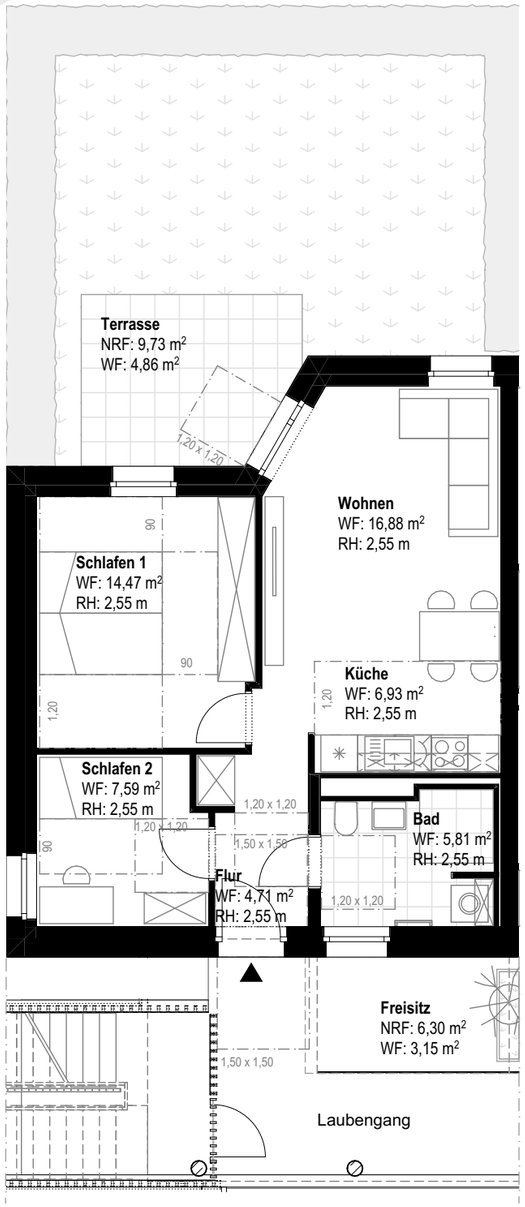
Hinweis: Die Tiefgaragenstellplätze befinden sich im benachbarten Bauabschnitt und sind über eine direkte Zuwegung unterirdisch erreichbar.

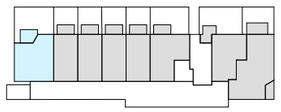
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

ERDGESCHOSS

Wohnung G.001

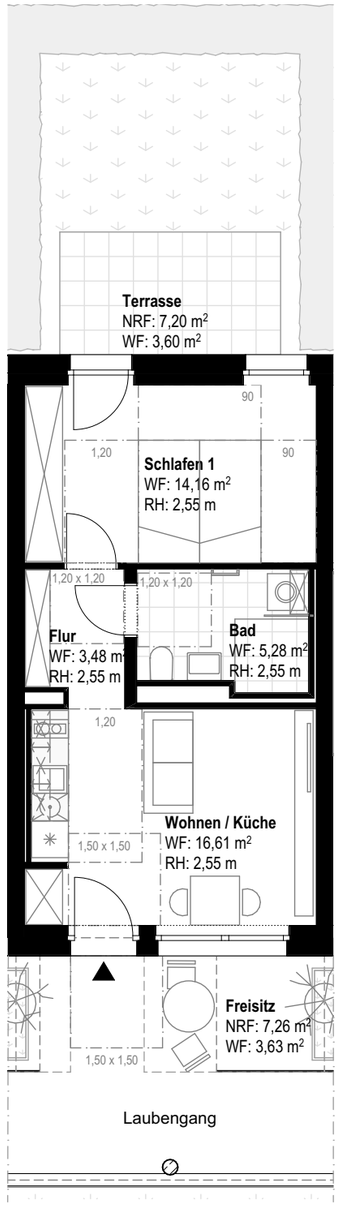
3 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 64,40 m²

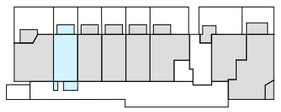




Wohnung G.002

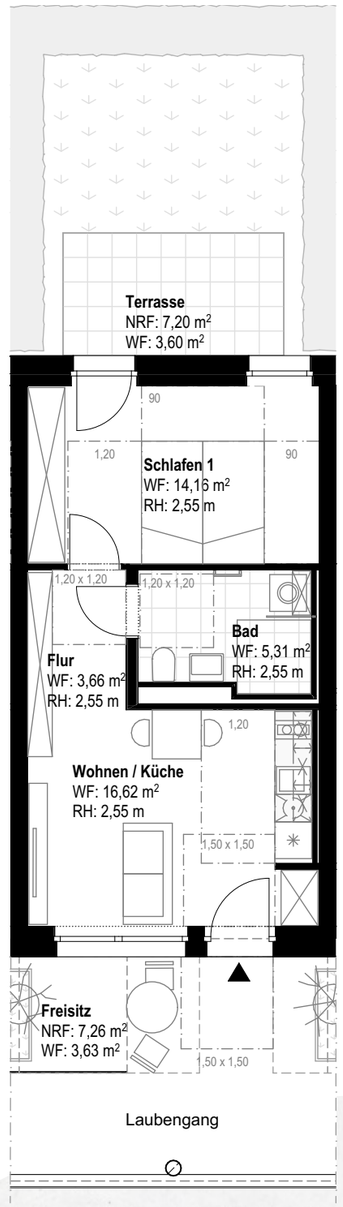
2 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 46,76 m²

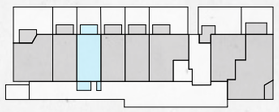




Wohnung G.003

2 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca.46,98 m²





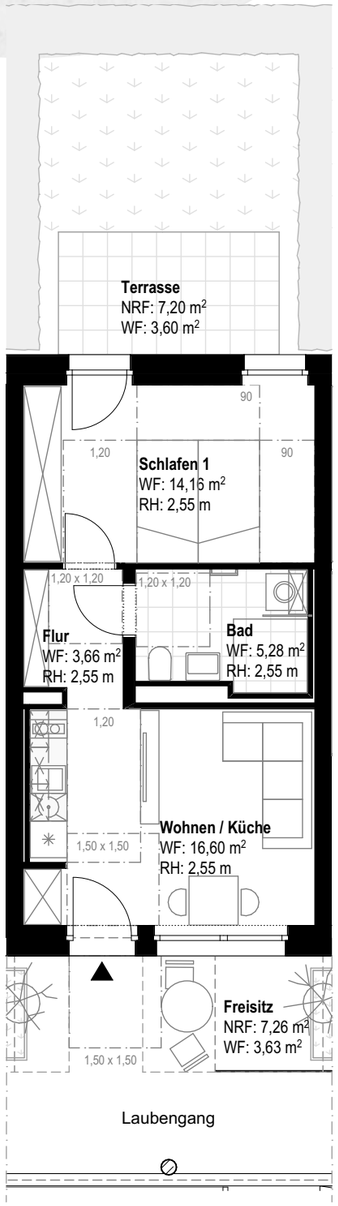
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

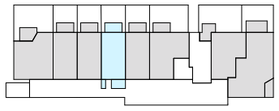
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

ERDGESCHOSS

Wohnung G.004

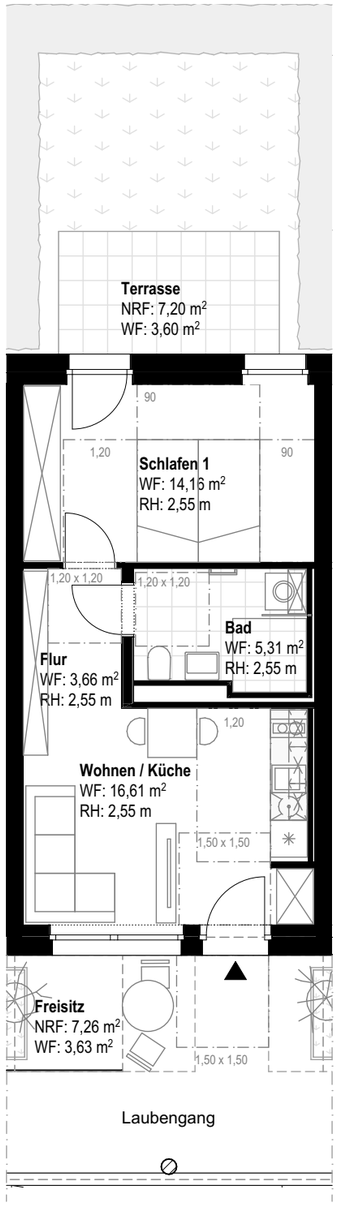
2 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 46,94 m²

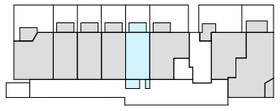




Wohnung G.005

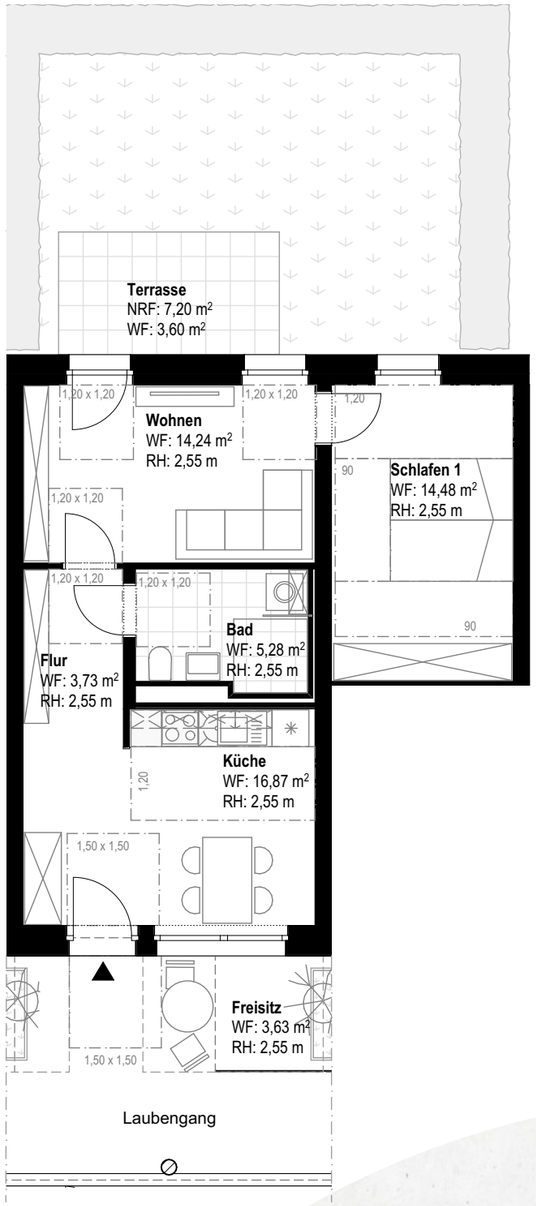
2 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 46,97 m²

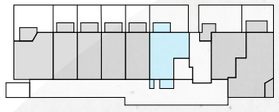




Wohnung G.006

2 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 61,82 m²





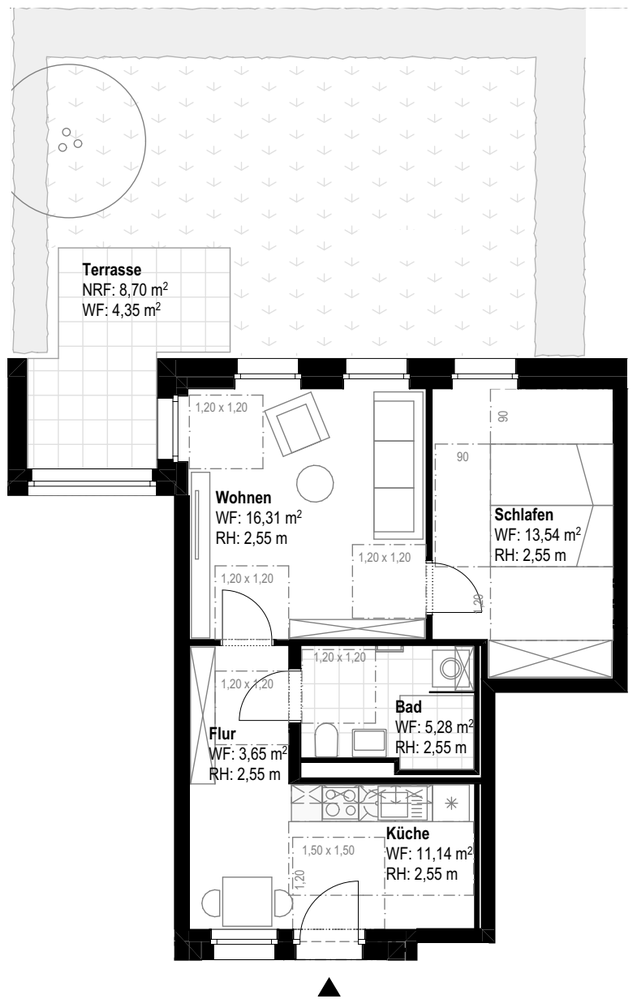
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

ERDGESCHOSS

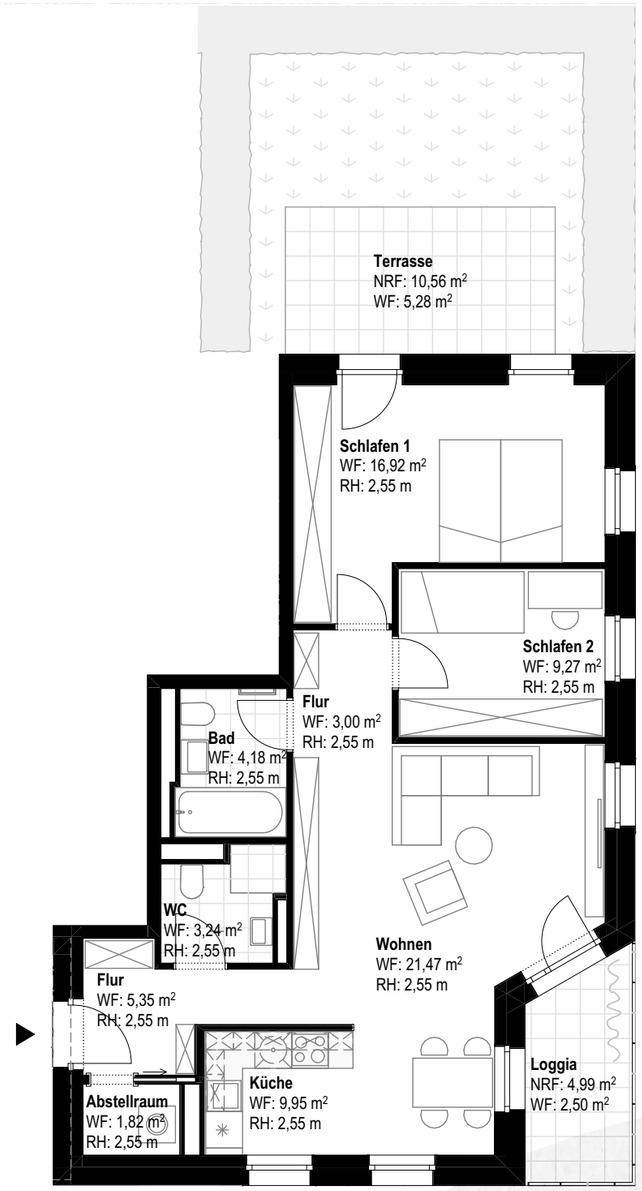
Wohnung G.008

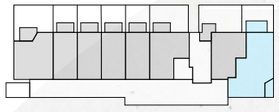
2 Zimmer mit Terrasse - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 54,27 m²



Wohnung G.009

3 Zimmer mit Terrasse
Wohnungsgröße ca. 82,97 m²





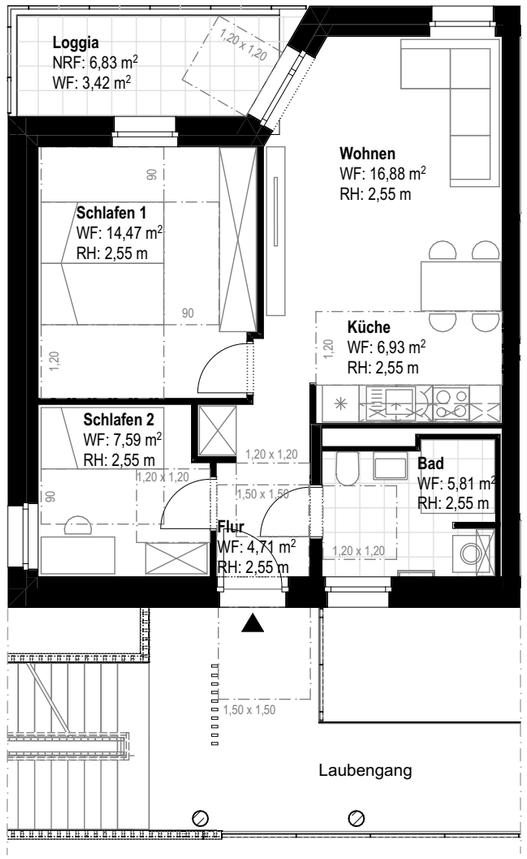
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

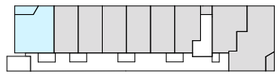
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

1. OBERGESCHOSS

Wohnung G.101

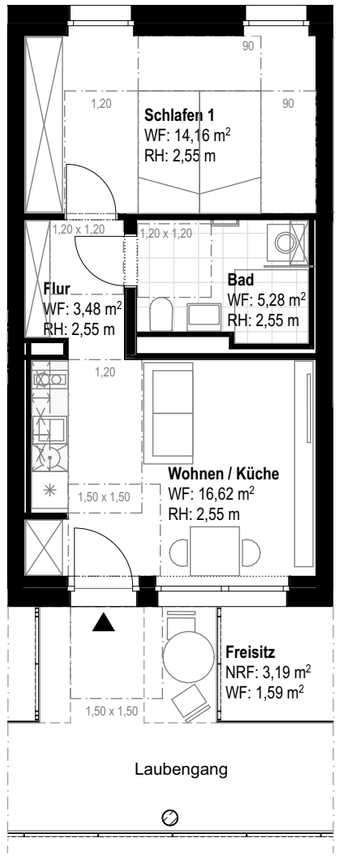
3 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 59,80 m²

