

Doppelte AfA Power



5% deg. Neubau AfA +
5% Sonder-AfA nach
§7b EStG

DAS

WOHNQUARTIER FÜR ALLE GENERATIONEN

Exposé Teil A und B

Eigentumswohnungen Begonienstraße 27

06122 Halle /Saale

Bauabschnitt C - Haus 5

EIN PROJEKT DER

WOHNGROUP

smart wohnen · clever leben



INHALTS- VERZEICHNIS

TEIL A

01. Bauträger	4
02. Entrée	6
03. Standort	10
04. Architektur	18
05. Konzept	22
06. Ausstattung	28
07. Grundrisse	34

TEIL B

08. Rechtliche Hinweise	62
Risiken	62
Steuerliche Rahmenbedingungen eines Erwerbs	74
Rechtlicher Rahmen des Erwerbs einer Eigentumswohnung	78
09. Zahlen & Fakten	86
10. Projektpartner	87

Der Prospektaufbau zum Bauvorhaben Wohncampus Haus 5 gliedert sich in zwei Teile. Dabei informiert Teil A über Standort, Quartierskonzept, Grundrisstypen, Ausstattung, Projektpartner u.ä..

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

TEIL A

01. Bauträger

WOHNGROUP

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 bereits heute digital und kompensieren als Unternehmen mit finanziellem Klimabeitrag an der Seite von ClimatePartner CO₂-Emissionen 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.



Europakarree II, Erfurt



Wohncampus, Halle/Saale



alfredu, Erfurt



Europakarree I, Erfurt



seit 1996

entwickeln &
vermarkten wir
Wohnquartiere



> 2.000

fertiggestellte
Einheiten

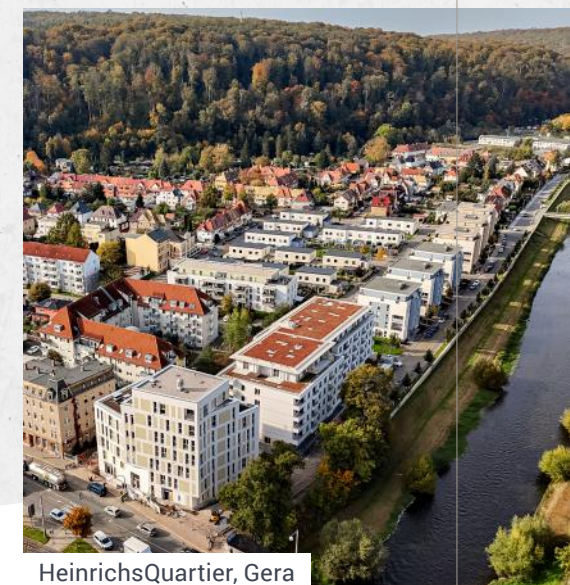


100 +

abgeschlossene
Projekte



Wohncampus, Halle/Saale



HeinrichsQuartier, Gera

02. Entrée

SMART WOHNEN CLEVER LEBEN



Wohnkonzept

Der wohncampus - „Alles gehört allen“

In Halle (Saale) entstehen im zentral gelegenen Stadtbezirk West 480 neue Wohnungen mit außergewöhnlichem städtebaulichen Konzept. Der wohncampus liegt in direkter Nachbarschaft zum Technologiepark Weinberg Campus. Die Saaleauen verbinden den wohncampus mit der Halleschen Altstadt bequem zu Fuß oder mit dem Rad.

Das Ensemble von der Bild-Zeitung am 02.03.2019 als die ‚Pyramiden von Halle‘ bezeichnet, beeindruckt durch Terrassenhäuser und Gebäudekörper in Form aufgeschlagener Bücher. Statt streng geometrisch, sind die Häuser der Sonne nach auf dem Grundstück ausgerichtet. Ergänzt durch eine unkonventionelle, organische Freianlagengestaltung, durchbricht das Quartier die Geradlinigkeit der umliegenden Bebauung.

Der vielfältige Wohnungsmix bietet smartes, generationenübergreifendes Wohnen mit speziellen Angeboten für Senioren. In der ‚kommunikativen Mitte‘ gibt es Räume zum Arbeiten, für gemeinsames Miteinander und Plätze für Freizeit mit der Familie.

Die nachhaltige Gebäudeplanung als klimafreundlicher Neubau erfüllt die Effizienzhaus-Stufe 40, reduziert den CO₂-Ausstoß spürbar durch das Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG-Siegel) und erfüllt die Anforderungen einer Nachhaltigkeitszertifizierung gem. BIRN (Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen). Ergänzend sorgt das Baucontrolling durch den TÜV für ein Höchstmaß an Sicherheit und Bauqualität. Smart-Home-Ausstattung in allen Wohnungen sowie Angebote für ‚grüne Mobilität‘ runden das Konzept mit zukunftsweisenden Mehrwerten ab.

Der wohncampus ist das urbane Zuhause von morgen. Und Dank seiner vielen Pluspunkte an Lebensqualität weit mehr - ein Impulsgeber für die ganze Stadt Halle.



03. Standort ZUKUNFTS- WEISEND



**WEINBERG CAMPUS
TECHNOLOGIEPARK**



Halle/Saale pulsiert und wächst...

Weil hier viel los ist

- › Top-Wirtschaftsraum Halle-Leipzig mit 1,7 Mio. Menschen im 50-km-Radius
- › Einwohnerstärkste Stadt Sachsen-Anhalts mit über 240.000 Einwohnern und Metropolregion
- › Premium-Industriepark Star Park (z. B. Schaeffler, Porsche, Ebay oder Flaconi) mit 230 Hektar
- › Technologiepark Weinbergcampus (z. B. BioNTech Delivery Technologies GmbH, Fraunhofer-Institut, Leibniz-Institut, Helmholtz-Zentrum, Max-Planck-Institut) mit 134 Hektar

Weil man hier schneller ankommt

- › Internationaler Flughafen Halle/Leipzig 20 Min. entfernt
- › S-Bahn-Takt zwischen Leipzig und Halle
- › ICE-Standort (Strecke Berlin – München)
- › Direktanschluss an das Autobahn-Netz A14, A9, A38 und A143

Weil Know-how hier Hochkonjunktur hat

- › Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina
- › Über 22.000 Studierende an einer Volluniversität und zwei Hochschulen
- › Institute aller großen deutschen Forschungseinrichtungen
- › Weinbergcampus: Zweitgrößter Technologiepark Ostdeutschlands

Weil das Leben hier einfach wunderbar ist

Die Händelstadt besticht mit einer lebendigen traditionellen wie modernen Kultur- und Kunstszene. Theaterbühnen, Oper, Galerien, Kleinkunst, Museen, Cafés, Bars, Restaurants, Szene-Kneipen und Diskotheken – die ideale Vielfalt für die perfekte Work-Life-Balance.

Halle (Saale) hat sich als Stadt für aktive Menschen aller Generationen, als besonderer Standort für Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft positioniert – eine Stadt für Visionäre – zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen... und dann ist da noch die Saale. Das Leben am Fluss und mit dem Wasser bringt den i-Punkt an Lebensqualität.



Stadtbezirk West

Weinberg Campus

Premium Technologiepark

Der Technologiepark Weinberg Campus gehört den Machern von heute und morgen. Unter den Top 10 der Zukunftsorte in Deutschland findet sich hier auf 134 Hektar ein Mix der renommiertesten Forschungsstätten Deutschlands (Frauenhofer-, Max-Planck-, Helmholtz- und Leibniz-Institut), mehr als 100 technologieorientierten Firmen sowie alle naturwissenschaftlichen Bereiche der Martin-Luther-Universität Halle mit über 8.000 Studenten. Die Premium-Location wächst rasant weiter. Geplant sind der Neubau eines Zentrums für digitale Biowissenschaften, Medizin und iWerkstoffe sowie ein MINT-Schulcampus.

Heide Süd

1A-Viertel im Stadtbezirk West

Heide-Süd ist nur 3 Kilometer Luftlinie von der City entfernt und wunderschön zwischen der Dölauer Heide und der Peißnitzinsel, dem Lieblingspark der Hallenser, gelegen.

Das Wohnumfeld gehört zu den besten der Stadt. Geprägt von Einfamilienhäusern leben hier auf gut 200 Hektar über 3.500 Menschen, insbesondere junge Familien. Der Standort zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, einen modernen Nutzungsmix und eine perfekte infrastrukturelle Anbindung aus.

Nördliche Neustadt

Nördliche Neustadt - Zukunftsstadt pur

Die neuen Salinebrücken für Fußgänger und Radfahrer sind nur der Anfang. Halle hat für seine Neustadt weiter große Pläne: In den nächsten Jahren wird zwischen Neustadt und Altstadt, ein neues Planetarium gebaut, das Stadtmuseum umgestaltet und der Eisdome erweitert. Die progressive Entwicklung zum Stadtquartier der Zukunft geht aber noch weiter: Davon zeugt schon heute ein lebendiger Stadtteilkosmos mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Nahversorgern, sondern auch der geplante Ausbau von Freizeitangeboten, neue Mobilitätskonzepte und mehr Vernetzung mit dem Weinberg Campus. Im Jahr 2021 wurde das neue technische Rathaus von Halle in der Neustadt eröffnet. Die Umbaukosten betragen 20 Mio. Euro.

Großes will auch das Zukunftsprojekt „halle. neu stadt 2050“ erreichen. Bis 2050 soll sich der Stadtteil Halle-Neustadt zu einer klimaneutralen und sozial funktionsfähigen Modellstadt gewandelt haben. Das zieht viele Leute mit guten Ideen an. Darüber hinaus entsteht das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation bis Ende 2030. Ein Ort für Diskurs, Wissensvermittlung, zur Stärkung der Demokratie und des Zusammenhalts zwischen Ost und West.



Alles außer gewöhnlich

Von der Idee zum Projekt

Am Anfang stand die städtische Ausschreibung des Grundstückes in 2018. Neben einem Preisgebot sollte aber vor allem ein Konzept mit neuen Wohnformen den Ausschlag geben. Dies geschah, weil stadtplanerisch von Anfang an gewollt war, den positiven Geist des Weinberg Campus nach Süden in die nördliche Neustadt zu erweitern.

Bei unserem Konzept sollte das Besondere dadurch entstehen, indem die geometrische Ordnung des Umfeldes aufgebrochen wird. Mit der Grundidee der Pyramiden, die nach der Sonne ausgerichtet sind, gingen wir in die Ausschreibung und erhielten den Zuschlag.

Städtebau für Alle

Der neue wohncampus entsteht auf dem Gelände einer ehemaligen Schul- und Sportanlage. Er führt die Idee der Neustadtbebauung fort durch eine neue, zeitgenössische und klar abgesetzte Bebauung mit öffentlichen Wegen für den modernen Wohnbedarf. Die zehn Gebäudeinseln bieten nachgefragte Wohnformen und bilden mit ihrer modernen Formsprache und ihrer „topografischen Idee“ einen Brückenschlag zum nahen Weinberg-Campus.

Die Idee des durchgehenden öffentlichen und autofreien Grünraums der Umgebung wird übernommen und weitergedacht. „Alles gehört allen“ – die Idee hinter dem Konzept – bedeutet: großzügige Parks, öffentliche Sitzplätze und angesagte Treffpunkte, die für alle zugänglich sind. Jedes Gebäude umschließt dabei ein eigenes, für die Hausgemeinschaft reserviertes Plateau. Die Bewohner genießen so das Freiheitsgefühl des umschließenden Campus und den exklusiven Bereich einer lebendigen Hausgemeinschaft.