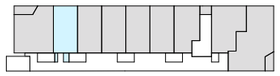




Wohnung G.102

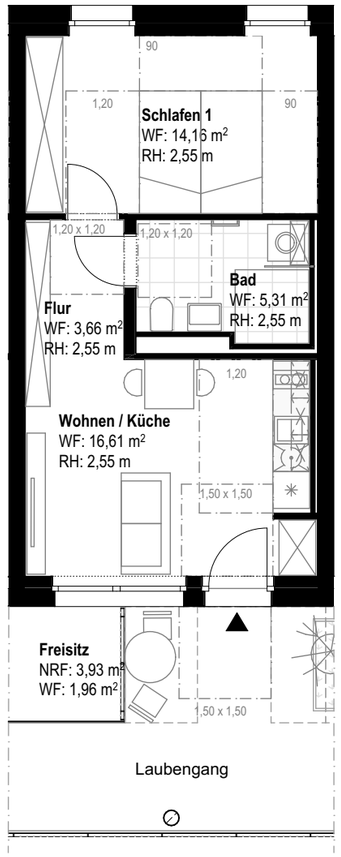
2 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,13 m²

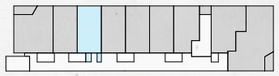




Wohnung G.103

2 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²





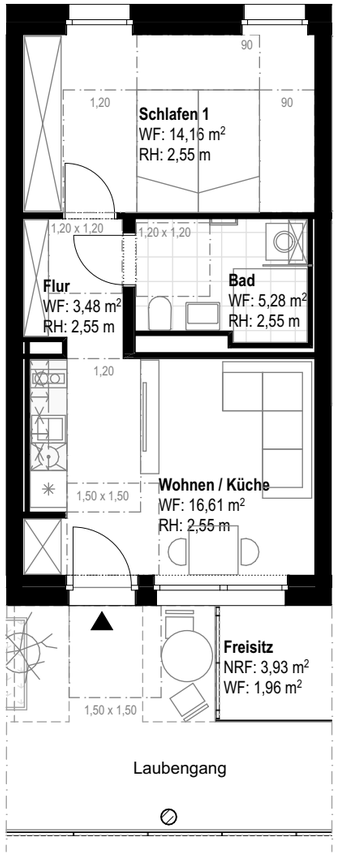
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

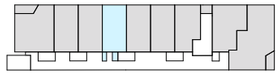
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

1. OBERGESCHOSS

Wohnung G.104

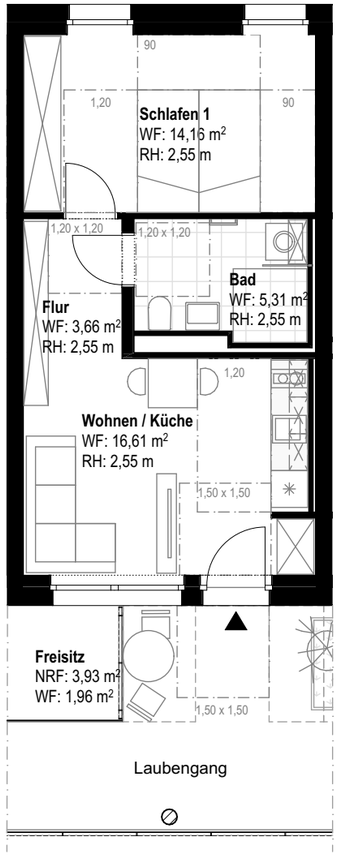
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

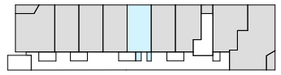




Wohnung G.105

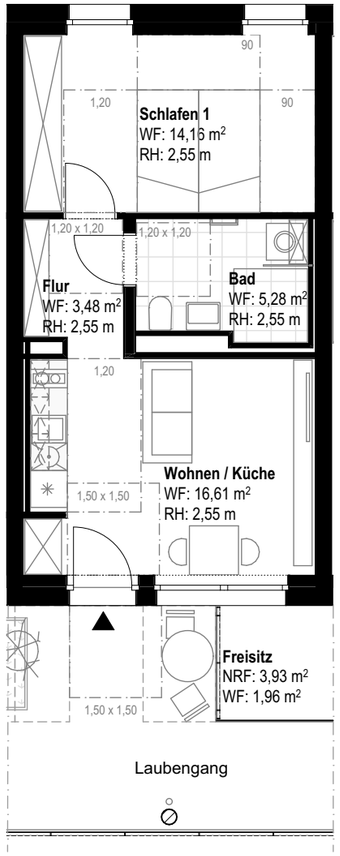
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²

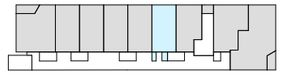




Wohnung G.106

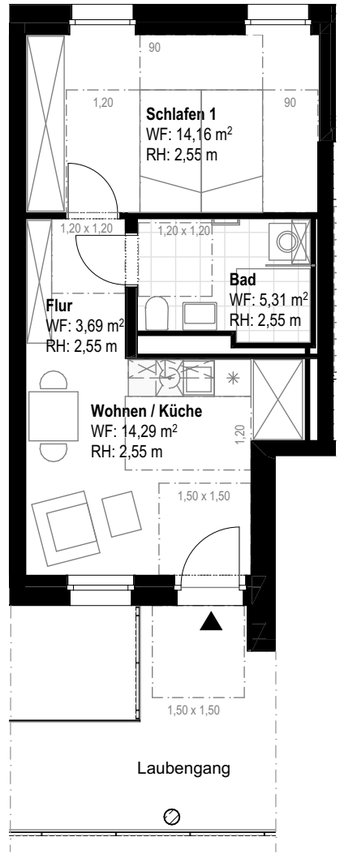
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

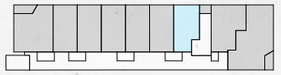




Wohnung G.107

2 Zimmer - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 37,45 m²





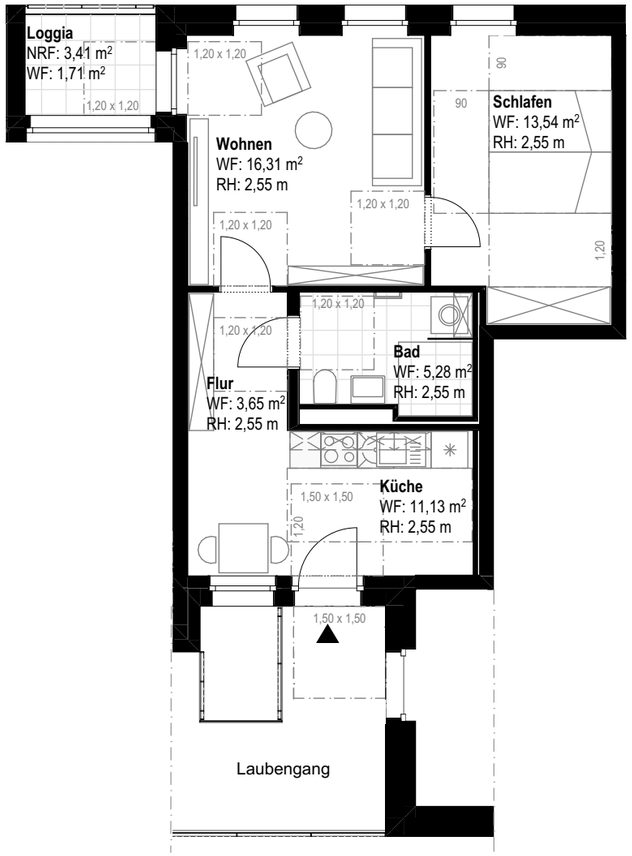
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

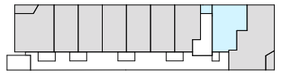
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

1. OBERGESCHOSS

Wohnung G.108

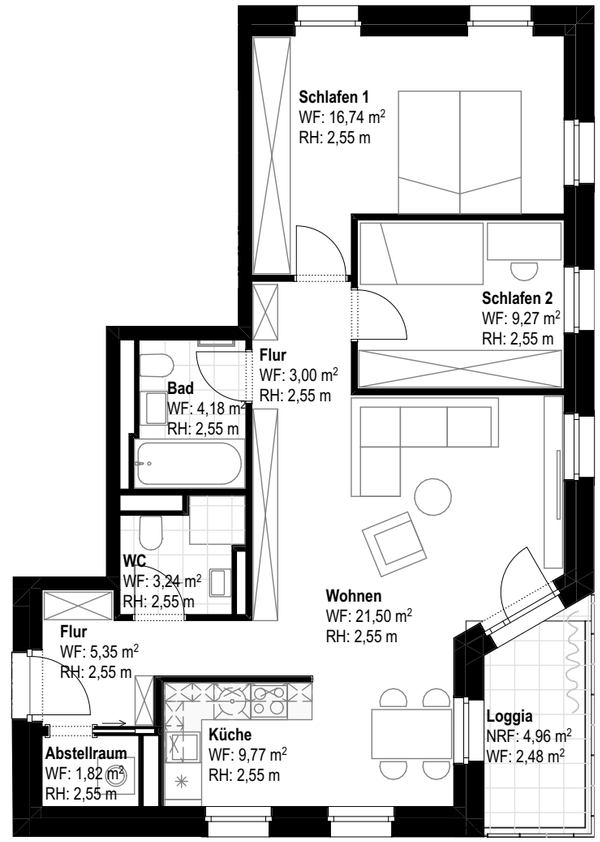
2 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 51,62 m²

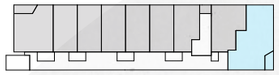




Wohnung G.109

3 Zimmer mit Loggia
Wohnungsgröße ca. 77,34 m²





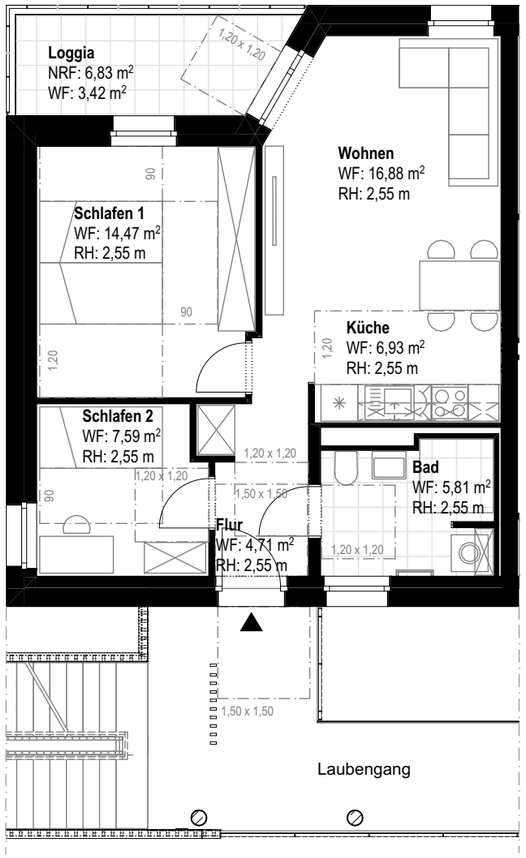
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

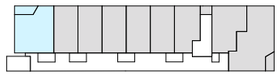
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

2. OBERGESCHOSS

Wohnung G.201

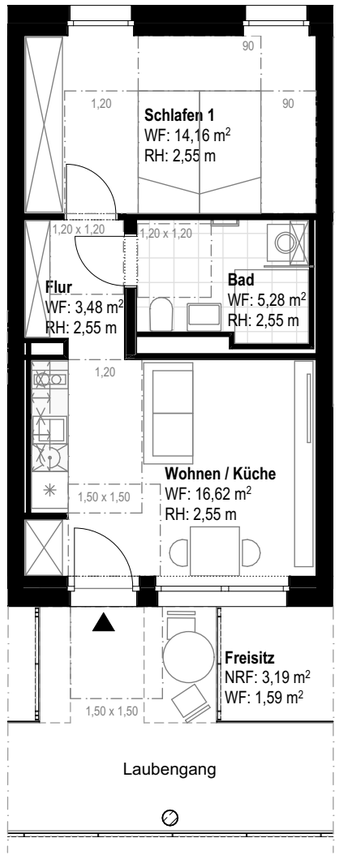
3 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 59,80 m²

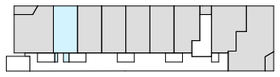




Wohnung G.202

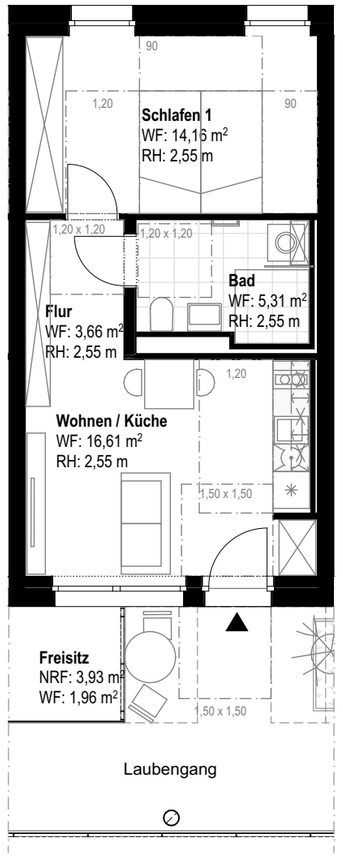
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,13 m²

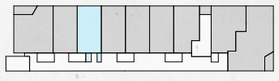




Wohnung G.203

2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²





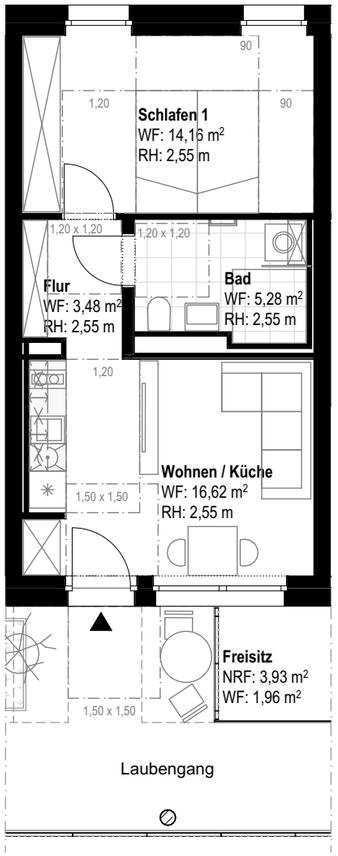
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

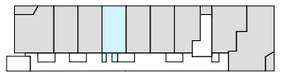
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

2. OBERGESCHOSS

Wohnung G.204

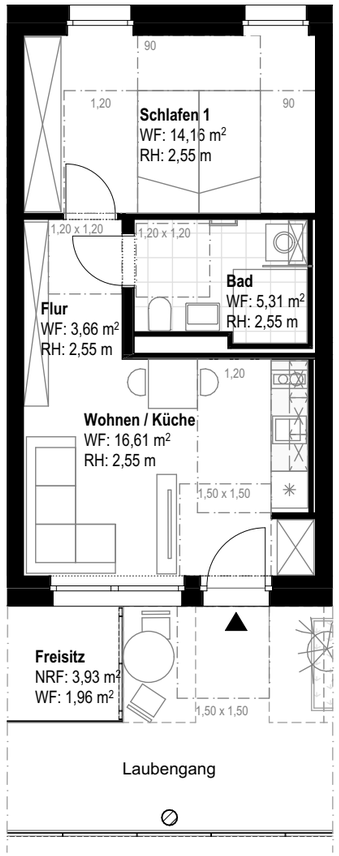
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

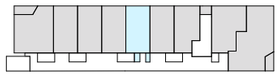




Wohnung G.205

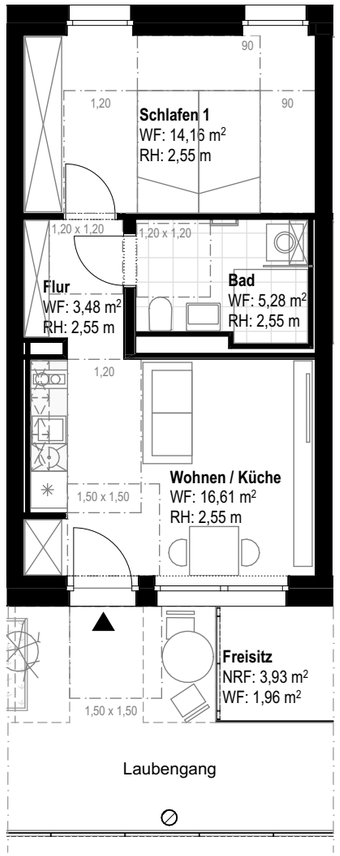
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²

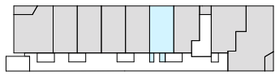




Wohnung G.206

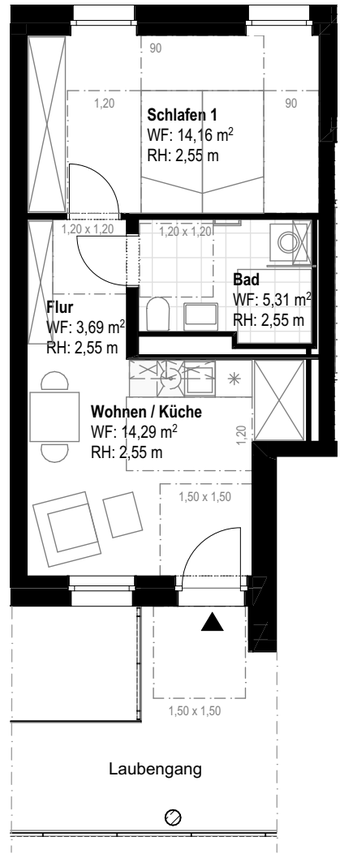
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

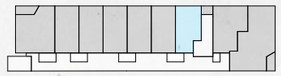




Wohnung G.207

2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 37,45 m²





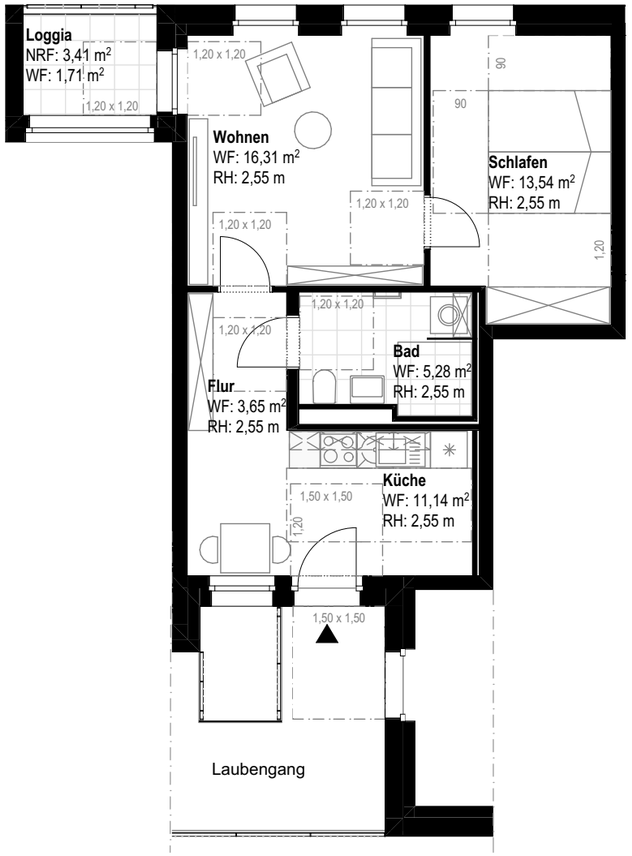
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

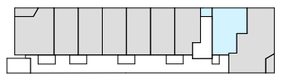
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

2. OBERGESCHOSS

Wohnung G.208

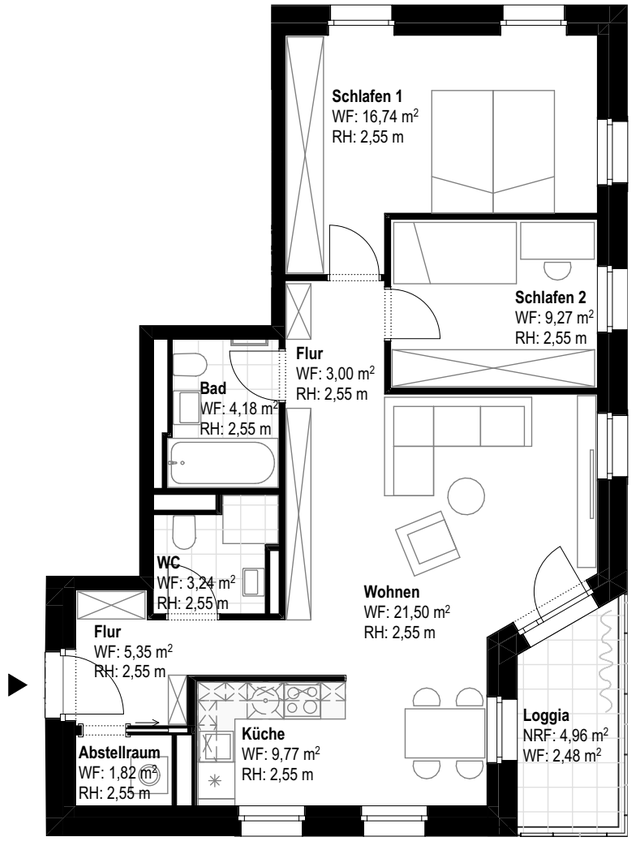
2 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 51,62 m²

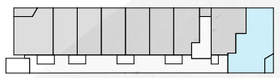




Wohnung G.209

3 Zimmer mit Loggia
Wohnungsgröße ca. 77,35 m²





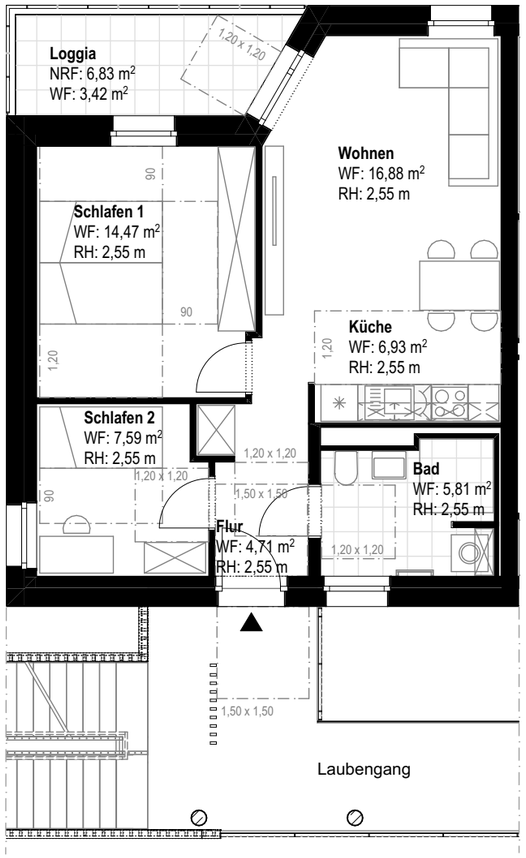
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

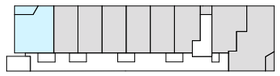
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

3. OBERGESCHOSS

Wohnung G.301

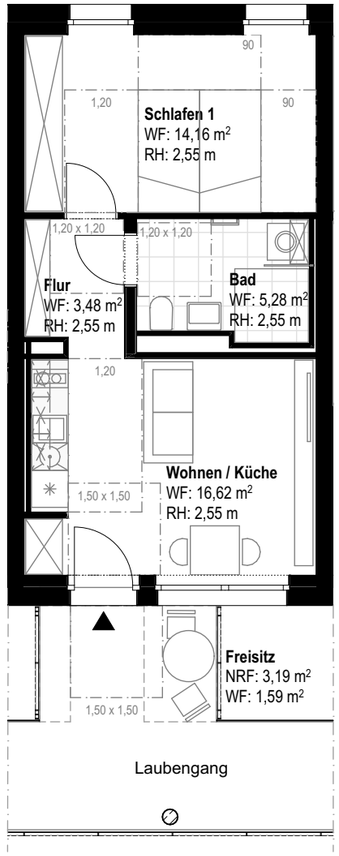
3 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 59,80 m²

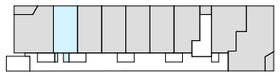




Wohnung G.302

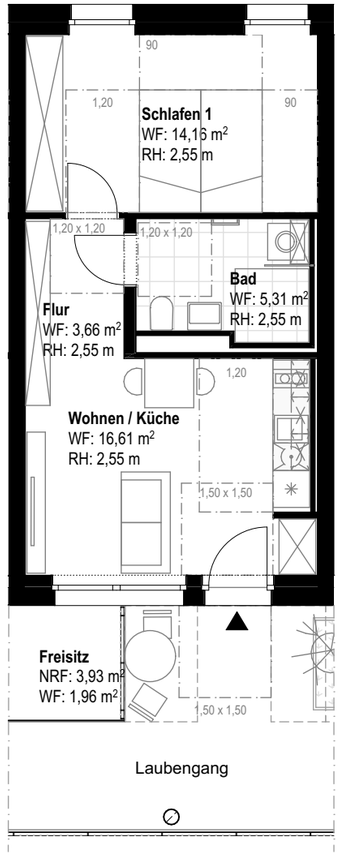
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,13 m²

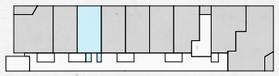




Wohnung G.303

2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²





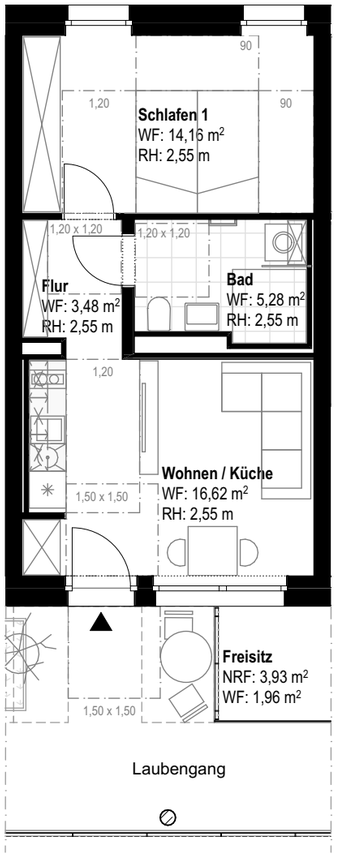
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

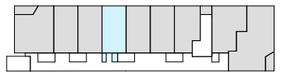
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

3. OBERGESCHOSS

Wohnung G.304

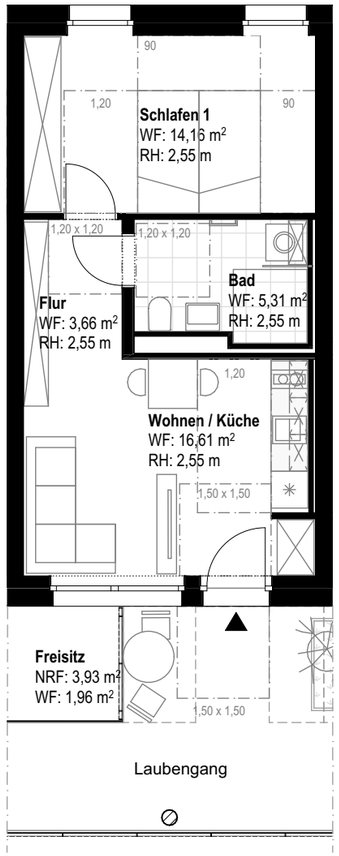
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

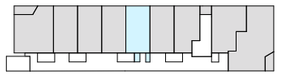




Wohnung G.305

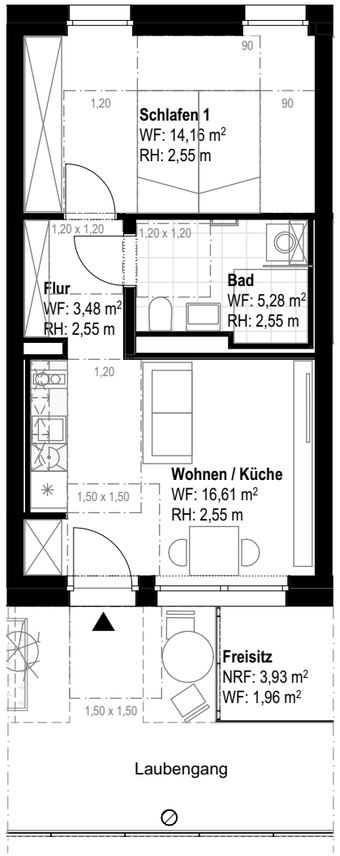
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²

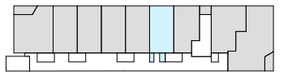




Wohnung G.306

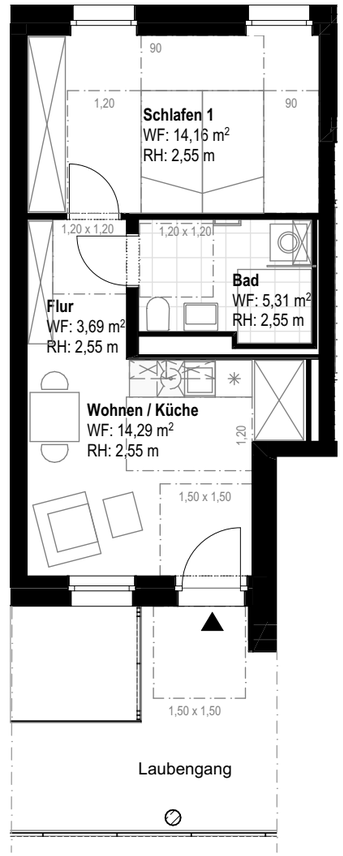
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

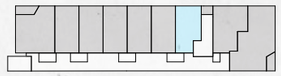




Wohnung G.307

2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 37,45 m²





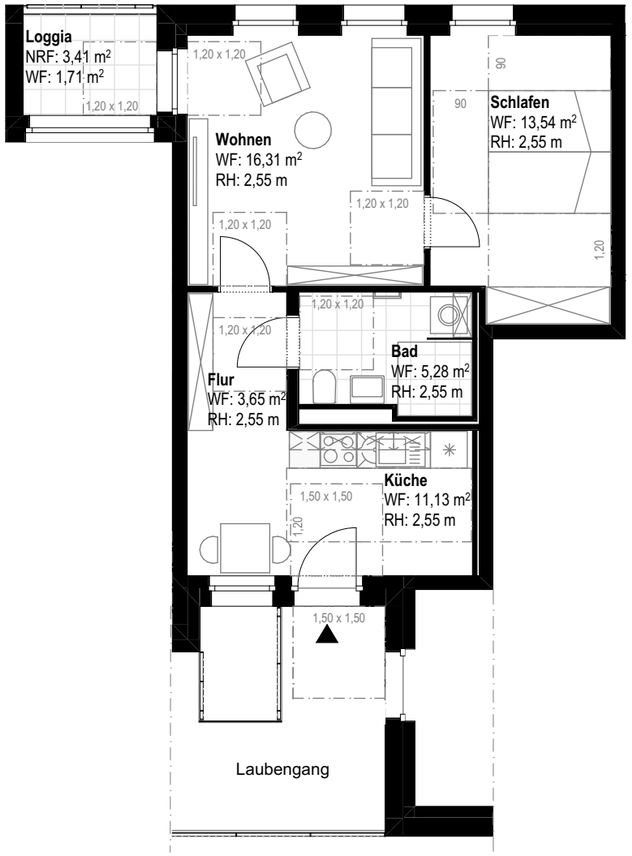
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

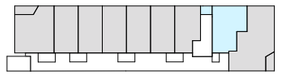
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

3. OBERGESCHOSS

Wohnung G.308

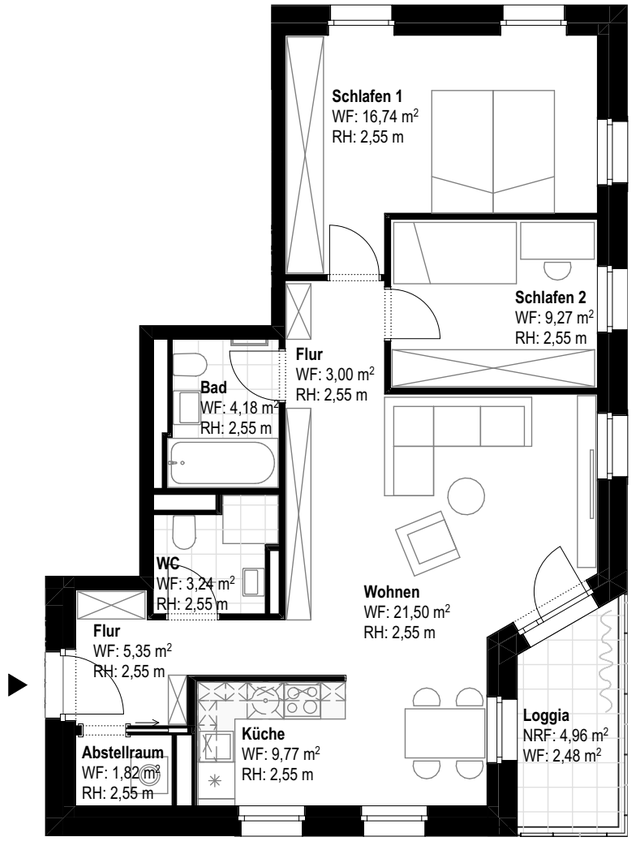
2 Zimmer mit Loggia -
altengerecht
Wohnungsgröße ca. 51,62 m²

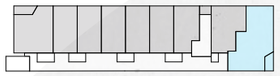




Wohnung G.309

3 Zimmer mit Loggia
Wohnungsgröße ca. 77,34 m²





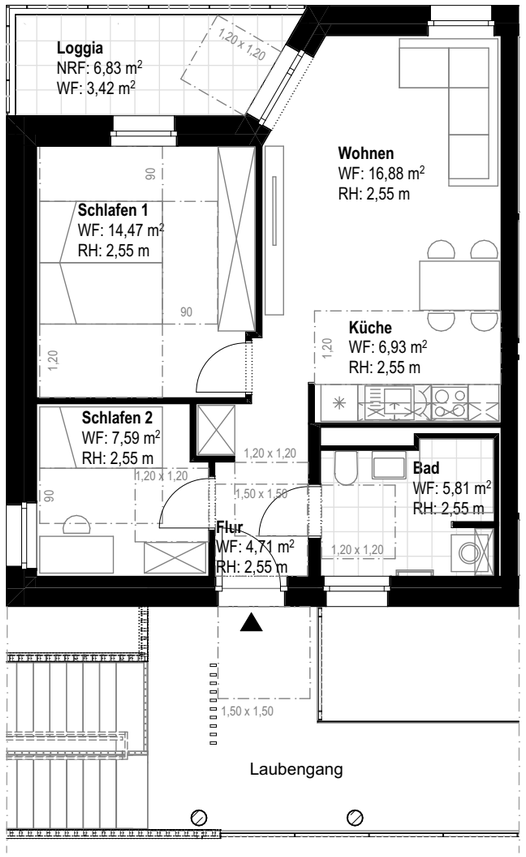
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

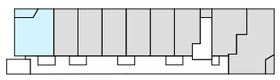
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