04. Architektur **EXTRA- VAGANT**





Ein Quartier mit Mehrwerten für alle Generationen

- | | | | |
|--|---|--------------------------|----|
| Dachbegrünung | 1 | Blühwiesen | 6 |
| Wärmepumpen | 2 | viele Carportstellplätze | 7 |
| Photovoltaik | 3 | Car-Sharing von Teilauto | 8 |
| Aufzug | 4 | Studios | 9 |
| begrünter Innenhof mit Sitzmöglichkeiten | 5 | Altengerechte Wohnungen | 10 |
| | | Pflegedienst | 11 |

04. Konzept ZAHLEN & FAKTEN



BA C | Haus 5

BA D | Haus 6

BA E | Haus 7

BA F | Haus 9

BA F | Haus 10

BA E | Haus 8

BA G | Kommunikative Mitte

BA B | Haus 4

BA A | Haus 2

BA B | Haus 3

BA A | Haus 1

Haus 5

88 Eigentumswohnungen

Im Zuge des Bauabschnittes C entstehen im Haus 5 insgesamt 88 Wohnungen, davon 62 altengerecht, 1 Büro für einen Pflegedienst, 20 Tiefgaragenstellplätzen sowie 15 Außenstellplätzen und 5 Carports.

Haus 5 in Zahlen

1
Mehrfamilien-
haus

88
Eigentumswohnungen

1-4
Zimmer-
Wohnungen

40
Stellplätze

33-96 m²
Wohnungsgrößen

ca. 180
Fahrrad-
stellplätze

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



Für die nächste Generation

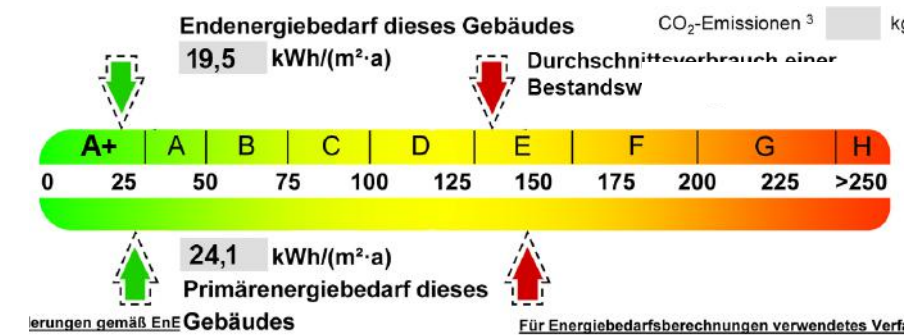
Nachhaltig . Klimaschutz . ökologisch konsequent

Nachverdichtung | Gründächer | Photovoltaik | Grüne Mobilität |
Klimafreundlicher Neubau | Effizienzhaus 40 | QNG-Siegel |
Nachhaltigkeitszertifikat

Die wirksamste Eindämmung der Umweltfolgen der Neubaumaßnahme liegt in der Entscheidung nicht auf der freien Wiese zu bauen und diese zu versiegeln, sondern einen vorhandenen Stadtteil nach zu verdichten. Daraus und aus der gewählten Bauweise ergeben sich folgende Pluspunkte für CO₂-Minderung, Energie-Einsparung und Ressourcenschonung:



Top-Energieeffizienzklasse A+



Vorläufiger Energieausweis des Gebäudes. Stand: 27.06.2023

- › dezentrale TG-Ausfahrten verteilen das Verkehrsaufkommen
- › vorhandene ÖPNV-Anbindungen werden durch den Bevölkerungszuwachs gestützt
- › kompakte Wohnungsgrundrisse minimieren das beheizte Gebäudevolumen erheblich
- › die gut austarierte Dämmung der Gebäudehülle, eine Wärmepumpe, 3-fach Verglasung und eine PV-Anlage ermöglichen die Einhaltung des KfW-40 Standards
- › Gründächer auf allen horizontalen Deckenflächen, Tiefgaragen und oberem Abschluss binden CO₂, verdunsten einen Großteil des Regenaufkommens, verbessern das Mikroklima und kühlen die Gebäude ohne aufwendige Technik
- › Lebensräume für Insekten entstehen auf den Gründächern und besonders wirksam in den großzügigen Außenanlagen mit extra Blühwiesen
- › die konsequente Begrünung und viele Baumpflanzungen ergeben positive Frischluffeffekte im Quartier
- › „grüne Mobilität“ der Bewohner wird ermöglicht und gefördert durch den Bau von Fahrradräumen in der Tiefgarage, Tiefgaragenstellplätze mit Steckdosen, eine Begrenzung der Stellplätze, 2 Plätze für Car-Sharing, sehr guter ÖPNV-Anbindung

Auf das Auto kann somit leicht verzichtet werden.

Nachhaltig investieren. Zukunft sichern. Steuerlich profitieren.

Ihr Investment mit Weitblick.

Hier verbinden sich moderne Architektur, energieeffiziente Bauweise und steuerliche Anreize zu einer Immobilie, die gleichermaßen ökologisch, ökonomisch und werthaltig ist.

Klimafreundlich und zukunftssicher: Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung

Das Gebäude erfüllt die strengen Vorgaben der KfW für klimafreundliche Wohngebäude und wird nach Effizienzhaus-Stufe 40 errichtet – inklusive Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG-PLUS)

Ihre Vorteile:

- › Nur 40 % des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes nach GEG
- › Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Smart-Home-System
- › Extensiv begrünte Dachflächen und nachhaltige Materialwahl
- › Energieeffiziente Gebäudehülle und 3-fach-Isolierverglasung
- › Förderfähige Bauweise gemäß KfW-Standard
- › Langfristig geringere Betriebskosten
- › Zukunftssicherer Werterhalt durch ökologisch zertifizierte Bauqualität

Steuerliche Vorteile – Rendite mit System

5 % degressive Abschreibung (AfA) – § 7 Abs. 5a EStG

Kapitalanleger profitieren davon, die Anschaffungskosten eines Gebäudes in den ersten Jahren schneller steuerlich abzuschreiben als bei der linearen Methode. Statt die Kosten gleichmäßig über die gesamte Nutzungsdauer zu verteilen, wird zu Beginn ein höherer Prozentsatz (5%) angesetzt, der sich in den Folgejahren verringert. Dadurch sinkt die Steuerlast besonders in der Anfangsphase und die Investition wird kurzfristig finanziell entlastet.

Beispielrechnung für 300.000 EUR (Gebäudewert):

Jahr	Restbuchwert Anfang	AfA 5 %	Restbuchwert Ende
1	300.000 EUR	15.000 EUR	285.000 EUR
2	285.000 EUR	14.250 EUR	270.750 EUR
3	270.750 EUR	13.537 EUR	257.213 EUR
4	257.213 EUR	12.861 EUR	244.352 EUR
5	244.352 EUR	12.218 EUR	232.134 EUR



Sonder-AfA nach § 7b EStG

Ergänzend zur degressiven AfA können Sie bei Neubauten mit Effizienzhaus 40/QNG-Zertifikat eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % p. a. über 4 Jahre geltend machen (insgesamt 20 %).

Voraussetzungen:

- › Neubau / Erstkauf eines Wohngebäudes zur Vermietung
- › Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung
- › Baukosten ≤ 5.200 EUR/m² (förderfähig bis 4.000 EUR/m²)

Beispiel:

Bei 300.000 EUR Gebäudewert (Baukosten < 4.000 EUR/m²) sind 15.000 EUR p. a. (insgesamt 60.000 EUR) als Sonder-AfA möglich.

Effekt:

Maximale steuerliche Entlastung in den ersten Jahren und deutlich verbesserte Kapitalrendite.

Fördervorteil: KfW-Programm 298 – Klimafreundlicher Neubau

Kapitalanleger profitieren beim Wohncampus Haus 5 zusätzlich von der staatlichen KfW-Förderung. Das Haus erfüllt alle Voraussetzungen für das KfW-Programm 298:

Förderrahmen:

- › Bis zu 150.000 EUR je Wohneinheit, wenn eine QNG-Zertifizierung vorliegt (wie Haus 5)
- › Effizienzhaus 40-Standard nach GEG
- › Zinsbindung bis zu 10 Jahre, Laufzeit bis 30 Jahre

Ihre Vorteile:

- › Kombination von KfW-Förderung (Programm 298) mit steuerlicher AfA
- › Niedrigere Finanzierungskosten dank KfW-Zinskonditionen
- › Nachhaltige Wertsteigerung durch Energieeffizienz
- › Optimierte Rendite durch kombinierte Steuer- & Fördervorteile

Profitieren Sie doppelt:

Mit dem Wohncampus Haus 5 investieren Sie in ein Effizienzhaus 40 QNG und sichern sich neben steuerlichen Abschreibungen auch den Zugang zur KfW-Förderung (Programm 298) – mit bis zu 150.000 EUR zinsgünstigem Kredit pro Einheit.

Rechtlicher Hinweis:

Der Wohncampus / Haus 5 ist ein echter Kauf Tipp für Kapitalanleger, die viel Steuern bezahlen.

Wir weisen darauf hin, dass wir zur Rechts- und Steuerberatung nicht befugt sind. Soweit in unseren Ausführungen zu Rechts- oder Steuerfragen Stellung genommen wird, geben wir damit ausschließlich unsere Meinung wieder, die wir mit größtmöglicher Sorgfalt auf Grundlage der derzeitigen Rechtslage gebildet haben. Wir übernehmen keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, eine Haftung daraus kann nicht begründet werden.

Für Eigennutzer gelten gesonderte Abschreibungsmöglichkeiten, die durch den jeweiligen Steuerberater zu ermitteln sind.

06. Ausstattung

DIGITAL



Hier wohnt die Zukunft

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:



Hohe Sicherheit durch TÜV-Baucontrolling



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 Wartungsservice für maximale Sicherheit.

Smarter Gemeinschaftsbereich

- › Steckdosen an den TG-Stellplätzen
- › digitale Türschlösser an Hauseingangstüren und Allgemeintüren (Transponder oder Smartphone)