4. OBERGESCHOSS

Wohnung G.401

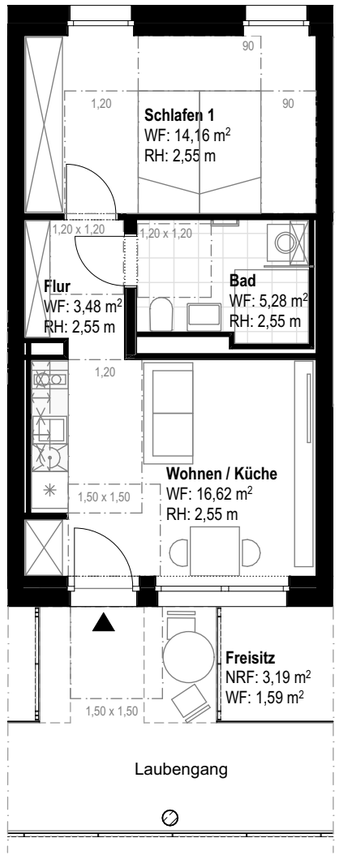
3 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 59,80 m²

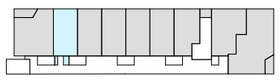




Wohnung G.402

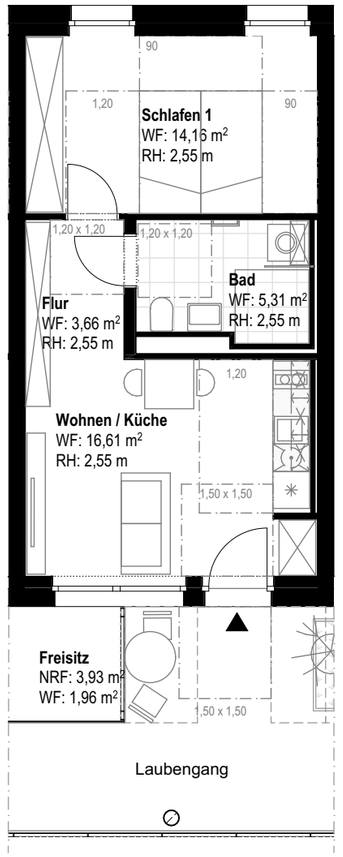
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,13 m²

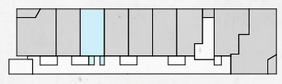




Wohnung G.403

2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²





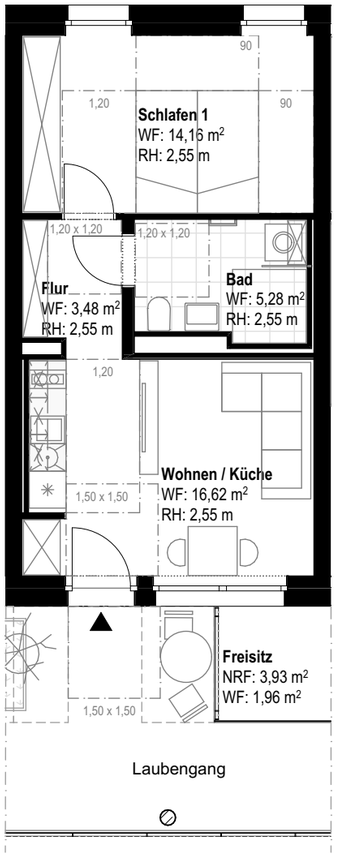
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

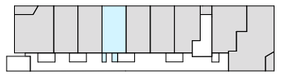
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

4. OBERGESCHOSS

Wohnung G.404

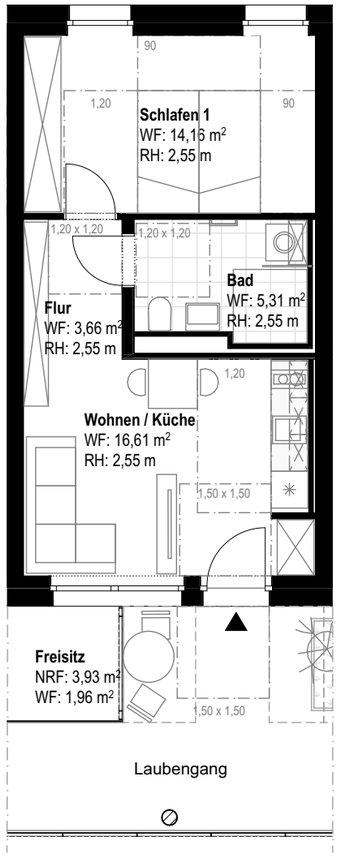
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

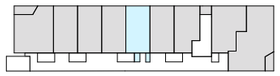




Wohnung G.405

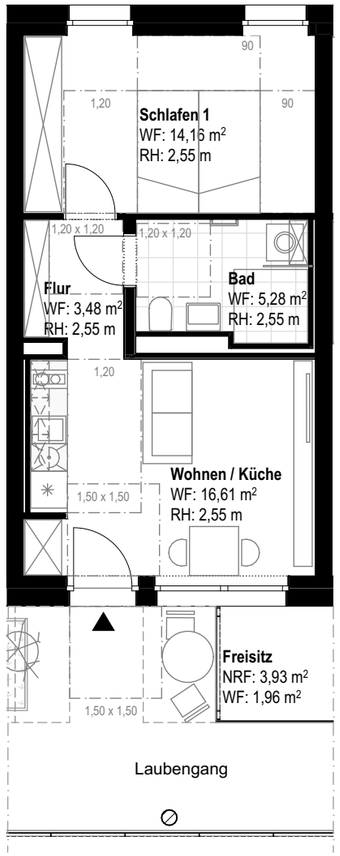
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,71 m²

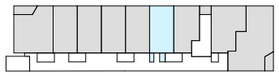




Wohnung G.406

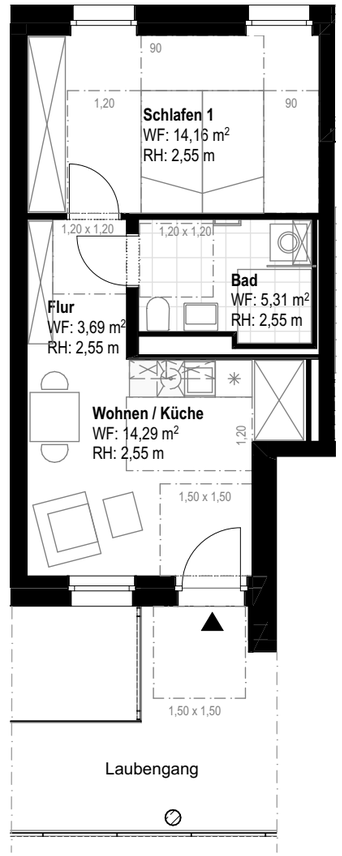
2 Zimmer mit Freisitz - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 41,50 m²

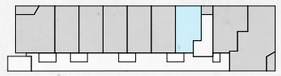




Wohnung G.407

2 Zimmer - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 37,45 m²





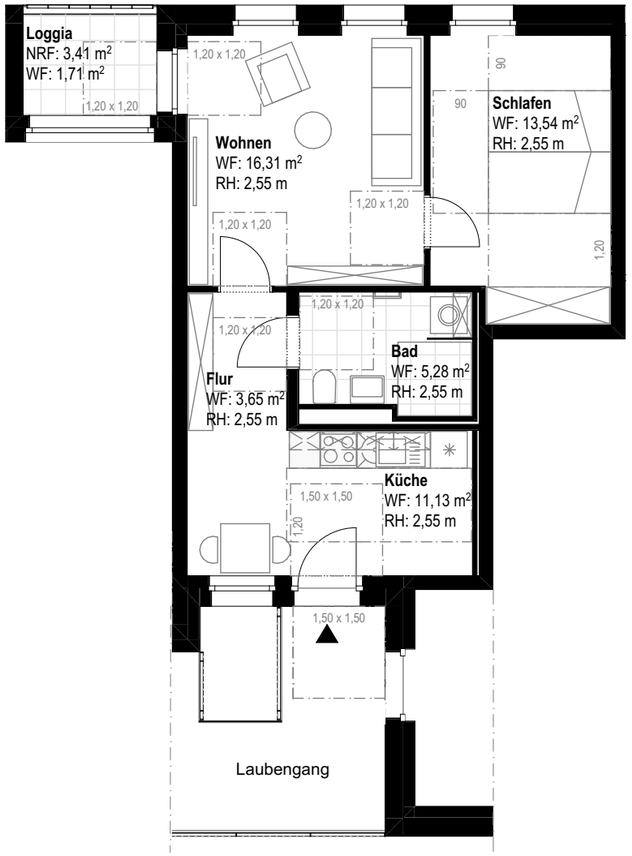
Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

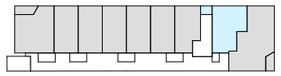
Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

4. OBERGESCHOSS

Wohnung G.408

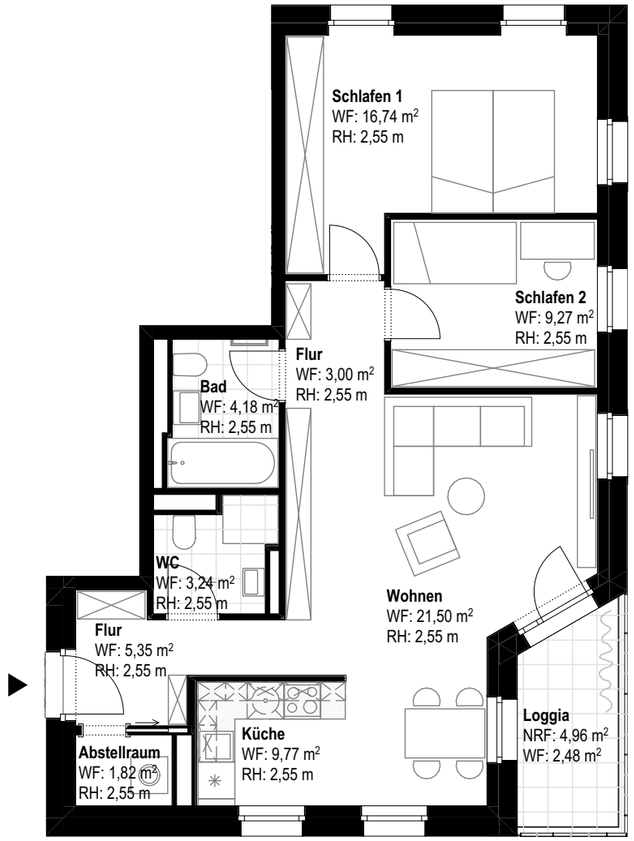
2 Zimmer mit Loggia - altengerecht
Wohnungsgröße ca. 51,62 m²

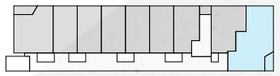




Wohnung G.409

3 Zimmer mit Loggia
Wohnungsgröße ca. 77,34 m²





Die Loggien & Terrassen werden zu 50% angerechnet

Hinweis: Flächen haben den Genehmigungsstand 02/2026.
Abweichungen vorbehalten.

Chancen & Risiken

Rechtlicher Rahmen des Erwerbs einer Eigentumswohnung

1. Angaben über den Vertragspartner

Der Verkäufer ist die Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG, eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Erfurt. Sie ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRA 505154 eingetragen. Die Geschäftsanschrift lautet: Hochheimer Straße 59, 99094 Erfurt. Gegenstand des Unternehmens ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Vermittlung von Immobilien aller Art mittels Kauf- und Mietverträgen, der Ankauf, die Entwicklung, Herstellung und Modernisierung und der Verkauf von Immobilien aller Art sowie die Verwaltung von Immobilien aller Art. Kommanditist ist die Wohngroup Verwaltungs GmbH mit Sitz in Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 513434. Persönlich haftender Gesellschafter ist die Wohngroup Management GmbH, mit Sitz in Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 515378. Die Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG ist Teil der Unternehmensgruppe der Wohngroup Verwaltungs GmbH, die mit ihren Gesellschaften seit 1998 Neubauprojekte realisiert.

2. Kauf- und Bauträgervertrag

Der Erwerb einer noch zu erstellenden Eigentumswohnung aus diesem Projekt erfolgt im Wege eines Kauf- und Bauträgervertrages über ein Erbbaurecht nebst herzustellendem Wohneigentum. Der Käufer erwirbt dadurch eine gemäß Baubeschreibung schlüsselfertig hergestellte Wohnung mit Festpreiszusage. Der Verkäufer trägt in diesem Falle das Risiko nachträglich auftretender Kostensteigerung und evtl. nachträglich auftretender Baurisiken. Weiterhin wird im Bauträgervertrag ein Fertigstellungstermin zugesichert. Falls der Fertigstellungstermin vom Verkäufer nicht eingehalten wird, wird er dem Käufer gegenüber schadenersatzpflichtig. Grundlage des Kaufvertrages ist die Teilungserklärung vom 13.02.2026 (UVZ Nr. G 0387 für 2026 des Notars Dr. Tobias Genske in Erfurt) und dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 03.03.2026 (UVZ Nr. G 0563 für 2026 des Notars Dr. Tobias Genske in Erfurt). Hierin wird das Erbbaurecht nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Wohnungserbbaurechte aufgeteilt. In der Teilungserklärung enthalten sind unter anderem Bau- und Leistungsbeschreibung, Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung. Für das Gemeinschaftseigentum muss von der zukünftigen Wohneigentümergemeinschaft ein Verwaltervertrag abgeschlossen werden. Optional hat der Käufer zudem die Möglichkeit, bei der beauftragten Hausverwaltung einen Vertrag für die Verwaltung seines Sondereigentums abzuschließen.

Die zu bildenden Sondereigentumseinheiten G001-G008, G101-G108, G201-G208, G301-G308, G401-G408 unterliegen nach der Teilungserklärung und Baulasteintragung einer eingeschränkten Nutzung (Altenwohnen) und dürfen ausschließlich zu diesem Nutzungszweck genutzt werden. Grundsätzlich ist jedoch eine Umnutzung zu Wohnzwecken (d.h. unter Aufhebung der eingeschränkten Nutzung „Altenwohnen“) – sofern dies bauordnungsrechtlich genehmigt wird – zulässig.

a) Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Die Abwicklung des Bauträgervertrages geschieht nach den gesetzlichen Regelungen der MaBV. Maßgeblich ist die jeweils aktuelle Fassung. Konkret sind in der MaBV die Anzahl und Höhe der zu erbringenden vertragsgemäßen Zahlungen festgelegt. Voraussetzung für die Fälligkeit ist die jeweils erbrachte Bauleistung (sogenannter Bautenstand). Die einzelnen Zahlungen sind prozentual pauschalisiert. Demzufolge kann es sein, dass die jeweilige Zahlung nicht genau mit dem momentanen Wert der Bauleistung übereinstimmt. Zum vereinbarten Fertigstellungstermin müssen alle vertraglich vereinbarten Leistungen erbracht sein.

b) Sicherheitseinbehalt

Ist der Käufer ein Verbraucher im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs, gilt kraft Gesetzes ein Sicherheitseinbehalt von 5% des Kaufpreises, der von der ersten Abschlagszahlung abgezogen wird. Alternativ kann der Verkäufer auch eine Sicherheit (selbstschuldnerische Bürgschaft) stellen. Dieser Einbehalt dient der Absicherung, dass die Wohnung rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel an den Käufer übergeben wird.

c) Gewährleistung

Nach Abnahme der Eigentumswohnung gilt eine fünfjährige Gewährleistungsfrist nach BGB. Die Gewährleistung bezieht sich auf alle erbrachten Bauleistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen; soweit das Gewährleistungsrecht des BGB für bewegliche Teile eine kürzere Gewährleistungsfrist zulässt, wird diese für bewegliche Teile, auf 2 Jahre vereinbart. Sicherheitshalber tritt der Verkäufer die ihm gegen die am Bau beteiligten Architekten, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche an den Käufer ab - hinsichtlich seines erworbenen Sondereigentums zur alleinigen Berechtigung und hinsichtlich des Miteigentumsanteiles am Gemeinschaftseigentum anteilig als Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Die Ansprüche des Käufers gegen den Verkäufer werden von der Abtretung nicht berührt; insbesondere können sie auch ohne vorherige Geltendmachung der Ansprüche gegen die Dritten geltend gemacht werden. Die Abtretungen werden erst wirksam, wenn der Verkäufer mit seinen entsprechenden Verpflichtungen in Verzug ist und ihnen trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung nicht nachkommt oder die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht mehr bestehen. Der Verkäufer bleibt berechtigt, diese Ansprüche im eigenen Namen auf eigene Kosten durchzusetzen.

Die fünfjährige Gewährleistung gemäß BGB beginnt hinsichtlich des Sondereigentums mit der vorgesehenen förmlichen Abnahme. Die fünfjährige Gewährleistung hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums beginnt mit der entsprechenden förmlichen Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

d) Rücktritt

Ein Rücktritt vom Kaufvertrag ist nur möglich, wenn dieser vertraglich vereinbart wurde oder ein gesetzliches Recht besteht. In diesen Fällen muss sich der Verkäufer vertragswidrig verhalten, sodass der Käufer die Aufhebung des Vertrages verlangen oder vom Vertrag zurücktreten kann. Kein Rücktrittsgrund besteht darin, wenn der Käufer im Nachhinein seine Kaufentscheidung revidiert, die Finanzierung evtl. nicht zustande kommt oder andere Gründe auftreten, die im persönlichen Umfeld des Käufers liegen.

e) Erstvermietungsgarantie bei Fremdnutzung

Der Verkäufer (Garant) übernimmt gegenüber den Käufern, die die Eigentumswohnung nicht zur Eigennutzung erwerben, die selbstständige Garantie dafür, dass innerhalb von 2 Monaten zum nächstfolgenden Monatsersten ab dem Zeitpunkt der Übergabe für den Kaufgegenstand – frühestens jedoch ab dem 01.01.2029 – Mietverträge bestehen, die eine monatliche Kaltmiete in Höhe der vom Verkäufer prognostizierten Höhe vorsehen, zuzüglich der auf den Mieter nach der BetriebskostenVO umlegbaren Nebenkosten.