Besonders kurze Wege

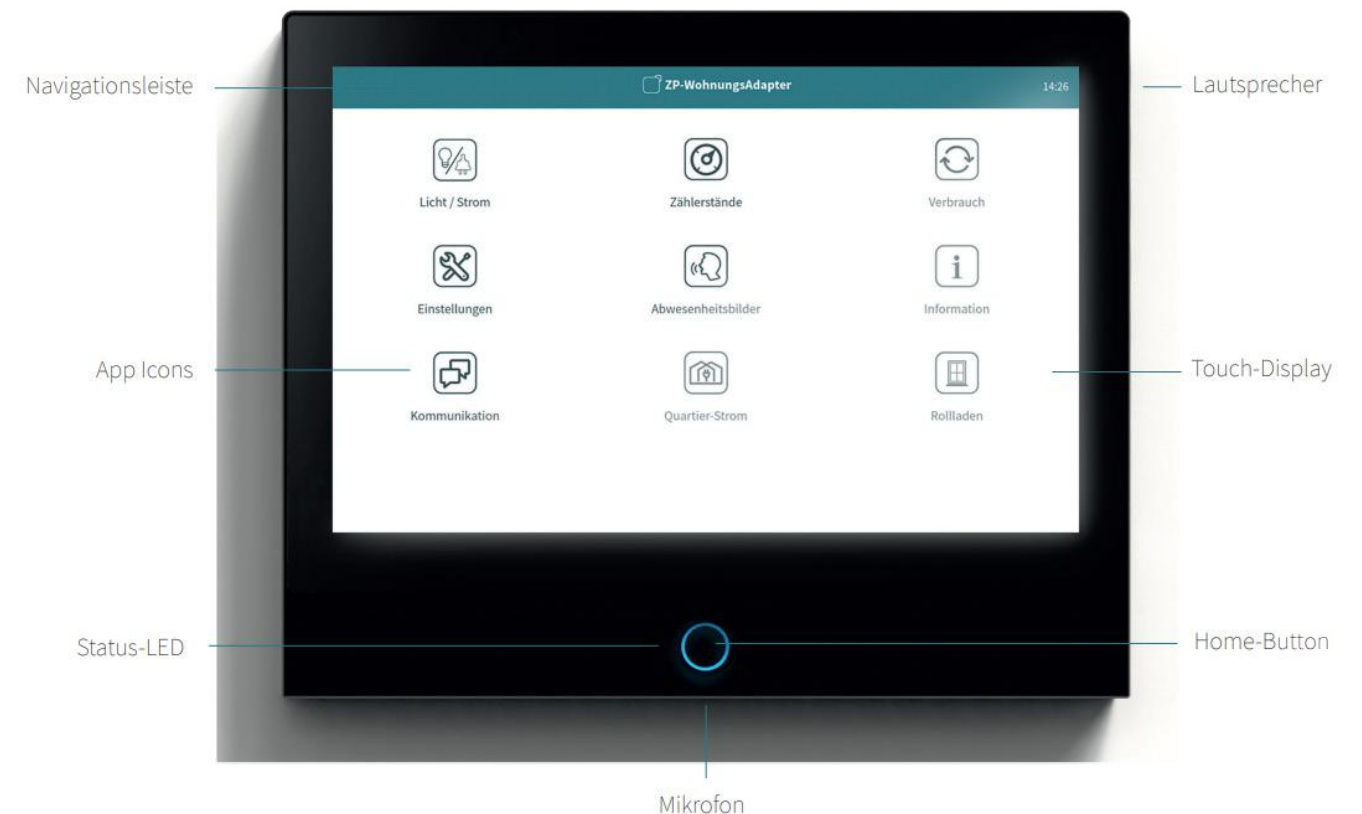
- › DHL Packstation 125 nur 250 m entfernt in der Lilienstraße
- › Car-Sharing in nur 50 m
- › Elektro- Ladesäulen nur 500 m entfernt bei PS Union

Digitale Wohnung mit Online-Butler

- › digitales Türschloss für Zugang mit Transponder oder Handy
- › digitale Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Rollläden möglich
- › Alles steuerbar mit dem integrierten Wanddisplay oder über das Nutzereigene Smartphone

Langlebige Markenqualität

- › Fenster mit 3-fach Verglasung
- › zeitlose Weisslacktüren
- › moderne Edelstahlbeschläge
- › strapazierfähiger und nachhaltiger Bioboden
- › Echtglas-Duschabtrennungen
- › hansgrohe, Villeroy & Boch, Ideal Standard usw.



Ausstattungskatalog

INNENTÜREN

Türblatt und Zarge

glatte weißlack Innentür mit Röhrenspaneinlage, Rundkante an Türblatt und Zarge

Türdrücker

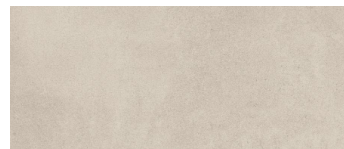
Hoppe Amsterdam, Edelstahl Drücker mit Buntbartschloss, Im Bad/WC mit WC-Garnitur



FLIESENARBEITEN:

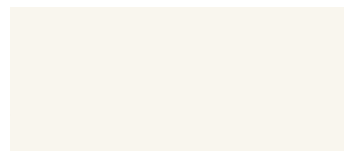
Bodenfliese

30x60 cm, Rutschhemmung R10B, rektifiziert, Farbe: creme matt, Fabrikat: Villeroy & Boch Pure Base oder gleichwertig.



Wandfliese

Villeroy & Boch, White & Cream 30*60 cm, Farbe white matt, rektifiziert



BALKON- UND TERRASSENBELÄGE:

40 x 40 cm, grau. (Fabrikat FCN Telavia oder gleichwertig).



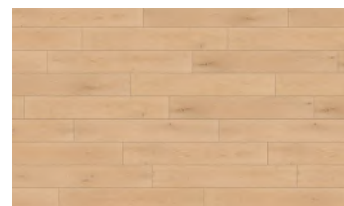
BODENBELAG

Belag

Bioboden in Planken verklebt (Nutzungsklasse 23/32) Fabrikat: wineo pureline 1000, Farbton: Noble Oak Vanilla. oder gleichwertig.

Sockelleiste

Döllken Cubu Flex 40 mm, weiß



SANITÄRARMATUREN

Badewannenarmatur

Für Dusche und Badewanne: hansgrohe Ecostat Fine Brause-thermostat



Duscharmatur

Activera Select S Brauseset, Farbe: Chrom oder gleichwertig



Waschbeckenarmatur

Hansgrohe Rebris 110 mit Cool Start, Farbe: Chrom oder gleichwertig



Handwaschbeckenarmatur

Hansgrohe Rebris E 80 Cool Start, Farbe: Chrom oder gleichwertig



UP/Spülkasten – WC

Betätigungsmodul

Geberit, Sigma 20 Square, Kunststoff, Farbe: weiß oder gleichwertig.



SANITÄRKERAMIK

Dusche

Dusche bodengleich befließt in den Altengerechten Wohnungen 120x120 cm mit Haltegriff

Badewanne

Stahl-Körperform Wanne emailliert im Wannenträger (befliesbar), Kaldewei Saniform Plus, Abmessungen 170cm oder 180cm Länge je nach Grundriss und Platzverhältnissen

Waschbecken

Ideal Standard Connect Air, weiß, 50 cm oder 60 cm breit (je nach Platzverhältnissen) oder gleichwertig eingebaut.



Handwaschbecken

Fabrikat: Ideal Standard Connect Air, weiß, 40 cm breit oder gleichwertig eingebaut.



WC

Es werden Wand-WC Tiefspülklosett der Marke Ideal Standard, Modell I.life A, weiß, spülrandlos, WC-Sitz mit Absenkautomatik, oder gleichwertig eingebaut.



Duschabtrennung

Duka oder Kermi als Flügeltür oder Falttür mit tlw. seitlicher Festverglasung gemäß Grundrissanforderung



07. Grundrisse

ULTRA-MODERN



Bauabschnitt B - Haus 5
Tiefgaragenplan



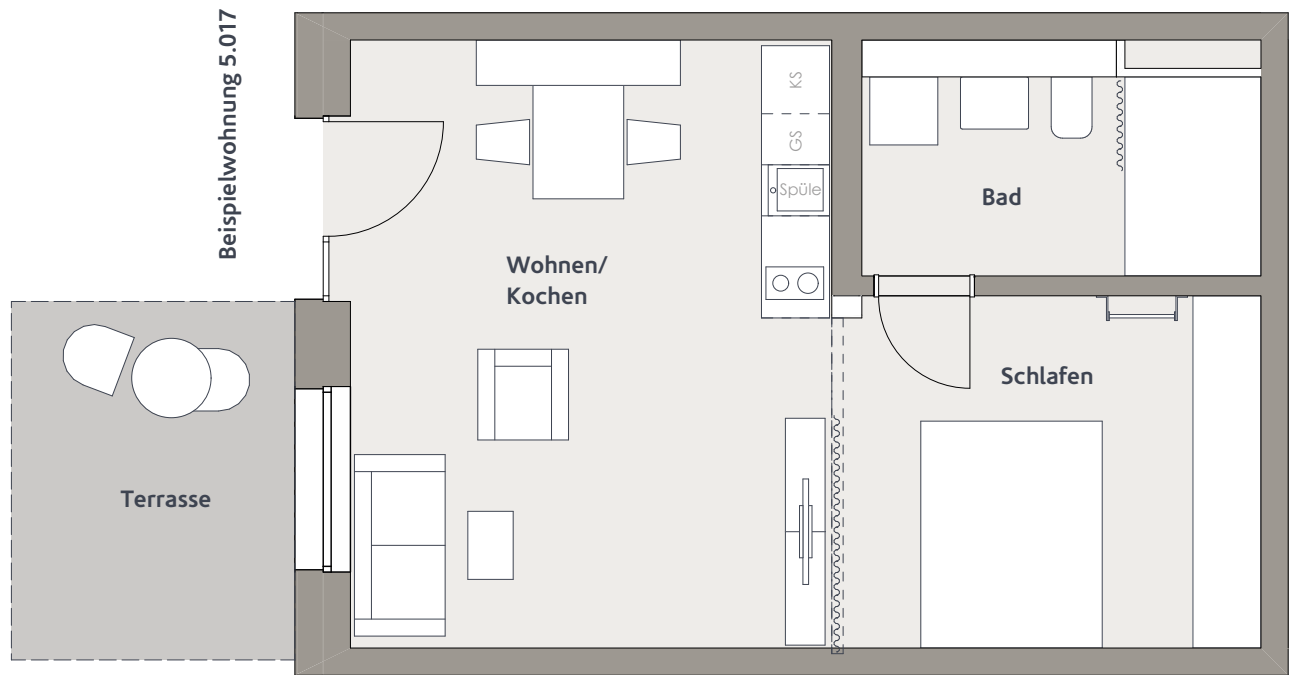
Hinweis: Flächen und Maße unter Vorbehalt
Alle Maße, auch Schachtmaße, sind Planungsmaße und können abweichen. Zu Zwecken der Einrichtung, sowie Planung und Herstellung von Küchen oder sonstigen Einbauten, sind alle Maße vor Ort zu nehmen.

07. Grundrisstyp **STUDIOS**

- › ultramoderne offene Grundrisse im Industrie-Look
- › Hohe Räume (> 3,50 m)
- › inkl. Einbauküche und Keller
- › zusätzlicher Stauraum
- › barrierefreie Bewegungsflächen (bei entsprechender Möblierung)
- › privater ebenerdiger Zugang



Wohnungstyp G
Studio mit Terrasse
ca. 44 m² Wfl.

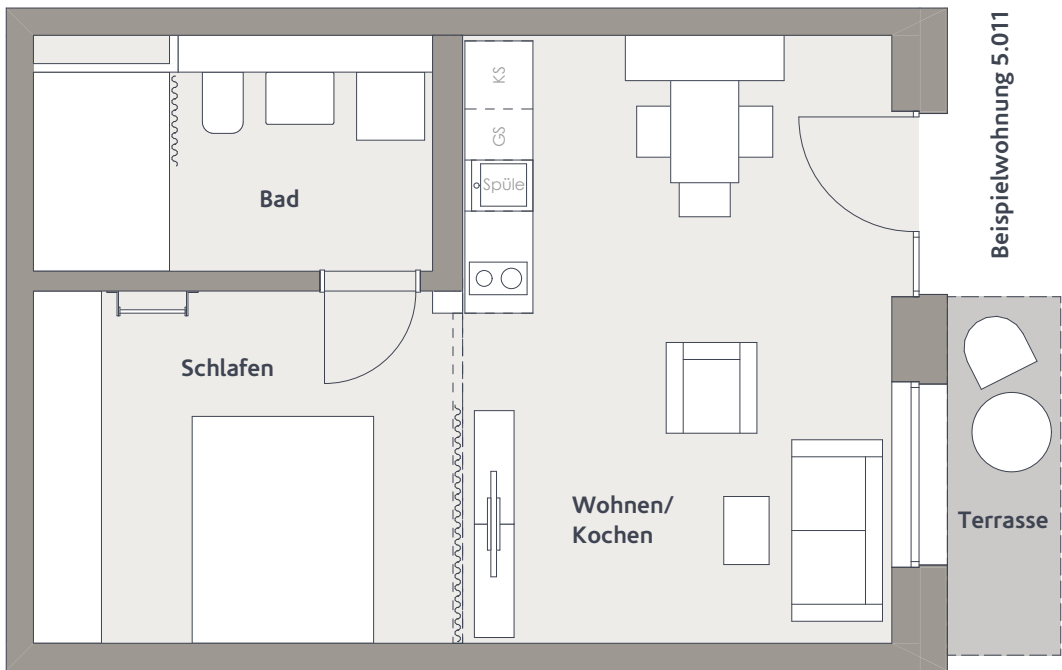


Wohnen/Kochen	22,30 m ²
Bad	6,05 m ²
Schlafen	11,47 m ²
Terrasse (50% anger.)	3,95 m ²
Gesamt	43,77 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp



Wohnungstyp F
Studio mit Terrasse
ca. 39 m² Wfl.