Für denjenigen Zeitraum, in dem kein wirksamer Mietvertrag – entsprechend den Vorgaben – besteht, ist der Garant ausschließlich zur Entrichtung des vereinbarten prognostizierten monatlichen Mindestkaltmietzinses (zeitlich beschränkt auf maximal 6 Monate) verpflichtet, sofern er nicht dem Käufer einen Mieter benennt, der zur Anmietung zu mindestens den vereinbarten Konditionen bereit ist und ausreichende Bonität aufweist. Wird, – bezogen auf den vorgenannten Garantiezeitraum – ein wirksamer Mietvertrag mit einer geringeren Miete – als im Kaufvertrag vereinbart – abgeschlossen (Mietvertragsabschlüsse mit bis zu 5% niedrigeren Mieten sind zulässig), ist der Garant zur Abdeckung des Defizits – bis zur Höhe des prognostizierten Kaltmietzinses für die Dauer der Erstvermietungsgarantie verpflichtet. Ein eventueller Mehrbetrag, welcher durch eine eventuelle Höhervermietung erzielt wird, wird mit einem Unterschreiten der vereinbarten Miete verrechnet. Hierfür wird der Verkäufer dann gegebenenfalls nach Ablauf der 6 Monate eine Ausgleichsrechnung stellen.

3. Erbbaurecht

Bei dem hier betrachteten Projekt handelt es sich beim Grund und Boden um ein sogenanntes Erbbau-Grundstück. Eigentümer ist die evangelische Kirchengemeinde Erfurt-Gispersleben.

a) Allgemeines

Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, Eigentum an einem Grundstück vom Eigentum an dem hierauf stehenden Gebäude zu trennen. Der Eigentümer des Grundstücks räumt als Erbbaurechtsgeber dem Erbbau-

rechtsnehmer für eine bestimmte Zeit (meist zwischen 50 und 99 Jahren) das Recht ein, sein Grundstück zur Bebauung mit einem Gebäude zu nutzen. Alleiniger Eigentümer des Gebäudes wird dann der Erbbaurechtsnehmer. In der Regel werden Erbbau-Grundstücke von sozialen Einrichtungen wie Stiftungen, Kirchen oder von den Gemeinden entgeltlich zur Nutzung überlassen. Zum Ausgleich zahlt der Bauherr - später der Wohnungseigentümer - den sogenannten Erbbauzins. Dieser Satz beträgt in der Regel drei bis fünf Prozent per anno vom Grundstückswert. Letzterer bemisst sich nach dem Bodenrichtwert. Zur Begründung des Erbbaurechts wird ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen und das Erbbaurecht im Grundbuch eingetragen. Ein Erbbaurecht kann auch dergestalt geteilt werden, dass Einzelnen ein Sondereigentum an bestimmten Wohnungen in einem auf Grund des Erbbaurechts zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird. Dies wird als „Wohnungserbbaurecht“ bezeichnet und als solches in einem besonderen Erbbaugrundbuchblatt eingetragen. Das Wohnungserbbaurecht wird rechtlich wie Wohnungseigentum behandelt.

b) Grundstück und Grundstückseigentümerin

Das geplante Wohnungsneubauprojekt wird auf dem Grundstück Gemarkung Gispersleben-Kiliani Flur 5 Flurstück 224/3, eingetragen im Grundbuch von Gispersleben-Kiliani Blatt 12596, realisiert. Eigentümerin dieses Grundstücks ist die Evangelische Kirchengemeinde Erfurt-Gispersleben.

c) Erbbaurechtsvertrag und Erbpachtteilungsvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde Erfurt-Gispersleben

Der Verkäufer hat mit notariellem Vertrag vom 20.08.2018 (UR Nr. G 1399 für 2018 des Notars Dr. Tobias Genske, Erfurt) das Erbbaurecht am vorgenannten Grundstück erworben. Der Verkäufer als Erbbauberechtigter ist berechtigt, das Grundstück mit einer Wohnanlage als Geschosswohnbau nebst Tiefgaragen und oberirdischen PKW-Stellplätzen und Nebengelassen zu bebauen und zu nutzen. Danach erfolgte eine Vermessung des Grundstückes in fünf Einzelparzellen: Flurstück 224/2 mit einer Größe von 5.041 qm, Flurstück 224/3 mit einer Größe von 2.734 qm, Flurstück 224/4 mit einer Größe von 5.080 qm, Flurstück 224/5 mit einer Größe von 4.098 qm und Flurstück 224/6 mit einer Größe von 1.683 qm. Die Evangelische Kirchengemeinde Erfurt-Gispersleben und der Verkäufer haben das Erbbaurecht daraufhin mit notariellem Vertrag vom 17.06.2021 (UR Nr. J 1121 des Notars Peter Janecek, Erfurt) in fünf selbstständige Einzelerbbaurechte geteilt.

d) Laufzeit

Der Erbbaurechtsvertrag mit der evangelischen Kirchengemeinde Erfurt-Gispersleben wurde auf 75 Jahre Laufzeit vom Tag der Eintragung im Grundbuch (erfolgte am 05.03.2020) vereinbart.

e) Erbbauzins

Für die Bestellung des Erbbaurechts hat der Verkäufer vom Tag der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch an die Grundstückseigentümerin einen jährlichen Erbbauzins zu entrichten. Mit der Vereinbarung zur Aufteilung des Gesamterbbaurechtes in Einzelerbbaurechte vom 17.06.2021 (UR Nr. J 1121 des Notars Peter Janecek, Erfurt) wurde der Gesamterbbauzins in Höhe von 132.181,00 € neu berechnet. Für das Grundstück Flur 5 Flurstück 224/3 ist ein jährlicher Erbbauzins in Höhe von 14.286,62 € zu entrichten. Zudem ist vereinbart, dass der Erbbauzins der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst wird. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland im Kalenderjahresdurchschnitt insgesamt.

f) Heimfall

Der Erbbaurechtvertrag enthält eine sogenannte Heimfallklausel, die festlegen soll, wann und unter welchen Bedingungen das Nutzungsrecht am Grundstück an den Eigentümer “zurückfällt”. Der Erbbaurechtvertrag für dieses Projekt beinhaltet ebenfalls eine derartige Klausel. Wenn hierin definierte Bedingungen eintreten, kann die evangelische Kirchengemeinde Erfurt-Gispersleben die Übertragung des Erbbaurechts an dem Grundstück an sich oder an einen Dritten verlangen. Diese Bedingungen sind: erhebliche oder wiederholte Vertragsverletzung des Erbbauberechtigten, Insolvenz des Erbbauberechtigten, der Rückstand des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresbeträgen, oder der Verkauf des Erbbaurechts am Grundstück vor fertiggestellter Bebauung. Macht die evangelische Kirchengemeine Erfurt-Gispersleben von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, ist sie zur Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk an den Erbbauberechtigten (die Wohnungseigentümer und die WEG) verpflichtet.

Diese beträgt zwei Drittel des gemeinen Wertes, der für die Bauwerke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit zur Zeit der Übertragung des Erbbaurechts zu erzielen wäre. Der Wert der Bauwerke ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Soweit beim Heimfall das Erbbaurecht mit Grundpfandrechten oder Reallasten belastet ist, mindert sich die Entschädigung in Höhe dieser Belastungen.

g*) Grundpfandrechte und Weiterveräußerung*

Eine Belastung des Erbbau-Grundstücks mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten, sowie Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten bedarf der vorherigen Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bzw. Grundstückseigentümerin (hier der ev. Kirchengemeinde). Im vorliegenden Erbpachtvertrag wurde eine pauschale Zustimmung für bis zu 50.000.000 € nebst Zinsen und Nebenleistungen erteilt. Dennoch ist die Zustimmung der Grundstückeigentümerin zur Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken oder Grundschulden einzuholen. Diese wird vom Notar i.R. der Abwicklungstätigkeiten eines notariellen Kaufvertrages/ Grundschuldbestellung eingeholt. Jede weitere Veräußerung des Erbbaurechts bzw. von Wohnungs- und Teilerbbaurechten bedarf der erneuten schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

h) Ablauf des Erbbaurechts

Im Gegenzug zur Heimfallregelung hat der Erbbauberechtigte (die Wohnungseigentümer und die WEG) jedoch am Ende der Laufzeit das Vorrecht auf die Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit. Einzig eine Verwahrlosung des Gebäudes bei Ablauf steht diesem Vorrecht entgegen

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die zulässigerweise errichteten Bauwerke. Diese beträgt zwei Drittel des gemeinen Wertes, der für die Bauwerke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit zur Zeit des Erlöschens des Erbbaurechts zu erzielen wäre.

Der Wert der Bauwerke ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zu ermitteln. Die Grundstückseigentümerin behält sich im Falle des Erlöschens des Erbbaurechts durch Zeitablauf das Recht vor, ihre Verpflichtung zur Zahlung einer Entschädigung dadurch abzuwenden, dass sie dem Erbbauberechtigten das Erbbaurecht vor dessen Ablauf für die voraussichtliche Standdauer der Bauwerke verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung. Das Erbbaurecht kann zur Abwendung der Entschädigungspflicht wiederholt verlängert werden.

4. Öffentliches Baurecht

a) Baugenehmigung

Dem Verkäufer wurde am 04.03.2026 nach Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 66 der Thüringer Bauordnung vom Bauamt der Stadtverwaltung Erfurt die Baugenehmigung für den Neubau eines fünfgeschossigen Mehrfamilienhauses erteilt. Das Gebäude ist Teil der „Wohnanlage Europakarree II“, die als Geschosswohnungsbau, unterteilt in mehrere Bauabschnitte und Baufelder auf dem Grundstück Europaplatz, bestehend aus den Flurstücken 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 224/6 und 229/1 der Gemarkung Gispersleben-Kiliani, Flur 5 neu entstehen soll. Das Haus im Baufeld G des 2. Bauabschnittes ist freistehend und unterkellert ohne eigene Tiefgarage. Der Baukörper für das vorliegend dargestellte Projekt ist auf dem Flurstück 224/3 geplant. Von den 44 Wohneinheiten sind 39 Wohneinheiten für „Altenwohnen“ geplant.

5. Bauqualität

Ausschlaggebend für den Wert einer Immobilie ist ebenfalls die Qualität der Baumaßnahmen, der Zuschnitt sowie die vereinbarte Ausstattung. Der Verkäufer sichert die Herstellung des Vertragsgegenstandes laut der geltenden Baubeschreibung sowie den vereinbarten Grundrissen zu. Auch wird das Gebäude nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Regeln der Technik sowie evtl. geltenden Änderungen dieser Regeln und den in der Baubeschreibung festgehaltenen Einschränkungen errichtet. Um die aufkommenden Mängel so gering wie möglich zu halten, wird die Entstehung baubegleitend durch den TÜV-Süd qualitativ durch bautechnische Begehungen mit vereinbarten Schwerpunkten überwacht sowie die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen oder der mit dem Baucontrolling beauftragte TÜV-Süd begleitet. Der Verkäufer trägt die Kosten hierfür. Bei der im Grundriss angegebenen Wohn- und Nutzfläche kann es zu Abweichungen kommen. Die Berechnung wird nach der derzeit geltenden Wohnflächenverordnung (WoFlV) vorgenommen und sieht eine Toleranz von bis zu 2% der Quadratmeter der Gesamtfläche vor (Beschaffenheitstoleranz). Maßgeblich sind die Rohbaumaße. Die Grundflächen für Balkone und Terrassen werden dabei zur Hälfte berechnet. Aus einer evtl. geringfügigen Abweichung innerhalb des Toleranzbereichs entstehen dem Käufer keinerlei Ansprüche gegenüber dem Verkäufer. Bei der Vermie-

tung und Nebenkostenabrechnung wird ggf. die Wohnraummiete nach tatsächlichen Flächen angesetzt und nicht nach Rohbaumaßen.

6. Nutzungskonzept

Die Eigentumswohnungen („ETW“) eignen sich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

a) Eigennutzung

Sollte der Käufer der ETW beabsichtigen, diese selbst zu nutzen, hat er dies dem Verkäufer vor dem Notartermin mitzuteilen, um ggf. bestehende Sonderwünsche bis zum Vertragsabschluss prüfen und festlegen zu können.

Der Eigennutzer will in der Regel die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen individualisieren. Dies ist bei dem vorliegenden Angebot grundsätzlich möglich, Grundrissänderungen sind jedoch nur vor dem Notartermin möglich und müssen grundsätzlich im Kaufvertrag vereinbart werden. Durch die Baubeschreibung ist der Eigennutzer allerdings in bestimmten Bereichen an die Vorgaben gebunden. Es findet eine Bemusterung statt, bei dem aus einem Katalog bestimmte Ausstattungsqualitäten angeboten werden. Der Verkäufer kann Sonderwünsche aufgrund zeitlicher, bautechnischer und organisatorischer Probleme ablehnen. Deswegen sollte die Umsetzbarkeit von Sonderwünschen grundsätzlich vor dem Notartermin vom Käufer abgeklärt werden. Sonderwünsche führen erfahrungsgemäß je nach Umfang zu Kostenerhöhungen und teilweise auch zu einer Bauzeitverlängerung. Ein einklagbarer Anspruch des Käufers auf die Ausführung von Sonderwünschen besteht nicht. Es bedarf immer der Zustimmung des Verkäufers im jeweiligen Einzelfall.

b) Fremdnutzung

Alternativ zum Selbstbewohnen der Wohnung (Eigennutzung) ist die Vermietung der Wohnung (Fremdnutzung) zu sehen. Vermietete Eigentumswohnungen haben im möglichen Wiederverkaufsfall den Nachteil, dass die Käufergruppe der Selbstnutzer entfällt. Eine Ausnahme besteht, wenn ein Mieterwechsel ansteht, da dann nach dem Auszug des Mieters die Eigentumswohnung auch für die Veräußerung an einen Selbstnutzer zur Verfügung steht. Vermiete Eigentumswohnungen kommen deshalb vorrangig für Kapitalanleger in Betracht. Dabei ist zu beachten, dass der Grundstückseigentümer jeder Veräußerung des Erbbaurechts zustimmen muss. Das Erbbaurecht ist daher nur eingeschränkt handel- und belastbar.

7. Immobilienverwaltung

Eine Immobilie muss bewirtschaftet und verwaltet werden. Die Verwaltung ist maßgeblich für die Qualitätssicherung einer Eigentumswohnung und auch eine wichtige Voraussetzung für eine potenzielle Wertsteigerung. Die Eigentümergesellschaft unterliegt der Pflicht, das Gemeinschaftseigentum ordnungsgemäß verwalten zu lassen durch eine sogenannte Wohnungseigentümergemeinschafts-Verwaltung („WEG-Verwaltung). Für das Gemeinschaftseigentum muss von der zukünftigen Wohneigentümergemeinschaft ein Verwaltervertrag abgeschlossen werden, der u.a. Leistungsumfang und Vergütung des bestellten Verwalters regelt. Die Verwaltung des Sondereigentums wird von der Hausverwaltung zusätzlich optional angeboten und muss separat zwischen dem Käufer und der Verwaltung vereinbart werden. Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Gesamtobjektes wurden bereits zum Zeitpunkt der Fertigstellung und aus Kostenvoranschlägen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit kalkuliert. Sie werden dem Käufer im Zuge der Vorbereitung auf die erste Eigentümerversammlung durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Für die WEG-Verwaltung des vorliegenden Projekts ist ein Vertrag mit der immokontur GmbH & Co. KG geplant. In der Teilungserklärung ist als erste WEG-Verwalterin die immokontur GmbH & Co. KG für die Dauer von drei Jahren ab der Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls zum Gemeinschaftseigentums bestimmt. Gleichfalls kann ein Verwaltervertrag für das Sondereigentum durch den Käufer mit der immokontur GmbH & Co. KG abgeschlossen werden. Die immokontur GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRA 505490. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wohngroup Management GmbH mit Sitz in Erfurt, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Jena unter HRB 515378.

8. Werterhaltung der Immobilie

Immobilieninvestitionen haben Langfristcharakter. Für zukünftig notwendige Reparaturen oder Instandhaltungen sollte frühzeitig Vorsorge getroffen werden. Deshalb ist die regelmäßige Einzahlung in die Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die tatsächliche Höhe wird von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Demzufolge kann sie sich im Zeitverlauf erhöhen aber auch niedriger werden. Im Kern geht es darum, für zukünftig anfallende größere Ausgaben schon jetzt Mittel anzusparen; unabhängig davon, dass erfahrungsgemäß in den Anfangsjahren geringere Ausgaben notwendig sind. Falls bei einer größeren Reparatur die Höhe der angesparten Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, müssen die Wohnungseigentümer ggf. eine Sonderumlage leisten. Eventuelle Ausgaben für das Sondereigentum werden nicht durch die Instandhaltungsrücklage abgedeckt und sind durch den Eigentümer selbst zu tragen, sofern er vom Mieter oder Dritten keine Erstattung verlangen kann. Demzufolge sollte der Eigentümer auch hierfür in Eigenregie Rücklagen bilden.

9. Finanzierung der Immobilie

Die Finanzierung eines Eigentumserwerbs erfolgt in der Regel durch den Einsatz von Fremdmitteln und/oder Eigenkapital. Neben dem Kaufpreis müssen auch Erwerbsnebenkosten bezahlt werden. Dies sind z.B. Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer, die bundeslandspezifisch variieren kann.

Ferner können Finanzierungskosten anfallen. Dies sind z.B. Bereitstellungszinsen für das Darlehen, Zinsen für die Zwischenfinanzierung bis zur ersten Mieteinnahme oder Kosten für die erforderlichen Grundschulden. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen beinhalten bereits alle Projektierungs- und Marketingkosten. Die Betreuung des Käufers während und nach dem Kauf der Immobilien (After-Sales) sowie Provisionen, die über der üblichen Rate liegen (bis 10 % brutto), sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten. Die genaue Höhe der kalkulierten Vertriebskosten kann je nach Vertriebspartner variieren und kann bei Interesse beim Verkäufer angefragt werden. Die ggf. auf Grund und Boden sowie auf die Bauleistungen im Kaufvertrag vorgenommene Kaufpreisaufteilung ist lediglich eine Schätzung. Die abschließende Prüfung und Anerkennung obliegen 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 Miet- & Rentabilitätsberechnungen aus diversen Berechnungstools. Neben dem Bestehen der Kreditwürdigkeitsprüfung ist auch die Beurteilung der Werthaltigkeit des Objektes für eine Bewilligung von Fremdmitteln maßgeblich. Das Objekt bzw. sein langfristig prognostizierter Wert wird dabei als Sicherheit für das Darlehen herangezogen.