Bad	6,05 m ²
Schlafen	11,57 m ²
Wohnen/Kochen	19,98 m ²
Terrasse (50% anger.)	1,58 m ²
Gesamt	39,18 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

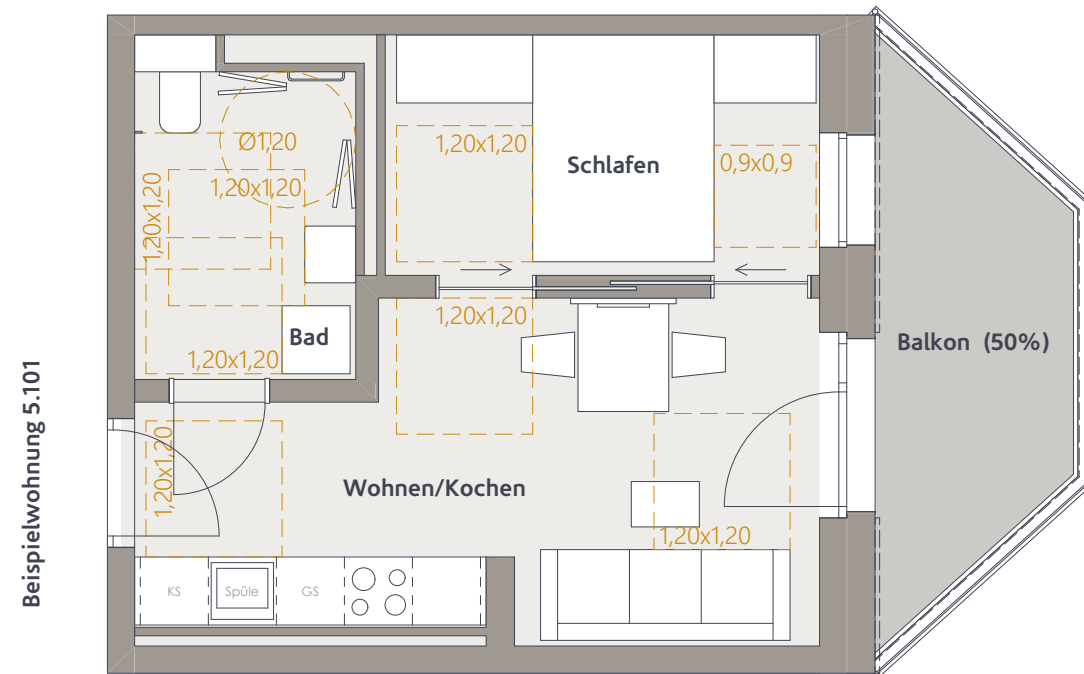


07. Grundriss **ALTENFREUNDLICHE WOHNUNGEN**

- › kompakte Grundrisse
- › barrierefrei und altengerecht
- › großzügige, bodengleiche, rutschhemmend, geflieste Duschen
- › Haltegriffe im Bad
- › inkl. Einbauküche und Keller
- › Balkon oder Terrasse



Wohnungstyp A
2 Zimmer mit Balkon
ca. 32,5 - 33 m² Wfl. | altengerecht



Wohnen/Kochen	15,80 m²
Schlafen	5,18 m²
Bad	7,96 m²
Balkon (50% anger.)	3,71 m²
Gesamt	32,65 m²

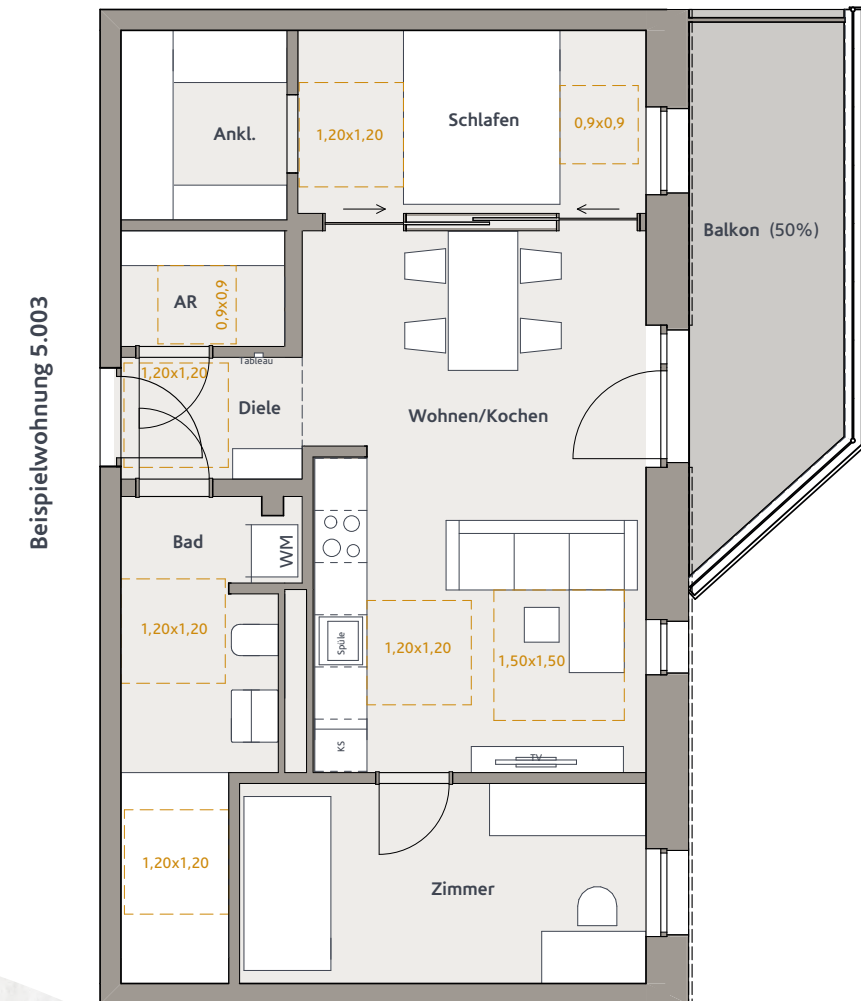
Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

EG 5.001
1.OG 5.101
2.OG 5.201
3.OG 5.301
4.OG 5.401



1.OG 5.119
2.OG 5.217
3.OG 5.313
4.OG 5.411

Wohnungstyp B
3 Zimmer mit Balkon
ca. 63,5 - 65,5 m² Wfl. | altengerecht



Diele	2,86 m²
Bad	8,36 m²
Zimmer	10,54 m²
Wohnen/Kochen	23,58 m²
Schlafen	8,56 m²
Ankleide	4,08 m²
AR	2,46 m²
Balkon (50% anger.)	3,71 m²
Gesamt	64,15 m²

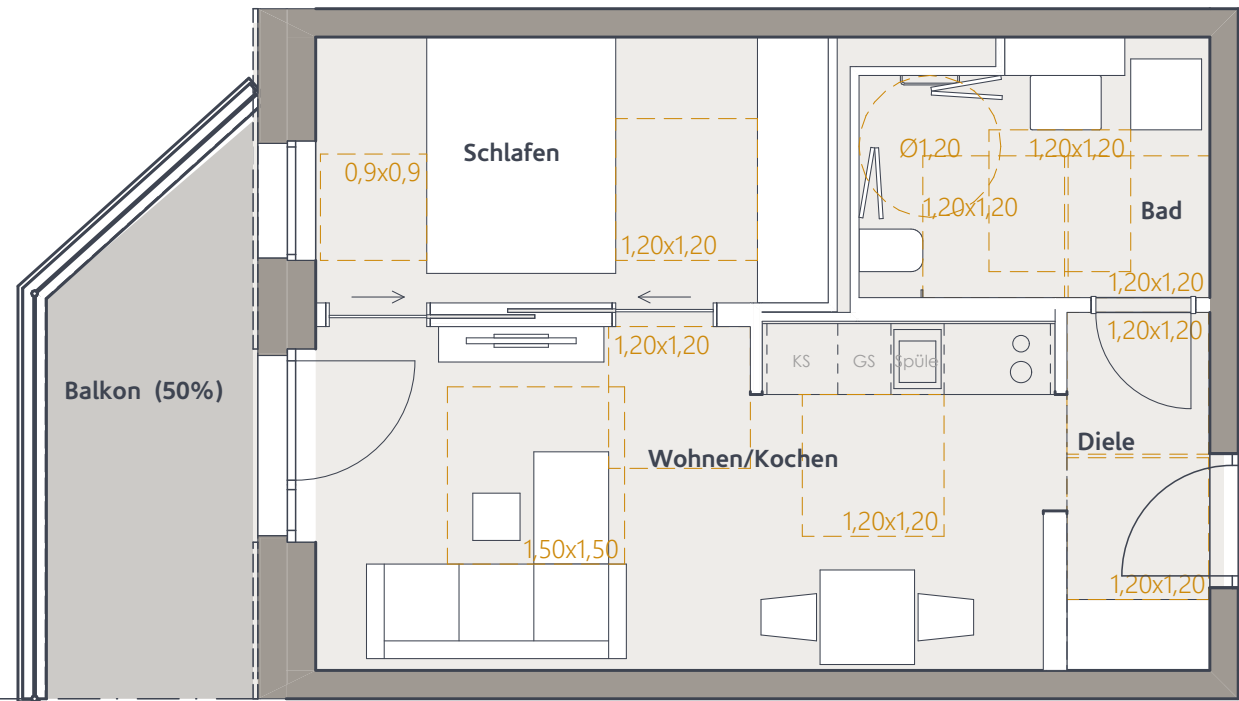
Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

EG 5.002
EG 5.003
1.OG 5.102
2.OG 5.202



1.OG 5.118
2.OG 5.216

Wohnungstyp D
2 Zimmer mit Balkon
ca. 40,7 - 42 m² Wfl. | altengerecht



Beispielwohnung 5.106

Diele	3,59 m²
Bad	5,70 m²
Schlafen	9,57 m²
Wohnen/Kochen	18,14 m²
Balkon (50% anger.)	3,80 m²
Gesamt	40,80 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

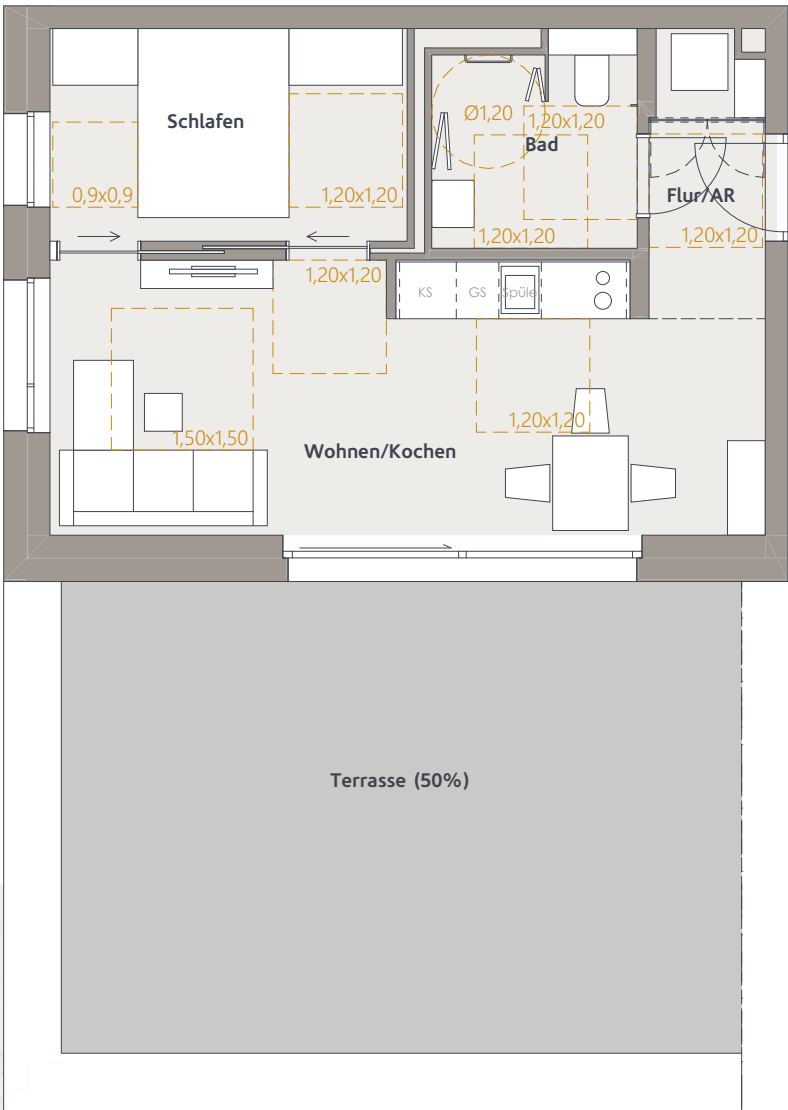
EG	5.005
EG	5.006
EG	5.007
EG	5.008

1.OG	5.104
1.OG	5.105
1.OG	5.106
1.OG	5.107
2.OG	5.205
2.OG	5.206
3.OG	5.304



1.OG	5.112
1.OG	5.113
1.OG	5.114
1.OG	5.115
1.OG	5.116
2.OG	5.211
2.OG	5.212
2.OG	5.213
3.OG	5.309
3.OG	5.310
4.OG	5.408

Wohnungstyp D.1
2 Zimmer mit Terrasse
ca. 56 - 57 m² Wfl. | altengerecht



Beispielwohnung 5.204

Flur/AR	3,53 m²
Bad	4,36 m²
Schlafen	8,33 m²
Wohnen/Kochen	21,56 m²
Terrasse (50% anger.)	18,44 m²
Gesamt	56,22 m²

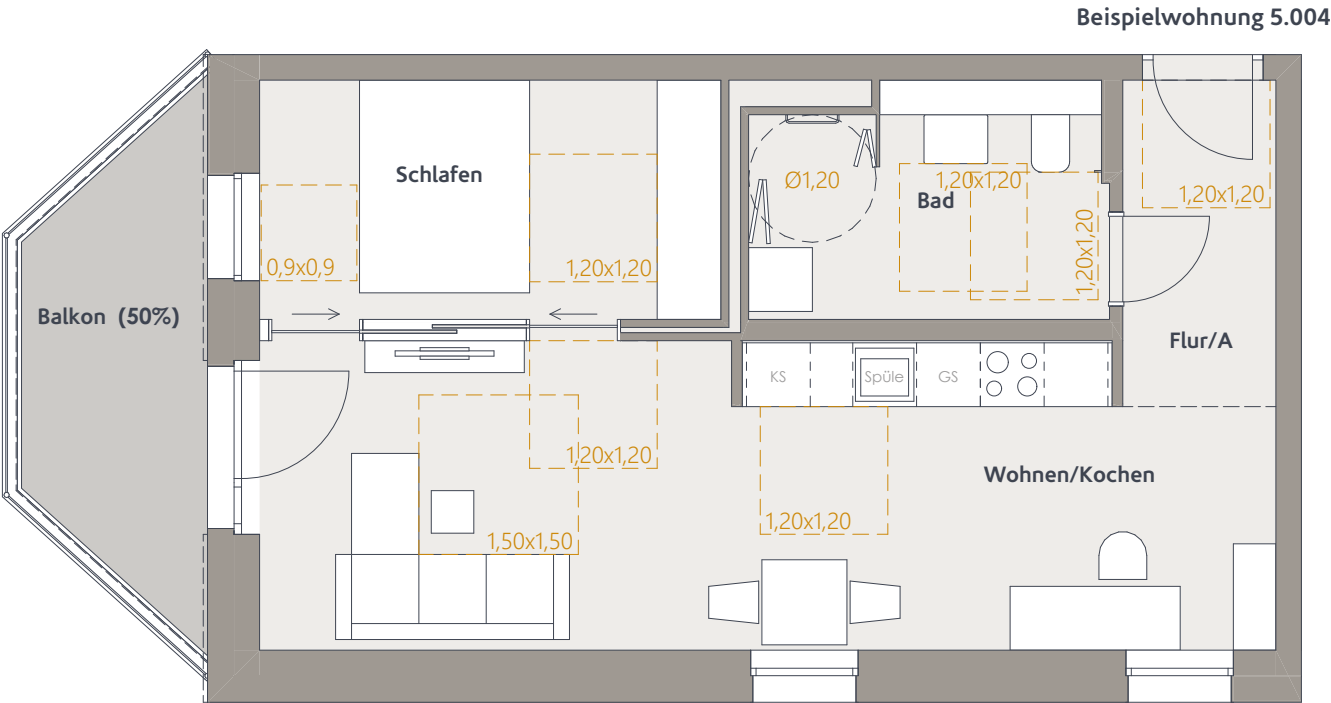
Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

2.OG	5.204
3.OG	5.303
4.OG	5.403



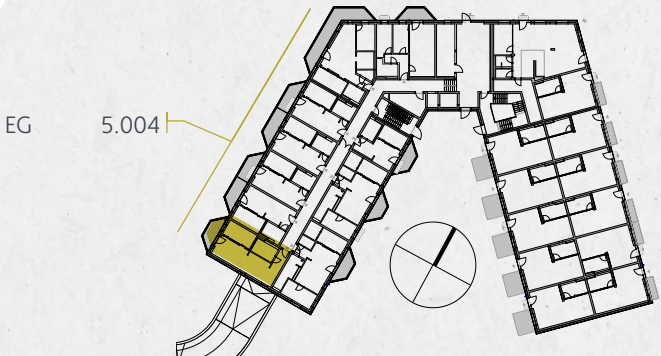
2.OG	5.214
3.OG	5.311
4.OG	5.409
DG	5.506

Wohnungstyp D.2
2 Zimmer mit Balkon
ca. 50,5 m² Wfl. | altengerecht

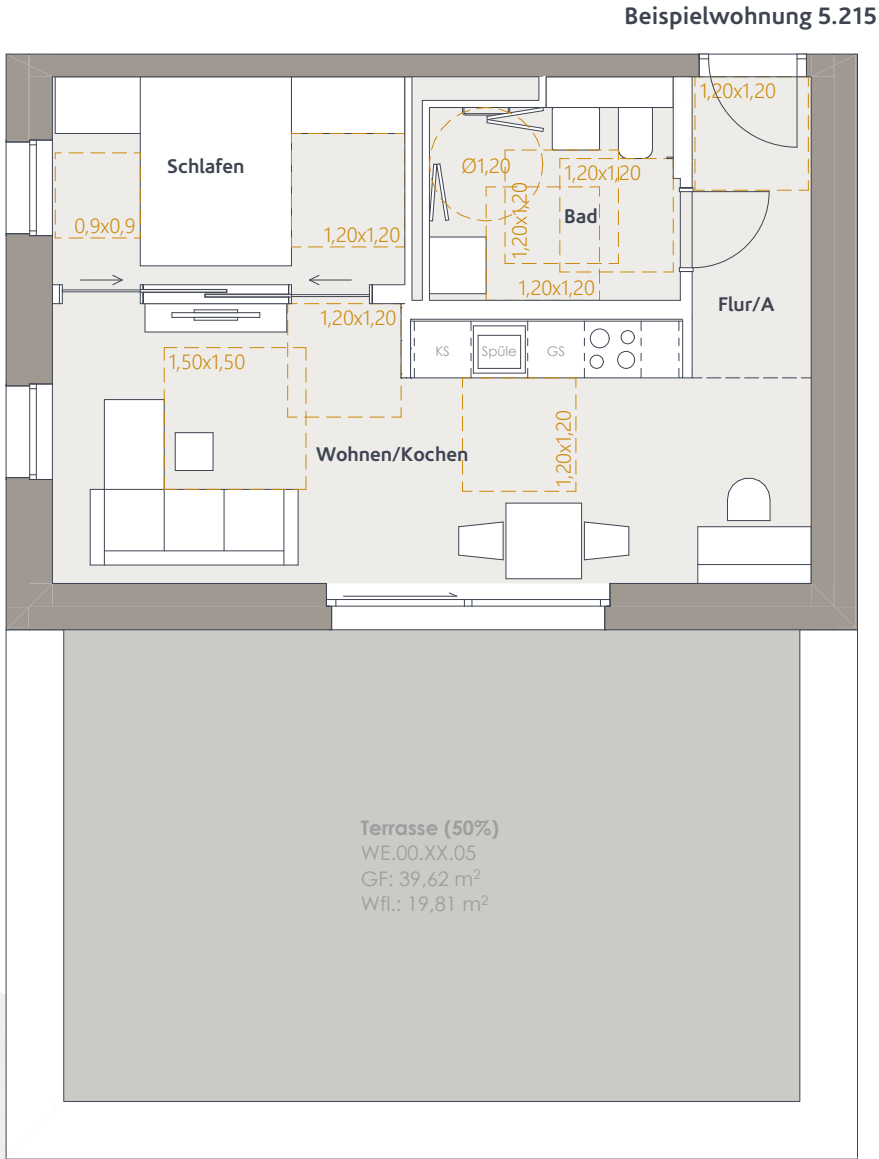


Flur/AR	4,33 m ²
Bad	6,36 m ²
Schlafen	9,57 m ²
Wohnen/Kochen	26,54 m ²
Balkon (50% anger.)	3,71 m ²
Gesamt	50,51 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

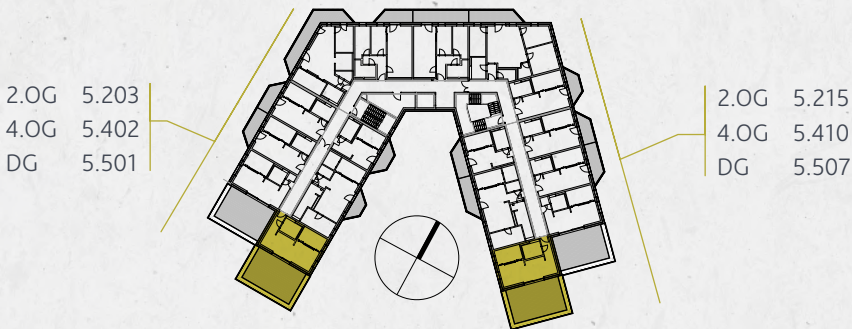


Wohnungstyp D.3
2 Zimmer mit Terrasse
ca. 59 m² Wfl. | altengerecht



Flur/AR	3,93 m ²
Bad	5,25 m ²
Schlafen	8,04 m ²
Wohnen/Kochen	22,20 m ²
Terrasse (50% anger.)	19,81 m ²
Gesamt	59,23 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp



07. Grundrisstyp **FAMILIENFREUNDLICHE WOHNUNGEN**

- › 4 Zimmer
- › ideal für Familien mit 1-2 Kindern
- › geräumiger Grundriss
- › inkl. Einbauküche und Keller
- › Balkon oder Terrasse



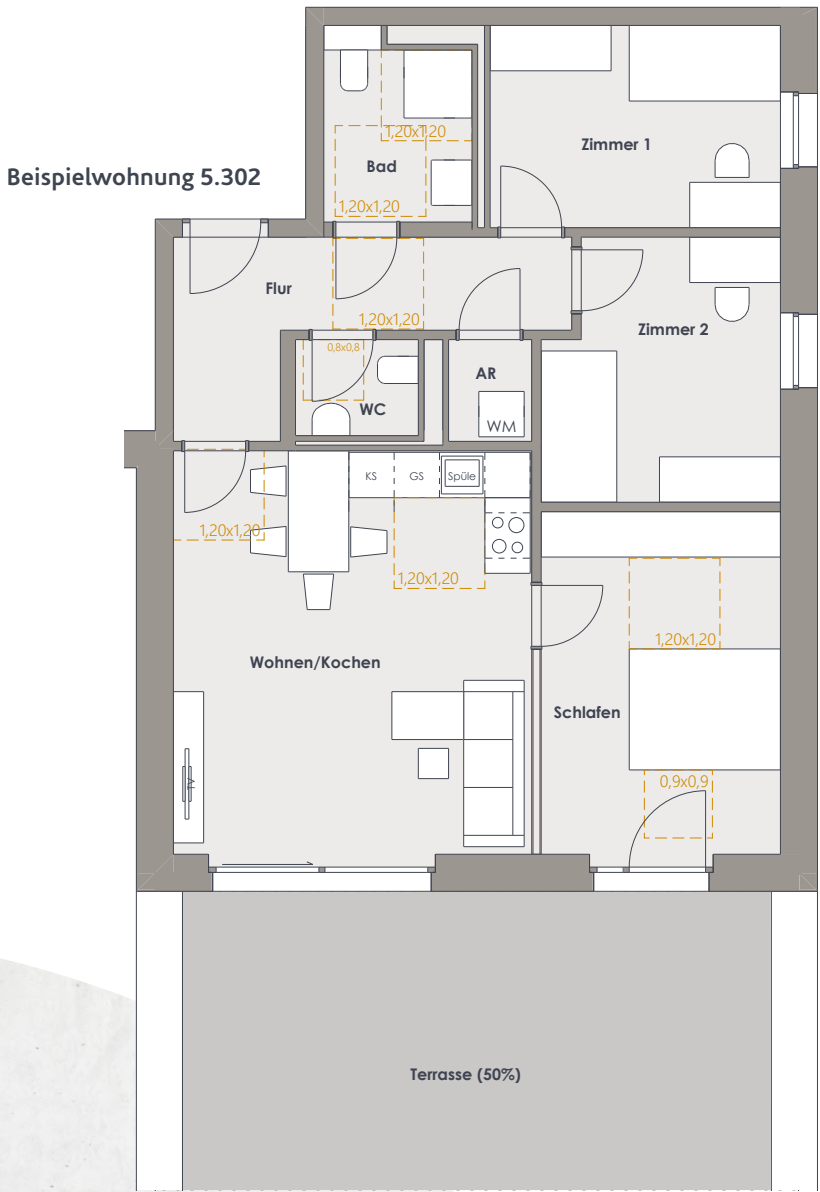
Wohnungstyp H
4 Zimmer mit Terrasse
ca. 94 m² Wfl.



Flur	8,39 m²
Bad	4,37 m²
Zimmer 1	10,07 m²
Zimmer 2	10,17 m²
WC	2,02 m²
AR	1,55 m²
Schlafen	14,05 m²
Wohnen/Kochen	25,28 m²
Terrasse (50% anger.)	18,34 m²
Gesamt	94,24 m²



Wohnungstyp H.1
4 Zimmer mit Terrasse
ca. 96 m² Wfl.



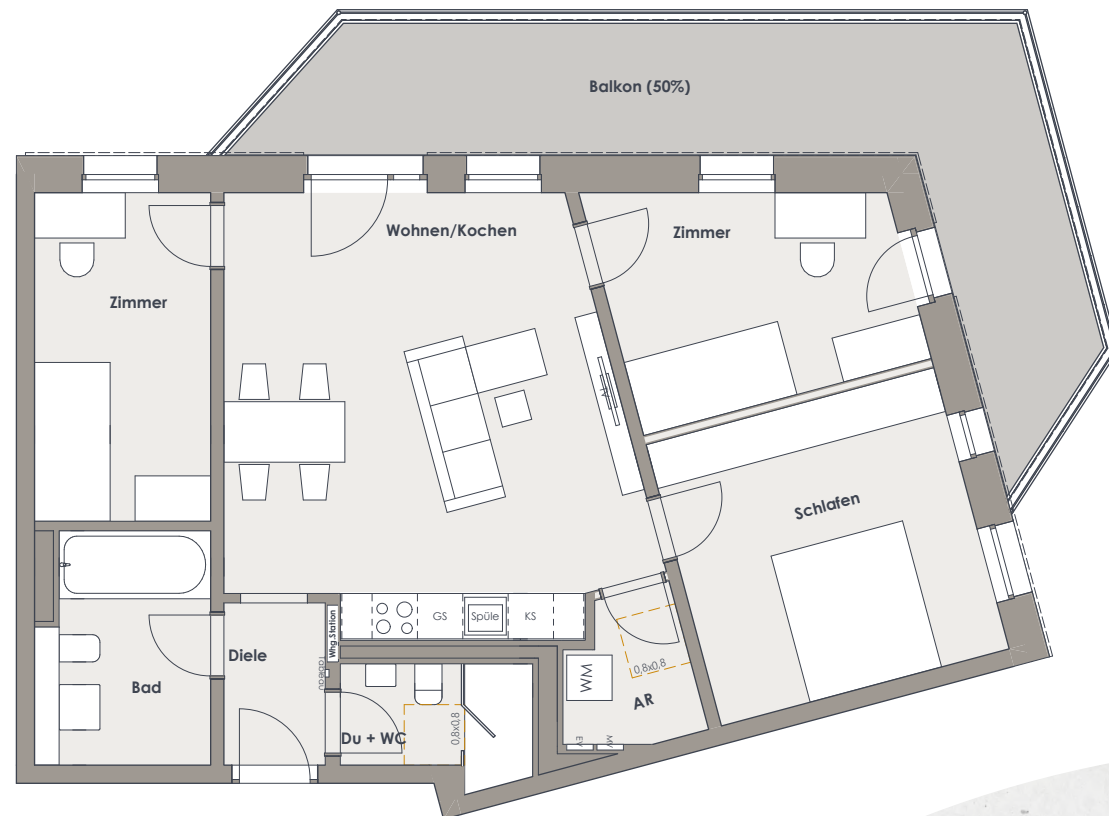
Flur	8,39 m²
Bad	4,37 m²
Zimmer 1	10,07 m²
Zimmer 2	10,17 m²
Schlafen	14,05 m²
Wohnen/Kochen	25,28 m²
AR	1,55 m²
WC	2,02 m²
Terrasse (50% anger.)	20,02 m²
Gesamt	95,92 m²



Wohnungstyp C

4 Zimmer mit Balkon

Ca. 87 - 93 m² Wfl.



Beispielwohnung 5.111

Diele	2,82 m ²
Bad	6,09 m ²
Zimmer	9,92 m ²
Wohnen/Kochen	29,20 m ²
Zimmer	10,97 m ²
Schlafen	14,87 m ²
AR	3,01 m ²
DU + WC	3,57 m ²
Balkon (50% anger.)	12,44 m ²
Gesamt	92,89 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp



1.OG	5.111
2.OG	5.210
3.OG	5.308
4.OG	5.407
DG	5.505



07. Grundrisstyp **KLASSISCHE WOHNUNGEN**

- › ideal für die junge Familie und junge Paare, die im Home Office arbeiten
- › durchdachter Grundriss
- › inkl. Einbauküche und Keller
- › Balkon oder Terrasse



Wohnungstyp E
3 Zimmer mit Balkon
ca. 67 - 73 m² Wfl. | altengerecht



Beispielwohnung 5.009

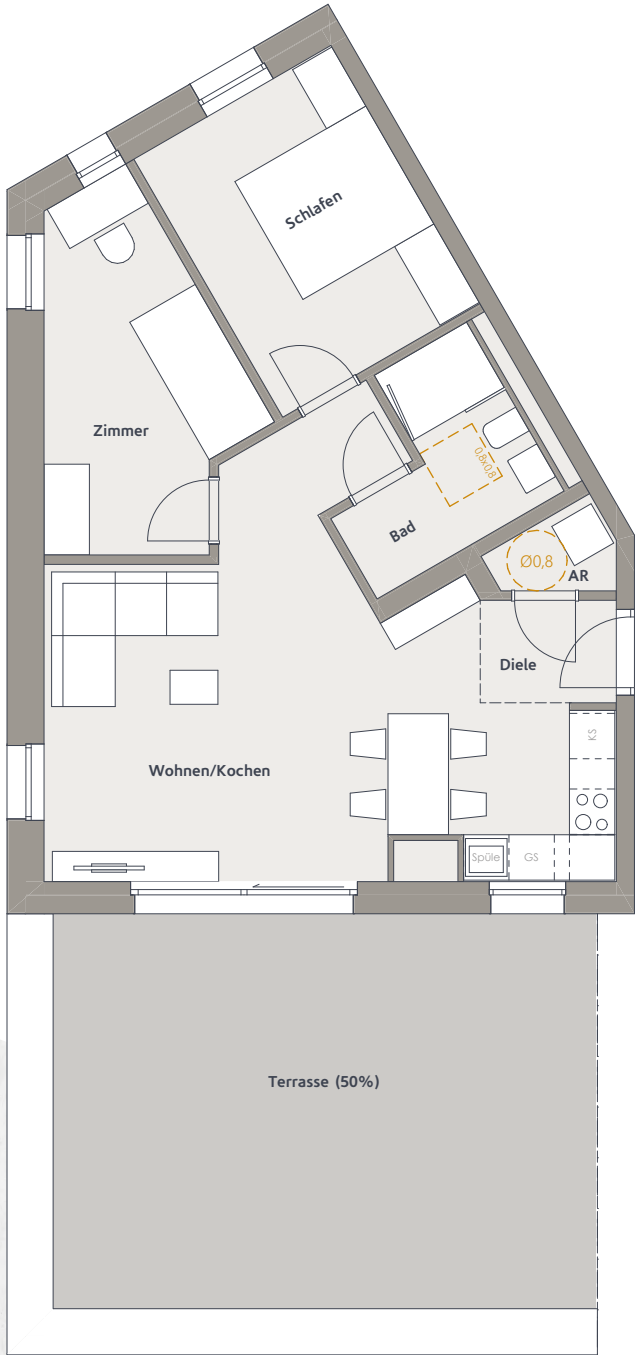
Diele	3,32 m ²
Bad	4,70 m ²
Schlafen	9,88 m ²
Wohnen/Kochen	31,33 m ²
Zimmer	9,64 m ²
AR	2,15 m ²
Balkon (50% anger.)	11,73 m ²
Gesamt	72,75 m²

Folgende Wohnungen entsprechen ebenfalls diesem Wohnungstyp

EG	5.009
1.OG	5.108
2.OG	5.207
3.OG	5.305
4.OG	5.404



Wohnungstyp E.1
3 Zimmer mit Terrasse
ca. 80,8 m² Wfl. | altengerecht



Beispielwohnung 5.502

Diele	2,39 m ²
AR	1,51 m ²
Bad	5,50 m ²
Wohnen/Kochen	30,10 m ²
Zimmer	10,55 m ²
Schlafen	11,62 m ²
Terrasse (50% anger.)	19,18 m ²
Gesamt	80,85 m²

DG	5.502
----	-------



TEIL B

08. Rechtliche Hinweise RISIKEN

Vor der Entscheidung über den Kauf einer Eigentumswohnung Projekt Haus 5, Bauabschnitt C, Halle (Begonienstraße 27, 06122 Halle/Saale), mit insgesamt 88 Wohnungen, einer Gewerbe-/Büroeinheit, nebst Kellerräumen sowie einer Tiefgarage mit 20 PKW-Stellplätzen und weiteren 20 oberirdischen PKW-Stellplätzen (an denen jeweils Sondernutzungsrechte begründet werden) 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 Prospekterstellung 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 Wertzuwäch-

se vom Verkäufer nicht garantiert werden. Aufgrund der besonderen rechtlichen Stellung einer Eigentumswohnung als Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist das finanzielle Risiko eines Käufers nicht auf die angelegte Summe (Kaufpreis) beschränkt. 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), 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 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 wer-

den 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.