Durch eine Fremdfinanzierung erhöhen sich die Erwerbs- sowie die laufenden Kosten für die Immobilie (Grundschuld und deren Zinsen sowie Nebenleistungen, Bereitstellungs- und Kreditzinsen, Agio, ggf. Vermittlungsprovisionen der Finanzierung, Tilgung, Bausparbeiträge). Bei der Bestellung einer Grundschuld übernimmt der Käufer (oder Käufergemeinschaft bspw. Ehepartner) häufig die persönliche Haftung für die Höhe der Grundschuld zzgl. der Zinsen und Nebenleistungen (abstraktes Schuldversprechen) und unterwirft sich im Falle des Ausfalls der Kredite somit der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen.

Entscheidet sich der Käufer zum Kauf bevor eine verbindliche Zusage der finanzierenden Bank vorliegt, trägt er das Risiko, dass der Bauträgervertrag zustande kommt, aber er den fälligen Kaufpreis aufgrund der fehlenden Kreditzusage nicht bezahlen kann. Zur sog. Alterssicherung sollte die Laufzeit des aufgenommenen Darlehens nicht länger als der zu erwartende Rentenbeginn des Käufers sein. Alternativ sollte der Käufer bereits vor oder spätestens nach Ende der Laufzeit des Darlehens die Vor- und Nachteile einer Selbstnutzung im Alter bzw. einer Veräußerung zur Absicherung des Lebensunterhaltes abwägen.

Chancen & Risiken

Steuerliche Rahmenbedingungen eines Erwerbs

1. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen stellen einen Überblick der wesentlichen steuerlichen Rahmenbedingungen eines Erwerbs von Eigentumswohnungen bzw. von Wohnungserbbaurechten dar. Dabei wird davon ausgegangen, dass der Käufer eine natürliche Person mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Inland ist, die Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken oder zum Zweck der Vermietung erwirbt und im steuerlichen Privatvermögen hält.

Die Ausführungen umfassen nur anlagebezogene Aspekte, nicht jedoch individuelle käuferbezogene Aspekte. Sie stellen insbesondere keine abschließende Darstellung aller denkbaren steuerlichen Aspekte in Bezug auf die Eigentumswohnung bzw. das Wohnungserbbaurechts dar und ersetzen nicht die individuelle steuerliche Beratung des Käufers. Änderungen der Gesetze, ihrer Interpretation durch die Rechtsprechung und Verwaltung sowie Änderungen der Verwaltungsauffassung können Auswirkungen auf die steuerliche Würdigung haben.

Die nachfolgende Darstellung basiert auf dem Rechtsstand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Verkaufsunterlage und steht unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die zuständigen Finanzbehörden, so dass weder der Verkäufer noch dessen Hilfspersonen, derer er sich bedient hat, für die vom Käufer ggf. erstrebten steuerlichen Ergebnisse haften.

2. Erwerbsphase

a) Grunderwerbsteuer

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge von bebauten und unbebauten Grundstücken einschließlich Wohnungserbbaurechten der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer entsteht grds. zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides zur Zahlung fällig. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Thüringen 6,5 Prozent bezogen auf den Kaufpreis zuzüglich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen (Wert der Gegenleistung).

Sollte der Erwerb rückgängig gemacht werden, besteht die Möglichkeit im Rahmen des § 16 GrEStG, die Steuer nicht festzusetzen oder falls sie bereits festgesetzt worden ist, die Steuerfestsetzung aufzuheben.

b) Umsatzsteuer

Der Erwerb einer Eigentumswohnung bzw. eines Wohnungserbbaurechts ist eine umsatzsteuerbare (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG), aber umsatzsteuerfreie (§ 4 Nr. 9a UStG) Leistung, da der Erwerb bereits der Grunderwerbsteuer unterliegt.

3. Nutzungsphase

a) Allgemeines

Aus einer angenommenen Selbstnutzung der angebotenen Eigentumswohnung werden keine Einnahmen erzielt. Demgemäß sind typische Aufwendungen, wie sie bei der Einkünfteermittlung aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) ansetzbar wären (bspw. Absetzungen für Abnutzung) steuerlich irrelevant. Allerdings kann der selbstnutzende Eigentümer im Rahmen seiner persönlichen Steuerpflicht bestimmte Ausgaben für die Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie steuerermäßigend geltend machen (Haushaltsnahe Dienst- bzw. Handwerkerleistungen gemäß § 35a EStG). Einzelheiten kann der individuelle Steuerberater zur Verfügung stellen.

b) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzgl. der Wohnung (Sondereigentum)

Im Fall der Vermietung der Eigentumswohnung erzielt der Eigentümer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG), sofern er eine Überschusserzielungsabsicht hat.

Grundlage für die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bilden die dem Eigentümer im Kalenderjahr zugeflossenen Einnahmen (insbesondere Mieterlöse und Umlagen für Nebenkosten) abzüglich der Werbungskosten. Typische Werbungskosten sind z.B. der Erbbauzins, die Kosten der laufenden Unterhaltung der Eigentumswohnung wie Wasser, Strom, Heizung, Reinigung und Pflege sowie Versicherung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, Verwaltungskosten, ein eventueller Finanzierungsaufwand im Fall der Fremdfinanzierung sowie die Grundsteuer. Es gilt das Zu- und Abflussprinzip (§ 11 EStG). Auch die laufenden Absetzungen für die Abnutzung des Gebäudes gehören zu den Werbungskosten.

Die Kosten des Eigentümers im Zusammenhang mit der Anschaffung der Eigentumswohnung bzw. des Wohnungserbbaurechts (insbesondere Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Grundbuchkosten) sind auf einen Gebäudeanteil und einen Anteil für Grund und Boden aufzuteilen. Der Gebäudeanteil unterliegt wegen des laufenden Werteverzehrs der laufenden Abschreibung (Absetzung für Abnutzung). Die auf den Grund und Boden entfallenen Anschaffungskosten können planmäßig nicht abgeschrieben werden.

Gemäß § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 a EStG können grds. die anteilig auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten regelmäßig in gleichmäßigen Jahresbeträgen von 3 % (bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellt worden sind) abgeschrieben werden. Bei unterjähriger Anschaffung bzw. Veräußerungen ist die Abschreibung für das jeweilige Jahr zeitanteilig zu berücksichtigen.

Sofern alle Voraussetzungen beim Mietwohnungsneubau erfüllt sind, kann die Absetzung für Abnutzung alternativ auch in fallenden Jahresbeträgen nach einem unveränderlichen Prozentsatz in Höhe von 5 % vom jeweiligen Buchwert (Restwert) vorgenommen werden (degressive AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG).

Neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 oder 5a EStG kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren unter den weiteren Voraussetzungen des § 7b EStG eine Sonderabschreibung von bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage in Anspruch genommen werden (Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau).

Der Eigentümer muss die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung selbst ermitteln bzw. durch seinen steuerlichen Berater ermitteln lassen und in seine jährliche Einkommensteuererklärung einbeziehen.

c) Umsatzsteuer

Im Fall der Vermietung der Eigentumswohnung zu Wohnzwecken ist die Vermietung umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 a UStG).

d) Grundsteuer

Auf den inländischen Grundbesitz ist eine jährliche Grundsteuer zu entrichten, welche von der Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, erhoben wird. Die Höhe der Steuerlast richtet sich seit dem 1.1.2025 nach dem Grundsteuerwert bzw. dem Äquivalenzbetrag des Grundstücks, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die zuständige Gemeinde festgelegt wird. Schuldner der Grundsteuer ist grundsätzlich der Eigentümer. Die Feststellung der Grundsteuerwerte bzw. der Äquivalenzbeträge erfolgte auf den Bewertungsstichtag 1. Januar 2022, welcher der Steuerbemessung ab dem Jahr 2025 zugrunde gelegt wird. Bei baulichen Veränderungen nach dem Bewertungsstichtag sind ggf. entsprechende Steuererklärungen zur Fortschreibung des Grundsteuerwerts durch den Eigentümer beim Finanzamt einzureichen.

4. Verkaufsphase

a) Ertragsteuern

Der Verkauf der Eigentumswohnung bzw. des Wohnungserbbaurechts ist entsprechend den Annahmen grundsätzlich einkommensteuerfrei, sofern der Eigentümer mit dem Verkauf kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG verwirklicht.

Dies wäre dann der Fall, wenn die Eigentumswohnung bzw. das Wohnungserbbaurecht 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 wurde oder der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung länger als zehn Jahre ist.

Sofern keine der Bedingungen erfüllt werden, würde der Verkäufer einen möglichen Veräußerungsgewinn als Sonstige Einkünfte im Sinne des § 22 Nr. 2 EStG erklären und versteuern müssen. Für die Ermittlung der Veräußerungsgewinns sollte in jedem Fall der persönliche Steuerberater hinzugezogen werden.

b) Grunderwerbsteuer

Die Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. des Wohnungserbbaurechts unterliegt wie der Erwerbsvorgang der Grunderwerbsteuer (vgl. zuvor). Steuerschuldner sind der Käufer und der Verkäufer gesamtschuldnerisch. Es entspricht aber der gängigen Praxis, dass der Käufer aufgrund kaufvertraglicher Vereinbarung die Grunderwerbsteuer trägt und zahlt.

c) Gewerbesteuer / Gewerblicher Grundstückshandel

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass ein Verkäufer mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung bzw. eines Wohnungserbbaurechts einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Verkäufer mehr als 3 Objekte (Immobilien) innerhalb von 5 Jahren veräußert. Objekte im Sinne des gewerblichen Grundstückshandels sind bebaute und unbebaute Grundstücke, bei denen zwischen Errichtung, Erwerb, Modernisierung und deren Veräußerung ein enger zeitlicher Zusammenhang von in der Regel 5 Jahren besteht (so genannte „Zählobjekte“). Treten weitere Umstände, wie zum Beispiel die Branchenkunde des Steuerpflichtigen hinzu, können Erwerbungen bis zu einer zeitlichen Obergrenze von bis zu 10 Jahren mitgerechnet werden.

Allerdings zählen Immobilien, die zu eigenen Wohnzwecken dienen, in aller Regel zum notwendigen Privatvermögen (vgl. BFH-Urteil vom 16. Oktober 2002, BStBl. II 2003, S. 245) und scheiden als Zählobjekt im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels aus. Etwas anderes kann sich ergeben, wenn ein zur Veräußerung bestimmtes Wohnobjekt nur vorübergehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist (vgl. BFH-Urteil vom 11. April 1989, BStBl. II 1989, S. 621).

Bei einer Selbstnutzung von weniger als fünf Jahren ist das Grundstück dann nicht einzubeziehen, wenn der Veräußerer eine auf Dauer angelegte Eigennutzung nachweist, indem er darlegt, dass die Veräußerung auf offensichtlichen Sachzwängen beruht (vgl. BFH-Urteil vom 18. September 2002, BStBl. II 2003, S. 133). Die Einzelheiten sollten im Veräußerungsfall mit dem individuellen Steuerberater besprochen werden.

d) Umsatzsteuer

Die Veräußerung der selbstgenutzten Eigentumswohnung bzw. des Wohnungserbbaurechts erfolgt nicht im Rahmen eines Unternehmens und unterliegt daher nicht der Umsatzsteuer. Im Fall einer vermieteten Eigentumswohnung ist die Veräußerung der Eigentumswohnung bzw. des Wohnungserbbaurechts gemäß § 1 Abs. 1a UStG bereits nicht steuerbar oder gem. § 4 Nr. 9a UStG umsatzsteuerfrei.

Chancen & Risiken

Risikohinweise

Vor der Entscheidung über den Kauf einer Eigentumswohnung im Europakarree II, Erfurt mit 44 Wohneinheiten in Bauabschnitt G, sowie Abstellräume und Garten- und Terrassenflächen mit Sondernutzungsrecht von der Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG, Hochheimer Straße 59, 99094 Erfurt sollten interessierte Käufer die nachfolgenden Risikohinweise zusammen mit den anderen in dieser Unterlage enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und diese bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen. Die nachfolgende Darstellung erfolgt auf Basis der zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlage vorliegenden Verträge, Vertragsentwürfe und Genehmigungen. Änderungen im Zuge der notariellen Beurkundung oder behördlicher Verfahren sind möglich. Käufer sollten vor Abschluss des Kaufvertrags die endgültigen Vertragsfassungen sorgfältig prüfen. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung der Immobilie nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Eigentümer auswirken.

Veräußert ein Käufer seine Eigentumswohnung zu einem Zeitpunkt, in dem der Wert der Eigentumswohnung gegenüber dem Zeitpunkt seines Erwerbs gefallen ist, erzielt der Käufer einen Verlust, der gegebenenfalls nicht mit anderen Vermögenswerten ausgeglichen werden kann. In diesem Fall könnte der Eigentümer einer Eigentumswohnung sein investiertes Kapital teilweise oder in Einzelfällen sogar ganz verlieren. Wie bei allen Vermögensanlagen können Wertzuwächse vom Verkäufer nicht garantiert werden. Aufgrund der besonderen rechtlichen Stellung einer Eigentumswohnung als Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist das finanzielle Risiko eines Käufers nicht auf die angelegte Summe (Kaufpreis) beschränkt. Aufgrund des Erbbaurechts kommt die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses hinzu, die unabhängig von einer etwaigen Vermietungssituation regelmäßig zu entrichten ist. Es können sich aus besonderen Umständen (z.B. Steuern oder Hausgeldzahlungen) darüber hinaus sonstige finanzielle Verpflichtungen ergeben. Neben den nachstehend oder an anderer Stelle dieser Unterlage beschriebenen Risiken und Unsicherheiten kann die Wertentwicklung der Eigentumswohnung durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken, sondern sollen einen nicht abschließenden Überblick möglicher Risikodimensionen aufzeigen.

Der Erwerb einer Immobilie kann unter bestimmten Umständen mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden sein. Im ungünstigsten Fall kann ein vollständiger Verlust des investierten Kapitals eintreten („Totalverlust"). Darüber hinaus besteht das Risiko, dass auch das übrige Vermögen des Käufers beeinträchtigt wird (insbesondere, wenn der Erwerb durch ein Darlehen des Käufers finanziert wird), was im Extremfall zur Einleitung eines Privatinsolvenzverfahrens führen kann, unter anderem durch:

a) Insolvenz des Verkäufers vor Fertigstellung des Objekts:

Sofern der Erwerb vor Fertigstellung erfolgt und die vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen (z. B. nach Maßgabe der Makler- und Bauträgerverordnung, insbesondere durch Bürgschaften oder Sicherungseinbehalte) nicht ausreichend sein sollten, besteht das Risiko, dass im Falle einer Insolvenz des Verkäufers keine Eigentumsübertragung erfolgt und geleistete Zahlungen ganz oder teilweise verloren gehen. Der Käufer wäre in diesem Fall lediglich Insolvenzgläubiger ohne dingliche Sicherung.

b) Leerstand bei entgeltlicher Nutzung:

Bei Vermietung kann ein längerfristiger Leerstand dazu führen, dass die laufenden Einnahmen ausbleiben und die Finanzierungslasten (Zins und Tilgung), Verpflichtung zur anteiligen Zahlung des Erbbauzinses, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie des Hausgeldes nicht mehr gedeckt werden können. Ohne ausreichende Rücklagen oder alternative Einkommensquellen kann dies zu einer Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur Einleitung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Käufers führen.

c) Wegfall von Einkommen bei Eigennutzung:

Im Fall der Eigennutzung kann der Wegfall wesentlicher Einkommensquellen oder Vermögenswerte des Käufers dazu führen, dass die laufenden Kosten für Instandhaltung, Verwaltung, Hausgeld, Verpflichtung zur anteiligen Zahlung des Erbbauzinses sowie etwaige Verpflichtungen aus einer Fremdfinanzierung nicht mehr bedient werden können. Auch hier besteht das Risiko einer wirtschaftlichen Überforderung bis hin zur Insolvenz.

d) Auftreten schwerwiegender baulicher Mängel nach Fertigstellung:

Treten nach Fertigstellung gravierende Baumängel auf, die entweder nicht mehr durch Gewährleistungsrechte (z. B. Nachbesserung, Minderung, Rücktritt, Schadensersatz gemäß §§ 633 ff. BGB) durchgesetzt werden können – etwa aufgrund Insolvenz des Bauunternehmers – oder deren Behebung mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist, kann dies den wirtschaftlichen Wert der Immobilie nicht nur erheblich beeinträchtigen, sondern zu einem faktischen Totalverlust führen. In besonders schweren Fällen können darüber hinaus zusätzliche Aufwendungen erforderlich werden, die den ursprünglichen Investitionswert übersteigen und damit zu einem wirtschaftlichen Schaden führen, der über den Totalverlust hinausgeht. Ohne ausreichende Rücklagen oder alternative Einkommensquellen kann dies zu einer Zahlungsunfähigkeit und im schlimmsten Fall zur Einleitung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Käufers führen.

Mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung sind verschiedene in der Natur eines Immobilienerwerbs liegende Risiken verbunden. Die nachfolgenden typischen Risiken aus einem Immobilienerwerb können sich nachteilig auf den Wert der Immobilie, auf das vom Käufer investierte Kapital sowie auf die vom Käufer geplante Haltedauer der Immobilie auswirken.

1. Schwankungen des Immobilienmarktes (Marktrisiko)

Das Marktrisiko ist das Verlustrisiko für eine Eigentumswohnung, das aus Schwankungen des Marktwertes resultiert, die auf Veränderungen bei Marktvariablen wie Zinssätzen, Immobilienpreisen oder der Bonität eines Käufers zurückzuführen sind.

Marktentwicklung und Marktumfeld von Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und dem Marktumfeld beeinflusst. Dies kann sich negativ auch auf die Wertentwicklung der angebotenen Immobilien auswirken. So kann die Nachfrage nach Mietflächen bzw. Mietobjekten in der Region insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die angebotenen Objekte absinken und somit die Werthaltigkeit der Immobilie beeinflussen.

Die Wertentwicklung und die langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit sind auch von Veränderungen des Marktumfeldes abhängig. Es ist nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. in welchem Umfang im Zeitpunkt des Erwerbs noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret zu erwerbenden Immobilie realisiert werden oder ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden.

2. Erbbaurecht

Bei einem Erbbaurecht erwirbt der Erbbaurechtsnehmer (hier die Wohnungseigentümer und die WEG) für die Dauer des Erbbaurechtsvertrages das veräußerliche und vererbbare Recht, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Im Ergebnis nutzt der Erbbaurechtsnehmer das Gebäude, das Eigentum an dem Grundstück verbleibt beim Erbbaurechtsgeber (Grundstückseigentümer).

Die Dauer des Erbbaurechtsvertrages ist auf 75 Jahre vom Tag der Eintragung im Grundbuch an (erfolgte am 05.03.2020) begrenzt und der Erbbauberechtigte hat im vorliegenden Fall nur ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Ablauf der Laufzeit. Kann oder wird das Vorrecht nicht ausgeübt, kann das dazu führen, dass die Eigentumswohnung nicht für die geplante Dauer genutzt werden kann.

Für Käufer ergibt sich daraus ein wesentliches Risiko in Bezug auf die langfristige Wertentwicklung:

Mit abnehmender Restlaufzeit des Erbbaurechts sinkt in der Regel der Marktwert der Immobilie, da sowohl potenzielle Käufer als auch Finanzierungsinstitute die verbleibende Nutzungsdauer zunehmend kritisch bewerten. Besonders in den letzten 20 bis 30 Jahren vor

Ablauf des Erbbaurechts ist mit einer deutlichen Wertminderung zu rechnen, unabhängig von Lage, Zustand oder Ausstattung der Immobilie.

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gewährt die Grundstückseigentümerin dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für die zulässigerweise errichteten Bauwerke. Diese beträgt lediglich zwei Drittel des gemeinen Wertes, der für die Bauwerke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit zur Zeit des Erlöschens des Erbbaurechts zu erzielen wäre. Damit bestehen für den Erbbauberechtigten bzw. dessen Rechtsnachfolger nur eingeschränkte Entschädigungsansprüche.

Für das Erbbaurecht ist ein jährlicher Erbbauzins an den Grundstückseigentümer zu zahlen, der zudem an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst wird. Der zu zahlende Erbbauzins kann im Laufe der Zeit steigen. Zustimmungsvorbehalte des Grundstückseigentümers und die begrenzte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages können sich negativ auf die Nutzungsmöglichkeit und den Wert der Eigentumswohnung auswirken.

Für den Verkauf und die Belastung des Erbbaurechtes ist der Erbbauberechtigte auf die Zustimmung des Grundstückseigentümers angewiesen. Sofern der Eigentümer seine Zustimmung zu einer Veräußerung oder Belastung ohne ausreichenden Grund verweigert, kann diese gerichtlich ersetzt werden. Das damit verbundene zeitliche Risiko verbleibt jedoch beim Erbbaurechtsnehmer.

Ein Heimfall kann auch vor Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages eintreten, wenn z.B. der Erbbauberechtigte seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Macht der Grundstückseigentümer von ihrem Heimfallrecht Gebrauch, ist sie zur Zahlung einer Entschädigung für das Bauwerk an den Erbbauberechtigten (die Wohnungseigentümer und die WEG) verpflichtet. Diese beträgt in diesem Fall auch nur zwei Drittel des gemeinen Wertes, der für die Bauwerke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit zur Zeit der Übertragung des Erbbaurechts zu erzielen wäre.

3. Versicherung, zufälliger Untergang

Risiken können sich aus Feuer- und Sturmschäden sowie Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser) ergeben, sofern sie aus wirtschaftlichen oder sachlichen Gründen nicht zu 100 % durch Versicherungen abgesichert sind. Es besteht auch das Risiko, dass die Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus der Versicherung nicht erfüllt, woraus dem Käufer ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen könnte. Eine Verzögerung der Zahlung der Versicherungsleistungen kann dazu führen, dass der Käufer zumindest vorübergehend Fremdmittel aufnehmen muss. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz für bestimmte Risiken gar nicht erhältlich ist. Sollten Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um den betreffenden Schaden zu decken, so hat gegebenenfalls der Käufer die Differenz zu tragen. Das in der Regel nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs einer Immobilie sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung der Immobilie und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls aus der Immobilie können zu Lasten des Käufers gehen.

4. Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel

Risiken aus bekannten Altlasten (wie Bodenverunreinigungen und -kontaminationen) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten, Grundstücks- und Gebäudemängel entdeckt werden. Trotz aller Sorgfalt sind insofern Risiken dieser Art nicht vollständig auszuschließen. Diese können sich negativ auf die Werthaltigkeit der Immobilie auswirken.

Es besteht daher das Risiko, dass ein Käufer für bestehende und künftige Umweltbelastungen z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat, wodurch insbesondere Beseitigungskosten anfallen können. Sollte die zu erwerbende Immobilie vermietet werden, kann im Verhältnis zu Mietern der Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen auf Grund von Mietminderungen oder Kündigungen von Mietverträgen führen. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudeverunreinigungen und sonstige Sanierungskosten können das wirtschaftliche Ergebnis erheblich schmälern. Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Solche Risiken oder sich verändernde behördliche Auflagen werden insbesondere bei dem Bau und Erwerb von Immobilien geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken basierend auf Schäden dieser Art sind jedoch auch durch technische Prüfung des Objekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten nicht vollständig auszuschließen. Sollten Baumängel auftreten, die trotz ordnungsgemäßer technischer Prüfung nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen aufwandsneutral zu beheben sein, können sich signifikante Werteinbußen ergeben. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität des Käufers oder unter Aufnahme von Fremdkapital (was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand führen würde) beglichen werden. Diese Fälle können sich nachteilig auf den Immobilienwert und auf das vom Käufer investierte Kapital auswirken.

5. Projektentwicklung

Bei der Projektentwicklung können sich Risiken z. B. durch Änderungen in der Bauleitplanung ergeben. Baukostenerhöhungen und Terminverzögerungen bei der Fertigstellung können sich auch bei sorgfältig ausgewählten Vertragspartnern ergeben. Es besteht das Risiko, dass Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen nicht erteilt bzw. widerrufen werden. Die Bauqualität hat sowohl für die langfristige Vermietbarkeit als auch für die Wertentwicklung der Eigentumswohnung eine große Bedeutung. Mit der Errichtung der Immobilien werden umfassende technische Prüfungen in Bezug auf die Bauqualität der Immobilien durchgeführt.

Dennoch kann das Risiko bestehen, dass zum Zeitpunkt des Erwerbs Baumängel vorhanden sind, die trotz sorgfältiger Prüfung nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden. Ferner kann es möglich sein, dass derartige unbekannte Mängel weder durch Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie, aus abgetretenen Ansprüchen auf Beseitigung von Mängeln gegen planende oder bauausführende Unternehmen noch durch die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht von ggf. bestehenden Mieter(n) abgedeckt sind. Kosten für die Beseitigung von Baumängeln sind möglicherweise in voller Höhe von dem Eigentümer zu tragen. Auch für den Fall, dass Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie oder die planenden oder bauausführenden Unternehmen geltend gemacht werden können, besteht das Risiko, dass der Verkäufer der Immobilie oder die Unternehmen ihren Pflichten nur teilweise, überhaupt nicht oder nicht ordnungsgemäß nachkommen. Bei Investitionen in Immobilien tragen die jeweiligen Eigentümer damit das Durchsetzungs- und das Insolvenzrisiko der Anspruchsgegner, selbst wenn ihnen Mängelbeseitigungsansprüche zustehen.

6. Instandhaltung und Instandsetzung

Es besteht das Risiko, dass z. B. durch das Auftreten unerwarteter Mängel die Kosten für die Instandhaltung bzw. Instandsetzung höher ausfallen als beim Erwerb der Immobilie erwartet oder vorhersehbar. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls gegebenenfalls bestehende Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten ganz oder teilweise vom Vermieter zu tragen sind. In diesen Fällen kann es zu erheblichen Mehraufwendungen kommen, die vom Eigentümer zu finanzieren sind, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie und damit auf das vom Käufer eingesetzte Kapital auswirken kann.

7. Prognoserisiko

Die vorliegende Verkaufsunterlage enthält Einschätzungen über zukünftige Entwicklungen. Diese Einschätzungen sind Momentaufnahmen und geben keine Gewähr für die Zukunft. Es besteht daher das Risiko, dass die Planzahlen und Prognosen nicht oder nicht wie prognostiziert eintreten und somit retrospektiv zum Nachteil des Käufers ausfallen können. Es kann nicht garantiert werden, dass der Käufer seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es bestehen keine Garantien des Verkäufers oder Dritter hinsichtlich eines bestimmten Erfolges sowohl bei der Nutzung als auch bei einem möglichen zukünftigen Verkauf. Käufer könnten somit einen niedrigeren als den ursprünglich investierten Betrag im Verkaufsfall zurückerhalten und ihr eingesetztes Kapital – insbesondere im Fall extremer Marktverwerfungen – sogar vollständig verlieren.

8. Fremdfinanzierung der Immobilieninvestition

Immobilieninvestitionen können und werden in der Regel teilweise fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines sogenannten Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Zudem können die Darlehenszinsen ggf. steuerlich geltend gemacht werden, sofern die jeweils anwendbaren Steuergesetze und der steuerliche Status des Käufers dies zulassen. Bei Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Käufers aus. Bei einer 50%igen Kreditfinanzierung würde sich z.B. die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Kapital des Käufers im Vergleich

zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung verdoppeln. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Käufer wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Bei Darlehen mit variablen Zinsen besteht zudem das Risiko, dass sich die Zinsen für den Käufer nachteilig entwickeln können. Sollten mit dem Ablauf von Krediten Anschlussfinanzierungen erforderlich werden, so besteht das Risiko, dass keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder nur zu höheren Zinsen als bei der Erstfinanzierung, was sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg des Käufers auswirken kann. Zudem können im Zusammenhang mit einer Anschlussfinanzierung zusätzliche Kosten entstehen, die der Käufer zu tragen hätte.

Veräußert der Käufer eine fremdfinanzierte Immobilie, ist die Finanzierung im Rahmen des Verkaufs in der Regel vorzeitig abzulösen. Hierbei können sogenannte Vorfälligkeitsentschädigungen entstehen, die zu Lasten des Käufers gehen können. Eine Fremdfinanzierung von Immobilien verringert unter Umständen die Möglichkeiten, im Falle von kurzfristigen Liquiditätsengpässen die notwendigen Mittel durch Verkauf der Immobilie zu beschaffen. Im Falle des Teil- oder Totalverlusts des vom Käufer eingesetzten Kapitals trägt der Käufer das Risiko, dass er die gesamten Tilgungsraten der Fremdfinanzierung einschließlich der hierfür erforderlichen Zinsen aus seinem sonstigen Vermögen tragen muss. Dies kann zur Privatinsolvenz des Käufers führen.

9. Rechtsänderungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftige Änderungen in der europäischen oder deutschen Gesetzgebung oder Rechtsprechung zu Belastungen von Immobilieneigentümern führen können. Es könnten europäische oder deutsche Verordnungen erlassen werden, die bestimmte Nutzungen bestehender Immobilien einschränken oder beschneiden oder die Renovierung oder Veränderung solcher Immobilien in irgendeiner Weise vorschreiben. Die Einführung solcher Vorschriften könnte dazu führen, dass die Kosten steigen und die Rentabilität der davon betroffenen Immobilie sinkt. Erhöhte Kosten, die sich z.B. aus der Erhöhung von Grund- oder Grunderwerbssteuern oder Renovierungspflichten ergeben, können im Allgemeinen nicht direkt an die Mieter weitergegeben werden, was zu Mehrbelastungen bei dem Käufer führen kann.

10. Steuerliche Risiken

Die steuerlichen Ausführungen in dieser Unterlage gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus. Sie richten sich an eine natürliche Person mit Wohnsitz oder ständigem Aufenthalt im Inland, die die Eigentumswohnung zu eigenen Wohnzwecken oder zum Zweck der Vermietung erwirbt und im steuerlichen Privatvermögen hält. Es kann jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert, unter Umständen auch rückwirkend.

11. Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände, insbesondere aber für Bankguthaben und andere liquide Finanzmittel. Dies gilt auch für vom Käufer gehaltene Vermögensgegenstände.

Zwar gelten Immobilien grundsätzlich als wertstabil oder wertsteigernd. Allerdings kann die tatsächliche Wertentwicklung der Immobilie und dies gilt insbesondere bei kürzer werdender Restlaufzeit des Erbbaurechts, hinter der Inflationsrate zurückbleiben. In solchen Fällen verliert die Immobilie real an Wert, obwohl ihr nomineller Preis möglicherweise sogar steigt. Darüber hinaus ist der Erbbauzins als inflationsintensiver Faktor zu berücksichtigen.

Zudem ist vereinbart, dass der Erbbauzins der Entwicklung der Lebenshaltungskosten angepasst wird. Bemessungsmaßstab ist der vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland im Kalenderjahresdurchschnitt insgesamt. Steigt die Inflation, kann sich der Erbbauzins also entsprechend erhöhen und damit die laufenden Kosten für den Käufer spürbar verteuern. Dies wirkt sich negativ auf die Rendite und die Gesamtwirtschaftlichkeit der Immobilie aus, wenn nicht auch die Mieteinnahmen entsprechend mitsteigen.

Je kürzer die verbleibende Laufzeit des Erbbaurechts, desto stärker wirkt sich Inflation auf die Bewertung aus, da mit abnehmender Nutzungsdauer die Bereitschaft von Marktteilnehmern sinkt, einen inflationsbereinigten Preis zu zahlen und aus den Entschädigungsregelungen des Erbbaurechts im Fall der Beendigung des Erbbaurechts wirtschaftliche Verluste resultieren können (siehe hierzu unter 2.).

12. Abwicklungsrisiko

Der Käufer hat grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung der erworbenen Eigentumswohnung, wenn das Wohn- und Teileigentum gebildet und die Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Bei Insolvenz des Verkäufers beinhaltet die eingetragene Auflassungsvormerkung jedoch keine Sicherung des Anspruchs der Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn der Verkäufer mit der Fertigstellung in Verzug gerät, ist es dem Käufer aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, teilweise, d.h. in diesem Fall, vom baurechtlichen Teil des Kaufvertrages, zurückzutreten.

Wenn der Käufer aber den Gesamtrücktritt erklärt, würde er seinen, durch Vormerkung gesicherten Eigentumsanspruch verlieren, sodass sein Anspruch auf Rückzahlung seiner ggf. bereits gezahlten Raten ungesichert wäre. Falls der Verkäufer Zahlungsschwierigkeiten hat bzw. insolvent ist, birgt die fehlende Vormerkung somit ein erhebliches Risiko. Anstelle eines Rücktritts kann der Käufer, auch wenn die Baustelle steht und weitere Schäden auflaufen, am Vertrag festhalten. In diesem Fall kann probiert werden, in Absprache mit weiteren Käufern oder dem Insolvenzverwalter, die Fertigstellung in eigener Verantwortung durchzuführen.

Eventuell müssten die Restleistungen und Mängel gerichtlich festgestellt werden, um lastenfreies Eigentum zu erhalten. Mehrkosten könnten in Form von Schadensersatz oder Minderung verlangt werden bzw. mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Insgesamt kann es in diesem Fall zu deutlichen Mehrkosten und Bauverzögerungen kommen. Eventuell kann das Projekt auch gar nicht fertiggestellt werden. In der Folge kann es sein, dass Zins- und Tilgungsraten von aufgenommenen Krediten zu zahlen sind, ohne dass Einnahmen aus dem Objekt bestehen. Wenn der Käufer ein Verbraucher ist, gilt kraft Gesetzes ein Sicherheitseinbehalt von 5% des Kaufpreises, der von der ersten Abschlagszahlung abgezogen wird. Alternativ kann der Verkäufer auch eine Sicherheit (selbstschuldnerische Bürgschaft) stellen. Dieser Einbehalt dient der Absicherung, dass die Wohnung rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel an den Käufer übergeben wird. Unabhängig davon kann es trotz Einbehalt bzw. Sicherheit zu Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis kommen.

Nach Abnahme der Eigentumswohnung gilt eine fünfjährige Gewährleistungsfrist nach BGB und soweit das Gewährleistungsrecht des BGB für bewegliche Teile eine kürzere Gewährleistungsfrist zulässt, für diese beweglichen Teile eine Gewährleistungsfrist von zwei Jahren. Die Gewährleistung bezieht sich auf alle erbrachten Bauleistungen. Falls der Verkäufer innerhalb der fünf Jahre (bzw. zwei Jahre für bewegliche Teile) in Vermögensverfall gerät und der Leistungsverpflichtung teilweise oder gar nicht mehr nachkommen kann, besteht für den Käufer allerdings das Risiko, dass der Anspruch auf Mängelbeseitigung nur eingeschränkt durchsetzbar ist oder gänzlich entfällt. Wenn der Käufer den Kaufpreis vollständig bezahlt und die Sicherheitsleistung (Einbehalt) wegen Erledigung zurückgibt, muss der Käufer das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit des Verkäufers tragen. Dies stellt insbesondere dann ein Risiko dar, wenn sich im Nachhinein weitere Schadenersatzansprüche ergeben.

13. Kontrahentenrisiko / Insolvenz des Verkäufers

Durch die Insolvenz des Verkäufers kann es trotz Bauträgervertrag dazu kommen, dass die Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag nicht erfüllt werden können. Für diesen Fall muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Bauverpflichtung unterschieden werden. Wenn die Teilungserklärung grundbuchlich vollzogen und die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers eigentragen ist, hat der Käufer einen gesicherten Anspruch auf Eigentumsübertrag des erworbenen Objektes. Dies begründet jedoch noch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen.