1. Risiken einer Investition in Eigentumswohnungen

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.

2. 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.

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, Kampfmittel, Grundstücks- und Gebäudemängel

Risiken aus bekannten Altlasten (wie Bodenverunreinigungen und -kontaminationen), Kampfmittel werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien geprüft (ggf. durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Altlasten, Kampfmittel, 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 sorgfältige 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 Durch-

setzungs- 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. 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 Eigenfinanzie-

zung. 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 Erwerbs 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.

8. Rechtsänderungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftige Änderungen in der europäischen oder deutschen Gesetzgebung oder Rechtsprechung zu Belastungen von Immobilien-eigentümern führen können. Es könnten europäische oder deutsche Verordnungen erlassen werden, die bestimmte Nutzungen bestehender Strukturen einschränken oder beschneiden oder die Renovierung oder Veränderung solcher Strukturen 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 Re-

novierungspflichten ergeben, können im Allgemeinen nicht direkt an die Mieter weitergegeben werden, was zu Mehrbelastungen bei dem Käufer führen kann.

9. 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.

10. 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 hinter der Inflationsrate zurückbleiben. In solchen Fällen verliert die Immobilie real an Wert, obwohl ihr nomineller Preis möglicherweise sogar steigt.

11. 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.

12. 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 eingetragen 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.

13. Zusätzliche Risiken

Auch wenn beide Vertragsparteien alle Verpflichtungen aus dem Bauträgervertrag er-

füllen, 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.

14. 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 17.). 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 kos-

tenintensiv. Ist ein Miteigentümer z.B. nicht mehr in der Lage, seinen Beitrag zur Hausgeldzahlung 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.

15. 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 gem. 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, CO₂-Be-

preisung, 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 kann zu Reputationsschäden, Rechtsstreitigkeiten oder finanziellen Belastungen für die Eigentümergemeinschaft führen.

Nachhaltigkeitsrisiken können damit zu einer Minderung oder auch Zerstörung von Immobilieninvestitionen führen.

16. 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.

17. Interessenkonflikte aufgrund gesellschaftsrechtlicher und personeller Verflechtungen

Es besteht grundsätzlich das Risiko von Interessenkonflikten durch die jeweils handelnden Personen, wenn sie nicht die Interessen der Erwerber 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 die Erwerber (mittelbar) Leistungen erbringen.

Beispielsweise bestehen zwischen dem Verkäufer der Wohnungen, 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 sowohl Komplementärin der Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG als auch der immokontur GmbH & Co. KG, dem bestellten ersten WEG-Verwalter.

Jeweils alleiniger Kommanditist der immokontur GmbH & Co. KG und der Wohngroup Bauträger 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.



18. 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
	Änderung der Steuergesetzgebung/ Verwaltungspraxis	Steuermehrbelastung, geringere Rendite
	Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts	Neue Pflichten, Kosten, Nutzungseinschränkungen
Rechtliche Risiken	Geänderte rechtliche Auflagen (z.B. Rauchmelder, energetische Sanierungspflichten, CO ₂ -Bepreisung, ESG-Vorgaben)	Nachrüstplichten, Kosten
	Verjährung der Ansprüche	Verlust von Rechten, keine Mängelbeseitigung
	Insolvenz des Verkäufers /bauausführenden Unternehmens	Fertigstellungsrisiko, Totalverlust
Objektbezogene Risiken	Fertigstellungsrisiko	Verzögerung, Mehrkosten, Totalverlust
	Wesentliche Mängel bei Herstellung/nach Gewährleistungsfrist	Wertminderung, Sanierungskosten

Risikokategorie	Risiko / Auslöser	Mögliche Konsequenz
	Instandhaltungsrisiko	Unerwartete Kosten, 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)
	Interessenkonflikte	personelle und wirtschaftliche Verbindung zwischen dem Verkäufer und dem ersten Verwalter der WEG
		Wertverlust, Nutzungsausfall, Bauverzögerung
		Wertverlust, Zusatzkosten

08. Rechtliche Hinweise

STEUERLICHE RAHMENBEDINGUNGEN EINES ERWERBS

1. Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen stellen einen Überblick der wesentlichen steuerlichen Rahmenbedingungen eines Erwerbs von Eigentumswohnungen (ggf. samt PKW-Stellplatz) 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 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 der Grunderwerbsteuer. Die Grund-

erwerbsteuer entsteht zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Steuerbescheides zur Zahlung fällig. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Sachsen-Anhalt 5,0 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 innerhalb gegebenenfalls geltender gesetzlicher Fristen die Möglichkeit im Rahmen des § 16 Abs. 2 GrEStG, die Steuer nicht festzusetzen oder falls sie bereits festgesetzt worden ist, die Steuerfestsetzung aufzuheben.

b) Umsatzsteuer

Der Erwerb einer Eigentumswohnung ist eine umsatzsteuerbare (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG), aber umsatzsteuerfreie (§ 4 Nr. 9 a) UStG) Leistung, da der Erwerb bereits der Grunderwerbsteuer unterliegt und eine Verkehrssteuer nicht zweimal auf den gleichen Sachverhalt erhoben wird.

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 als 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. 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 (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 werden 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. Bei unterjähriger Anschaffung bzw. Veräußerungen ist die Abschreibung zeitanteilig zu berücksichtigen.

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 (ggf. samt PKW-Stellplatz) 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 nach dem Einheitswert der Immobilie, der Steuermesszahl sowie dem Hebesatz, welcher durch die zuständige Gemeinde festgelegt wird. Schuldner der Grundsteuer ist grundsätzlich der Eigentümer. Auf-

grund der Grundsteuerreform kommt es ab dem 1.1.2025 zu Änderungen bei der Grundsteuer. An die Stelle des Einheitswerts tritt der Grundsteuerwert. Die Feststellung des Grundsteuerwerts 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 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 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 verkaufende Eigentümer 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 unterliegt wie der Erwerbsvorgang der Grunderwerbsteuer (vgl. zuvor). Steuer-schuldner sind der Käufer und der Verkäufer gesamtschuldnerisch. Es entspricht aber der gängigen Praxis, dass der Käufer aufgrund schuldvertraglicher Vereinbarung die Grunderwerbsteuer trägt und zahlt.

c) Gewerbesteuer / Gewerblicher Grundstückshandel

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass ein Verkäufer mit dem Verkauf einer Eigentumswohnung 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 Branchen-kunde des Steuerpflichtigen hinzu, können Erwerbe 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 2003 II S. 245) und scheiden als Zählobjekt im Rahmen des gewerblichen Grundstückshandels aus. Etwas anderes kann sich aber ergeben, wenn ein zur Veräußerung bestimmtes Wohnobjekt nur vorübergehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist (vgl. BFH-Urteil vom 11. April 1989, BStBl 1989 II 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 beruhte (vgl. BFH-Urteil vom 18. September 2002, BStBl 2003 II S. 133). Die Einzelheiten sollten daher im Veräußerungsfall mit dem individuellen Steuerberater besprochen werden.

d) Umsatzsteuer

Die Veräußerung der selbstgenutzten Eigentumswohnung erfolgt nicht im Rahmen eines Unternehmens und unterliegt daher nicht der Umsatzsteuer. Im Fall einer vermieteten Eigentumswohnung ist die Veräußerung gemäß § 4 Nr. 9 a) UStG umsatzsteuerfrei.

08. Rechtliche Hinweise

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 (Haus 5, Bauabschnitt C) erfolgt im Wege eines Kauf- und Bauträgervertrages über ein herzustellendes Wohn- bzw. Teileigentum. Der Käufer erwirbt dadurch eine gemäß Baubeschreibung schlüsselfertig hergestellte Wohnung mit Festpreiszusage. Der Verkäufer trägt in

diesem Fall 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. Im Kaufvertrag ist dazu geregelt, dass die „Ukraine-Krise“ zu Bauzeitverlängerungen führen kann und wie ein Umstand durch höhere Gewalt behandelt wird, auch wenn der Umstand bereits jetzt angelegt ist.

Grundlage des Kaufvertrags ist die Teilungserklärung vom 01.10.2025 (UVZ-Nr. G 2383/2025 des Notars Dr. Tobias Genske, Erfurt). Hierin wird das Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in insgesamt 88 Wohnungen, einer Gewerbe-/Büroeinheit, nebst Kellerräumen sowie einer Tiefgarage mit 20 PKW-Stellplätzen und weiteren 20 oberirdischen PKW-Stellplätzen (an denen jeweils Sondernutzungsrechte begründet werden) aufgeteilt.

In der Teilungserklärung enthalten sind unter anderem Bau- und Leistungsbeschreibung, Grundrisspläne, Wohnflächenberechnung. Für das Gemeinschaftseigentum muss von der zukünftigen Wohneigentümergeinschaft ein Verwaltervertrag abgeschlossen werden. Optional hat der Käufer zudem die Möglichkeit, bei der beauftragten Hausverwaltung einen Vertrag für die Verwaltung seines Sondereigentums abzuschließen.

Das vorgenannte Grundstück soll in Erfüllung bzw. unter Beachtung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 195

„Neustadt Wohnbebauung Muldestraße“, bebaut werden und zwar letztendlich mit 10 Mehrfamilienhäusern (teilweise mit Gewerbe) und einem Gemeinschaftsspielplatz. Die Gesamtbaumaßnahme stellt bauordnungsrechtlich eine Einheit dar.

Die Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG plant die Bebauung in 7 Bauabschnitten. Dem Käufer ist bewusst, dass auch nach Übergabe der vertragsgegenständlichen Sondereigentumseinheit das Gesamtbauvorhaben noch nicht abgeschlossen sein wird. Der Käufer duldet die bei der Fertigstellung der weiteren Bauabschnitte und der Außenanlagen entstehenden üblichen Emissionen, insbesondere Lärmbelästigungen; er kann daher insofern unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen, vorsorglich verzichtet der Käufer im Rahmen des Kaufvertrages auf solche Ansprüche.

Die Herstellungspflicht hinsichtlich dieses Hauses 5 im Bauabschnitt C ist begrenzt auf die unmittelbar zu diesem Bauvorhaben gehörenden Gemeinschaftsanlagen einschließlich der Zuwegungen.

Der Käufer ist künftig Mitglied der „Wohnungseigentümergeinschaft Wohncampus Halle, Begonienstraße 27“ (WEG Begonienstr. 27). Die WEG Begonienstr. 27 – vertreten durch den Verwalter, die immokontur GmbH & Co. KG, Erfurt –, wird einen Miteigentumsanteil in Höhe von 16/100stel an dem im Rahmen der Durchführung des Bauabschnittes G entstehenden Spielplatzgrundstück (Flurstücke 457 und 471 – Grö-

ße insgesamt 1.458 m²-) erwerben. Ein gesonderter Kaufpreis hierfür wird von der WEG Begonienstr. 27 nicht geschuldet; der Verkäufer hat sich gegenüber der Stadt Halle (Saale) zur Errichtung bereits verpflichtet und hat die Errichtung des Spielplatzes im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme bereits kalkuliert.