In diesem Fall kann der Käufer in Erwägung ziehen, zusammen mit den anderen Miteigentümern, die Baumaßnahmen in Eigenregie fertig zu stellen oder ein drittes Unternehmen zu beauftragen. Grundsätzlich ist in diesem Fall davon auszugehen, dass zusätzliche Kosten entstehen. Die Mehrkosten können die Käufer in Form von Schadenersatz oder Kaufpreisminderungen geltend machen und mit dem Restkaufpreis verrechnen. Auch in diesem Fall besteht das grundsätzliche Risiko der nicht oder nur teilweisen Fertigstellung.

14. Zusätzliche Risiken

Auch wenn beide Vertragsparteien alle Verpflichtungen aus dem Bauträgervertrag erfüllen, können externe Ereignisse eintreten, die sich negativ auf die Fertigstellung, Nutzung oder wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilie auswirken und auf die beide Seiten keinen Einfluss haben.

Von besonderer Relevanz sind insbesondere die folgenden externen Risiken:

- Geopolitische Spannungen und internationale Krisen, die zu Lieferengpässen, Materialknappheit oder Einschränkungen im Bau- und Immobiliensektor führen können.
- Streiks, Naturkatastrophen, Pandemien oder behördlich angeordnete Shutdowns, die zu Bauverzögerungen oder temporären Nutzungsbeschränkungen führen.
- Gerichtliche oder behördliche Maßnahmen, etwa durch einstweilige Verfügungen, Planungsänderungen oder Umweltauflagen, die eine Baueinstellung oder Nutzungsänderung zur Folge haben können.
- Ggf. können in der Folge auch Mieteinnahmen und evtl. Steuervorteile später realisiert werden oder ganz entfallen.
- Für den Käufer kann dies unter anderem zu folgenden Konsequenzen führen:
- Einer verzögerten Fertigstellung der Immobilie und daraus resultierend einem verspäteten Bezug oder Vermietungsbeginn.
- Einem Ausfall oder Verschiebung von Mieteinnahmen, was sich negativ auf die Liquiditätsplanung und Finanzierung auswirken kann.
- Einer Nichtrealisierbarkeit steuerlicher Vorteile, etwa bei verspäteter Herstellung oder fehlenden Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.
- Einer Wertminderung der Immobilie, insbesondere bei anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten oder strukturellen Marktverwerfungen.

15. Verwaltungsrisiko

Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Zustand des Gesamtobjektes sowie der Eigentumswohnungen negativ verändern (wegen bestehender Interessenkonflikte des Verwalters beachten Sie bitte die Ausführungen unter 19.). Die Qualität der Verwaltung hat direkten Einfluss auf den baulichen Zustand des Gesamtobjekts sowie der einzelnen Einheiten. Mangelhafte Reparaturen, unzureichende Instandhaltung oder eine ineffiziente Auswahl von Dienstleistern können zu Wertverlusten führen.

Auch die Auswahl von Mietern durch den Verwalter etwa bei vermieteten Einheiten kann das soziale Klima und die langfristige Attraktivität des Objekts beeinflussen. Auch die Qualität der Abrechnungen ist entscheidend für die Höhe des durch den Käufer zu übernehmendem Risiko. Fehlerhafte oder intransparente Abrechnungen erhöhen das Risiko finanzieller Belastungen für den Käufer. Die Qualität der Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne ist entscheidend für die Einschätzung zukünftiger Kosten und Rücklagen. Unklare oder fehlerhafte Abrechnungen können zu Nachzahlungen oder Streitigkeiten führen.

Durch die Rechte der anderen Miteigentümer ist der Käufer von Wohn- bzw. Teileigentum in seiner Entscheidungsfreiheit eingeschränkt. Hierbei besteht das Risiko, dass dem Käufer Kosten entstehen, die nicht in seinem Interesse, jedoch im Interesse der Wohneigentumsgemeinschaft liegen. Auch können Kosten entstehen, die bei Alleineigentum nicht entstehen würden. Die individuelle Entscheidungsfreiheit ist damit strukturell eingeschränkt. Ein regelwidriges Verhalten eines Miteigentümers kann zum Nachteil anderer Miteigentümer bzw. Dritter führen.

Verstöße gegen die Hausordnung, bauliche Veränderungen ohne Zustimmung oder störendes Verhalten können das Zusammenleben belasten und rechtliche Auseinandersetzungen nach sich ziehen. Die Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber Miteigentümern ist oft langwierig und kostenintensiv. Ist ein Miteigentümer z.B. nicht mehr in der Lage, seinen Beitrag zur Hausgeldzahlung (einschließlich Anteil am Erbbauzins) bzw. Instandhaltungsrücklage zu zahlen, tragen die anderen Eigentümer im Außenverhältnis die Haftung für die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Dabei zählt die Höhe des jeweiligen Miteigentumsanteils.

Eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten kann nicht ausgeschlossen werden. Steigende Energiepreise, gesetzliche Anforderungen (z. B. zur energetischen Sanierung) oder ineffiziente Verwaltungsführung können zu einer Erhöhung der laufenden Kosten führen. Diese sind vom Käufer anteilig zu tragen und können die Wirtschaftlichkeit des Investments beeinträchtigen.

16. Nachhaltigkeitsrisiken

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potentiell erhebliche negative Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Käufers und/oder der WEG haben können. In den Bereichen Klima und Umwelt teilen sich Nachhaltigkeitsrisiken in physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken können sich als Extremwetterereignisse wie Hitzeperioden, Starkregen, Überflutungen, Stürme oder steigender Meeresspiegel häufen.

Diese Ereignisse können zu Schäden an der Bausubstanz, steigenden Instandhaltungskosten oder Einschränkungen der Nutzbarkeit führen. Transitionsrisiken ergeben sich aufgrund der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Das Objekt wird gemäß der Baubeschreibung gemäß Anforderungen, Vorgaben und Richtlinien der KfW für klimafreundliche Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) errichtet. Hierfür werden die Anforderungen der Effizienzhaus-Stufe 40 und des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) umgesetzt. Die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft kann aber dennoch zu weiteren gesetzlichen Anforderungen (z. B. energetische Sanierungspflichten, CO_2-Bepreisung, ESG-Vorgaben) führen, die zusätzliche Investitionen erforderlich machen.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen. Veränderungen in gesellschaftlichen Erwartungen, z. B. hinsichtlich Barrierefreiheit, sozialer Durchmischung oder nachhaltiger Mobilität, können zu Nachrüstpflichten oder Nutzungseinschränkungen führen. Fehlverhalten oder mangelnde Transparenz auf Seiten des Bauträgers, der WEG-Verwaltung oder des Erbbaurechtsgebers kann zu Reputationsschäden, Rechtsstreitigkeiten oder finanziellen Belastungen für die Eigentümergemeinschaft führen. Nachhaltigkeitsrisiken können damit zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Immobilieninvestitionen führen.

17. Kriegs- und Terrorrisiken

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können möglicherweise einem Kriegs- und Terrorrisiko ausgesetzt sein. Kriege und Terroranschläge können zu (ggf. massiven) Einbrüchen der Mieteinnahmen, zu einer Wertminderung oder Zerstörung der gehaltenen Immobilien sowie zu einer sinkenden Nachfrage auf dem Immobilien- und Vermietungsmarkt führen. Es können Lieferengpässe entstehen, die zu zeitlichen Verzögerungen von Projektentwicklungen und Baumaßnahmen sowie (ggf. massiven) Preissteigerungen führen können. Ohne selbst von einem Kriegs- oder Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend einschneidend beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist. Dieses Risiko kann auch dann bestehen, wenn eine Versicherung grundsätzlich erhältlich ist, sofern dieses Risiko nicht zu 100 % durch Versicherungen abgedeckt wird.

18. Risiken der Erstvermietungsgarantie für Fremdnutzer

Der Verkäufer (Garant) übernimmt gegenüber den Käufern, die die Eigentumswohnung nicht zur Eigennutzung erwerben, die selbstständige Garantie dafür, dass innerhalb von 2 Monaten zum nächstfolgenden Monatsersten ab dem Zeitpunkt der Übergabe für den Vertragsgegenstand – frühestens jedoch ab einem im Kaufvertrag zu bestimmenden Datum – Mietverträge bestehen, die eine monatliche Kaltmiete in Höhe der vom Verkäufer prognostizierten Höhe vorsehen, zuzüglich der auf den Mieter nach der BetriebskostenVO umlegbaren Nebenkosten.

Für denjenigen Zeitraum, in dem kein wirksamer Mietvertrag – entsprechend den im Kaufvertrag geregelten Vorgaben – besteht, ist der Garant ausschließlich zur Entrichtung des vereinbarten monatlichen Mindestkaltmietzinses (zeitlich beschränkt auf maximal 6 Monate) verpflichtet. Die Erstvermietungsgarantie, die nicht abgesichert ist, könnte jedoch bei einer Inanspruchnahme dieser Erstvermietungsgarantie ganz oder teilweise uneinbringlich sein, wenn der Garantiegeber nicht mehr in der Lage ist, seine Verpflichtung aus dieser Erstvermietungsgarantie zu erfüllen.

Spätestens mit Ablauf des Erstvermietungsgarantievertrages trägt der Käufer das volle Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht bzw. nicht in der erwarteten bzw. ehemals garantierten Höhe vermietet werden kann oder dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters (z.B. Kosten etwaiger Rechtsstreite, Renovierung) kommen kann.

19. Interessenkonflikte aufgrund gesellschaftsrechtlicher und personeller Verflechtungen

Es besteht grundsätzlich das Risiko von Interessenkonflikten durch die jeweils handelnden Personen, wenn sie nicht die Interessen der Käufer in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Personen oder Gesellschaften verfolgen. Solche Interessenkonflikte können insbesondere aufgrund

von personellen und/oder kapitalmäßigen Verflechtungen verschiedener Unternehmen entstehen, die für den Käufer (mittelbar) Leistungen erbringen.

Beispielsweise bestehen zwischen dem Verkäufer der Wohnungen, der Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG, und dem für die Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bestellten ersten Verwalter, der immokontur GmbH & Co KG, enge gesellschaftsrechtliche und personelle Verflechtungen. Die Wohngroup Management GmbH ist Komplementärin der Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG. Gleichzeitig ist die Wohngroup Management GmbH Komplementärin der immokontur GmbH & Co. KG, dem bestellten ersten WEG-Verwalter.

Kommanditist des Verkäufers und der immokontur GmbH & Co. KG ist die Wohngroup Verwaltungs GmbH. Sowohl die Wohngroup Verwaltungs GmbH als auch die Wohngroup Management GmbH werden zu 100 % von Herrn Tobias Schallert gehalten. Herr Tobias Schallert ist zudem alleiniger Geschäftsführer sowohl der Wohngroup Verwaltungs GmbH als auch der Wohngroup Management GmbH.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Geltendmachung und Durchsetzung von Ansprüchen der Wohnungseigentümergemeinschaft oder einzelner Käufer gegen den Verkäufer (z.B. wegen etwaiger Mängel) können Interessenkonflikte nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass der Verwalter aufgrund der bestehenden gesellschaftsrechtlichen und personellen Verflechtungen nicht in jedem Fall ausschließlich die Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. der Käufer wahrnimmt, sondern auch die Interessen der Verkäuferseite berücksichtigt.

Dieser Interessenkonflikt kann sich nachteilig auf den Immobilienwert und auf das vom Käufer investierte Kapital auswirken.

20. Tabellarische Zusammenfassung der Risiken

Risikokategorie	Risiko / Auslöser	Mögliche Konsequenz
Personenbezogene Risiken	Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Kein Erwerb möglich, Rückabwicklung, ggf. Schadensersatz
	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit, Unfall	Zahlungsunfähigkeit, Zwangsversteigerung, Insolvenz
	Verminderte Steuervorteile durch verringertes Einkommen	Geringere Rendite, Liquiditätsprobleme
	Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen, Notverkauf	Verlust, Wertminderung, Totalverlust
	Insolvenzrisiko des Käufers	Zwangsversteigerung, Totalverlust
	Unzureichende Entschuldung/fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Liquiditätsengpass, Notverkauf
	Verhältnis zu Miteigentümern, Beschlussmehrheit in der WEG	Durchsetzung fremder Interessen, Kostenbelastung
Marktbezogene Risiken	Veränderung der Makro-/Mikrolage, abnehmende Attraktivität des Umfelds	Wertverlust, Vermietungsprobleme
	Geänderte Nachfrage (Wohnraumgestaltung, Ausstattung, Flächenverbrauch)	Leerstand, Wertverlust
	Demografische Entwicklung	Sinkende Nachfrage, Wertverlust
	Sinkende Verkaufspreise auf dem Zweitmarkt (Weiterverkauf)	Verlust beim Weiterverkauf
	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten/Mieterträge	Geringere Rendite, Liquiditätsprobleme
	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen	Steigende Finanzierungskosten
	Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung	Liquiditätsengpass, Zwangsverkauf
Rechtliche Risiken	Änderung der Steuergesetzgebung/Verwaltungspraxis	Steuermehrbelastung, geringere Rendite
	Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts	Neue Pflichten, Kosten, Nutzungseinschränkungen
	Geänderte rechtliche Auflagen (z.B. Rauchmelder, energetische Sanierungspflichten, CO -Bepreisung, ESG-Vorgaben)	Nachrüstpflichten, Kosten
	Verjährung der Ansprüche	Verlust von Rechten, keine Mängelbeseitigung
Objektbezogene Risiken	Insolvenz des Verkäufers /bauausführenden Unternehmens	Fertigstellungsrisiko, Totalverlust
	Fertigstellungsrisiko	Verzögerung, Mehrkosten, Totalverlust
	Wesentliche Mängel bei Herstellung/ nach Gewährleistungsfrist	Wertminderung, Sanierungskosten
	Instandhaltungsrisiko	Unerwartete Kosten, Wertverlust
	Grundstück im Erbbaurecht, eingeschränkte Entschädigung	Wertverlust, Verlust des Gebäudes, geringe Entschädigung

Risikokategorie	Risiko / Auslöser	Mögliche Konsequenz
Marktbezogene Risiken	Nichtzahlung indexierter jährlicher Erbpachtzins, Heimfall	Verlust des Erbbaurechts, Wertverlust
	Erhöhter Pflege-/Erhaltungsaufwand im Sondereigentum	Unerwartete Kosten, Wertverlust
	Mieterauswahl, Mieterfluktuation (Leerstand), Kosten der Wiedervermietung	Einnahmeausfall, Zusatzkosten
	Unzureichende Objektverwaltung	Wertverlust, Kostensteigerung
	Erhöhte Bewirtschaftungskosten	Geringere Rendite, Liquiditätsprobleme
	Nachhaltigkeitsrisiken (z.B. ESG, Klimafolgen, neue Auflagen)	Investitionsbedarf, Wertverlust
	Haftungsrisiko bei nachträglich erkannten Altlasten	Sanierungskosten, Wertminderung, behördliche Anordnungen
	Versicherungslücken, nicht versicherbare Schäden	Wertverlust, Zusatzkosten
Weitere Risiken	Externe Ereignisse (Krieg, Terror, Pandemie, Naturkatastrophen)	Wertverlust, Nutzungsausfall, Bauverzögerung
Interessenkonflikte	personelle und wirtschaftliche Verbindung zwischen dem Verkäufer und dem ersten Verwalter der WEG	Wertverlust, Zusatzkosten

Rechtliches

Ihr Kontakt zu uns

0361 22 150 10 **wohngroup.de/europakarree**

BAUHERR | PROJEKTENTWICKLER

WOHNGROUP Bauträger GmbH & Co. KG
Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt

Telefon: 0361 22 150 10
Mail: info@wohngroup.de

wohngroup.de

ANGABEN GEMÄSS § 5 TMG:

WOHNGROUP Bauträger GmbH & Co. KG
Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt

Telefon: +49 (0) 361 22 150 10
E-Mail: info@wohngroup.de
Web: wohngropup.de

Aufsichtsbehörde:
Bürgeramt Erfurt, Gewerbe- und Aufsichtsangelegenheiten, Bürgermeister-Wagner-Str. 1, 99084 Erfurt
Handelsregister: Amtsgericht Jena
Handelsregisternummer: HRA 505154
USt.-ID: gemäß § 27 a Umsatzsteuerges.: DE179840268
Steuernummer: 151/166/08003

Verbraucherinformation
Online-Streitbelegung gem. Art. 14 Abs. 1 ODR-VO:
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbelegung (OS) bereit, die Sie hier finden:
https://ec.europa.eu/consumers/odr

Konzept, Text und Design
ZINK Immobilien & Marketing GbR

Bildquellen

Visualisierungen: Essanoussi Nagel & Partner GbR

Fotos S. 4 & 5: ZINK Immobilien & Marketing GbR

Fotos. 68, Fußbodenbelag: https://www.wineo.de/produkte/purline-bioboden/wineo-1000

Terrassenbelag: https://www.nuedling.de/betonelemente/produkte/telavia

Fliesen: https://www.fliesenrabatte.de/villeroy-boch-pure-base-dekor-30-x60-multicolour-sand-2360-bz75-0.html?gad_source=1&gad_campaignid=21108001912&gclid=Cj0KCQiAtfXMBhDzARIsAJ0jp3DQrxGPxCvR3197JOgceiYQgavb4VAwzIv2x2pYqTewpve5Z6zessAaAvJ5EALw_wcB

Haftungsausschluss

Die exakte Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung. Sämtliche Darstellungen und Visualisierungen sind nur beispielhaft, sie können Sonderwünsche beinhalten. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Der Prospekt dient der Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Teilungserklärung.

Die Visualisierungen mittels VR-Brillen können von der tatsächlich später sich darstellenden Wirklichkeit einer Immobilie abweichen. Der Einsatz von VR-Brillen und das Projizierte stellt daher keine haftungsrechtlichen Ansprüche dar und dienen der Veranschaulichung der Immobilie. Die VR-Brillen werden den Projektpartnern kostenfrei zur uneingeschränkten Nutzung zur Verfügung gestellt. Haftungsansprüche bei Verlust, Beschädigung und Verschlechterung der VR-Brillen können nicht geltend gemacht werden.

Stand: 16.04.2026

Ihre Notizen