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 Schadensersatzansprüche 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 Vertrag 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.

3. Wohneigentum

Bei dem hier betrachteten Projekt erwerben die Käufer Eigentumswohnungen. Dies geschieht durch den Kauf eines Anteils an dem Projektgrundstück. Das auf dem Grundstück entstehende Gebäude gehört allen Käufern gemeinschaftlich. Sie bilden eine Eigentümergemeinschaft, die gesetzlich im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt ist.

a) Allgemeines

Die Käufer erwerben einen Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum sowie ein damit untrennbar verbundenes Sondereigentum. Zum Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück und diejenigen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht ausdrücklich zu Sondereigentum erklärt sind. Sondereigentum sind die jeweiligen zu Wohnungszwecken dienenden Räume. Mit einer notariellen Teilungserklärung, die das gesamte Grundstück betrifft, wird festgelegt, wie genau sich die einzelnen Wohneinheiten aufteilen. Darüber können in der Teilungserklärung einzelnen Wohnungseigentümern Sondernutzungsrechte am Gemeinschaftseigentum eingeräumt werden. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gilt neben den gesetzlichen Bestimmungen des WEG die Gemeinschaftsordnung, die der Teilungserklärung als Anlage beigefügt ist.

b) Grundstück und Grundstückseigentümerin

Das „Haus 5“ des geplanten Wohnungsneubauprojekts wird auf dem Grundstück Gemarkung Halle-Neustadt Flur 4, Flurstück Nr. 458, derzeit eingetragen im Grundbuch von Halle-Neustadt Blatt 2668, realisiert. Der

Verkäufer hat das Flurstück vom derzeitigen Eigentümer gekauft. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist noch ausstehend.

c) Einräumung von Sondereigentum und Sondernutzungsrechten

Der Verkäufer hat mit notarieller Erklärung vom 01.10.2025 (UVZ-Nr. G 2383/2025 des Notars Dr. Tobias Genske, Erfurt) das Grundstückseigentum in Miteigentumsanteile aufgeteilt in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer Wohnung (Wohnungseigentum) oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden wird. Zudem werden den Miteigentümern Sondernutzungsrechte an Teilen des Gemeinschaftseigentums unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer zugewiesen. Die genaue Aufteilung ist in der Aufteilungsliste beschrieben, die der Teilungserklärung als Anlage beigefügt ist. Es sind insgesamt 89 Einheiten, verbunden mit Wohnungs- und Teileigentum sowie Sondernutzungsrechten, vorhanden.

d) Grundpfandrechte und Weiterveräußerung

Da die Eigentumsumschreibung des Vertragsgegenstandes im Grundbuch erst nach der Zahlung des Kaufpreises erfolgen soll, erhält der Käufer im Kaufvertrag eine Vollmacht, das verkaufte Wohnungs-/Teileigentumsrecht schon vor der Umschreibung mit Grundpfandrechten, auch über den Kaufpreis hinaus, nebst Zinsen und Nebendienstleistungen in beliebiger Höhe, zu belasten. Was Veräußerungen des jeweiligen Wohnungs-/Teileigentums betrifft, so werden keine Veräußerungsbeschränkungen auferlegt. Es ist ohne Einschränkungen veräußerbar.

4. Öffentliches Baurecht

a) Baugenehmigung

Dem Verkäufer wurde am 29.08.2025 nach Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 71 i.V. mit § 63 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) von der Stadt Halle (Saale) die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes

mit 88 WE und einer Mittelgarage mit 20 Stellplätzen, Fahrradräumen im Untergeschoss und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erteilt.

b) Kampfmittel

Gemäß Auskunft der Polizeiinspektion Halle vom 24.04.2025 ist der Bereich des Hauses 5 insgesamt als ehemals militärisch genutztes Gebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Es bestehen jedoch keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme auf dieser Fläche, da die Spezifik der ausgewiesenen Belastung sowie die Tatsache, dass in der Vergangenheit dort auch keine Kampfmittelfunde bekannt geworden sind, keinen Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln begründen.

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. Der Verkäufer behält sich sachlich begründete Änderungen hinsichtlich Konstruktion, Materialien, Ausstattungen und technischer Systeme vor, sofern diese mindestens gleichwertig sind und keine Wertminderung darstellen. Solche Änderungen können insbesondere infolge behördlicher Auflagen, oder technischer Neuerungen notwendig werden. Dies gilt auch für (Marken-) Fabrikate, deren Benennung lediglich eine beispielhafte Angabe darstellt. Abweichungen dürfen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsobjektes nicht mindern.

Insbesondere auch in Bezug auf das Smart-Home-Paket in der Wohnung können (durch den schnellen Fortschritt der Technik) endgültige Entscheidungen im Detail erst kurz

vor der Fertigstellung festgelegt werden. Abweichungen dürfen ebenfalls Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit zum bisher angebotenen Paket nicht unterschreiten.

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. Es ist eine Toleranz von bis zu 2% der Quadratmeter der Gesamtfläche vorgesehen (Beschaffenheitstoleranz). Aus einer evtl. geringfügigen Abweichung innerhalb des Toleranzbereichs entstehen dem Käufer keinerlei Ansprüche gegenüber dem Verkäufer.

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 nicht möglich, Grundrissänderungen sind 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 der 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. Vermietete Eigentumswohnungen kommen deshalb vorrangig für Kapitalanleger in Betracht.

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 Wohnungseigentümergeinschafts-Verwaltung („WEG-Verwaltung“). Für das Gemeinschaftseigentum muss von der zukünftigen Wohneigentümergeinschaft 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 Kostenvorschlägen 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. 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 obliegt den Behörden.

Dies kann zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen, wofür der Verkäufer jedoch keine Haftung übernehmen kann. Gleiches gilt für sonstige Prognosen, wie zum Beispiel 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. Vermittlungsprovisio-

nen 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. Daher ist die Vorlage einer verbindlichen Kreditzusage bzw. der Nachweis des Eigenkapitals in ausreichender Höhe eine Voraussetzung zum Abschluss des Bauträgervertrages mit dem Verkäufer. 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.

09. Zahlen und Fakten

ZUSAMMEN- FASSUNG

PROSPEKTERAUSGEBERIN / VERKÄUFERIN

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

OBJEKTANSCHRIFT DER WOHNANLAGE

Wohncampus | Haus 5
Begonienstr. 27 | 06112 Halle (Saale)

OBJEKTART

1 Mehrfamilienhaus in freistehender Bauweise mit
begrüntem Innenhof, sechsgeschossig
(EG, 1., 2. und 3. OG, 4. OG, Dachgeschoss zzgl.
Untergeschoss mit Tiefgarage)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

4.924 m²

GESAMT-WOHN- UND NUTZFLÄCHE

4.872,43 m²

ANZAHL DER EINHEITEN ZUM VERKAUF

88 Wohneinheiten
20 Tiefgaragen-Stellplätze, davon 5 Carportstellplätze
20 Außenstellplätze

GRÖSSE DER EINHEITEN

1- bis-4 Zimmer-Wohnungen von ca. 33 m² bis 96 m²
1 Gewerbeeinheit mit ca. 100 m²

SONDER- / BENUTZUNGSRECHTE

Sondernutzungsrechte der Erdgeschosswohnungen an
Terrassen

NEBENKOSTEN DES ERWERBS

Grunderwerbssteuer 5% des Gesamtkaufpreises,
Notar- und Gerichtskosten zwischen 1,0% und 1,5%
des Gesamtkaufpreises, zzgl. Finanzierungskosten wie
Grundsschuldbestellung und -eintragung etc.

EINNAHMEN

Mieteinnahmen, bestehend aus Nettokaltmiete und
Stellplatzmiete (Stellplatzmiete nur wenn auch ein
Stellplatz erworben wird). Ein Mietausfallwagnis ist
kalkulatorisch einzuplanen.

AUSGABEN

Wohngeldzahlungen einschließlich Vorauszahlungen
und Abrechnungsergebnissen für die umlagefähigen
Betriebs- und Heizkosten, Honorar für die WEG-Ver-
waltung inkl. Stellplatz (32,73 EUR / Monat inkl.
MwSt.), eventuelle Verwaltungs-Sondertätigkeiten,
eventuelle Instandhaltungs- und Reparaturkosten.

Bei entsprechender Beauftragung Sondereigentums-
Verwaltungshonorar inkl. SP: 32,73 EUR / Monat inkl.
MwSt.

Zzgl. direkter Ausgaben auf Investorensseite, wie z.B.
Finanzierung etc. fallen für die Wohneinheit und den
Stellplatz an.

RÜCKLAGEN

Die Bildung einer Instandhaltungsrücklage wurde je
Wohn- bzw. Nutzfläche mit monatlich 0,25 EUR/m²
im Rahmen der WEG angesetzt.

10. Projektpartner

GEBÜNDELTE EXPERTISE

BAUHERR UND PROJEKTENTWICKLER

Wohngroup Bauträger GmbH Co. KG

Hochheimer Straße 59
99094 Erfurt

Telefon: 0361 22 150 0
Mail: info@wohngroup.de

wohngroup.de

ANGABEN GEMÄSS § 5 TMG:

Herausgeber und Verantwortlicher
gem. § 5 Telemediengesetz (TMG):

Wohngroup Bauträger GmbH &
Co. KG

Geschäftsführer: Tobias Schallert,
Marcel Dietrich, René Sternkopf
und Cindy Wiegand

Hochheimer Straße 59
D-99094 Erfurt
Telefon: 0361 22 15 00
E-Mail: info@wohngroup.de

Firmensitz: Erfurt

Handelsregister:
Amtsgericht Jena, HRA 505154
Steuernummer: 151/166/08003

Bildquellen

Visualisierungen: MASCHER & ZINK
Immobilienmarketing GbR

Foto S. 3+12, Markt Halle (Saale): Sina Ettmer
Photography/Shutterstock.com

Foto S. 3+33, Smartphone: RossHelen/
Shutterstock.com

Foto S. 3+36-37, Mann in Café:

seventyfourimages/envatoelements

Foto S. 12, Saale: amxfoto/Shutterstock.com

Foto S. 12, Gebäude Halle (Saale): culture_blue/
Shutterstock.com

Foto S. 12, Saale/Burg Giebichenstein:

Sinuswelle/Shutterstock.com

Foto S. 30-31, Paar: HQuality/Shutterstock.com

Foto S. 34, Türdrücker: Hoppe Amsterdam

Fotos S. 34, Boden- & Wandfliese: Villeroy &

Boch

Foto S. 34, Familie: VGstockstudio/Shutterstock.
com

Foto S. 34, Balkon- & Terrassenbelag: EHL

Foto S. 34, Bodenbelag: objectflor

Fotos S. 35, Badarmaturen: hansgrohe

MARKETING

ZINK Immobilien & Marketing GbR

Maximilian-Welsch-Straße 10
99084 Erfurt

Telefon: 0361 211 88 9100

Mail: kontakt@immobilienmarketing-agentur.com

immobilienmarketing-agentur.com

Foto S. 35, Spülkasten: Geberit

Fotos S. 35, Badkeramik: Geberit

Foto S. 35, Duschabtrennung: kermi

Foto S. 53, Familie: Evgeny Atamanenko/
Shutterstock.com

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. Dieser
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 Baubeschreibung.

Stand: 27.10.2025

