

Verkaufsexposé



unverbindliche Vorabvisualisierung

„Moritz am Park“ in der Kulturhauptstadt Chemnitz

143 exklusive Eigentumswohnungen für Eigennutzer & Kapitalanleger
in Chemnitz Zentrum

HINWEISE ZUM EXPOSÉ

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im vorliegende Exposé „Moritz am Park“ hinterlegten Bezugs und Fertigstellungsfristen haben sich geändert und sind nicht mehr aktuell!
Wir bitten Sie, das bei Ihrer Investitionsentscheidung zu berücksichtigen.

Wir weisen Sie darauf hin, dass ausschließlich die in den Kaufverträgen vereinbarten und beurkundeten Fristen Gültigkeit haben.

Ihre HANSA Real Estate Immobilien 1 GmbH
Stand 01/2025

Zum Prospekt „Moritz am Park“ in der Kulturhauptstadt Chemnitz der BPD Immobilienentwicklung GmbH (Stand 03/2023) werden zu folgenden Gliederungspunkte Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

1. Zum Gliederungspunkt „2. Das Angebot im Überblick“ auf Seite 8–9 des Prospektes werden nachfolgende Daten geändert:

Geplanter Baubeginn des Objektes:

Herbst 2025

Geplante Fertigstellung des Objektes:

Mitte 2028

2. Zum Gliederungspunkt „2. Das Angebot im Überblick“ (Seite 9 des Prospektes) wird Nachfolgendes geändert:

Die anfänglich prognostizierten Mieteinnahmen betragen, je nach Wohnung, ca. 11,50 €/m² bis 13,50 €/m² Wohnfläche zzgl. Betriebskostenvorauszahlung, abzüglich Hausgeldzahlungen.

3. Zusätzlich wird zum Gliederungspunkt „10. Rechtliches Konzept“ (Seite 153 des Prospektes) nachfolgende Daten geändert:

Der Verkäufer verpflichtet sich die Bezugsfertigkeit bis zum 31.12.2027 herzustellen. Die Fertigstellung wird bis zum 30.06.2028 erfolgen. (...)

Verzögert sich die verpflichtende Bezugsfertigkeit aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, so schuldet dieser dem Käufer ab dem 01.06.2028 bis zum Eintritt der Bezugsfertigkeit als pauschalierten Schadenersatz je Monat

eine Nettomiete (Kaltmiete) in der im Bauträgervertrag angegebenen Höhe je Quadratmeter.

4. Zum Gliederungspunkt „11. Steuerliche Auswirkungen“ (Seite 153 des Prospektes) wird Nachfolgendes geändert:

Der Neubau auf dem Grundstück Zschopauer Str. 2 in Chemnitz soll voraussichtlich bis zum 30.06.2028 schlüsselfertig hergestellt werden.

5. Darüber hinaus wird zum Gliederungspunkt „11. Steuerliche Auswirkungen“ (Seite 168 des Prospektes) Nachfolgendes ergänzt:

5.4 Degressive Afa für Wohngebäude

Durch die Ratifizierung des Wachstumschancengesetzes am 22.03.2024 durch den Bundesrat wurde mit einem neuen § 7 Abs. 5 a) EStG eine degressive Afa für den Neubau von Wohnungen eingeführt. Laut Haufe Online-Redaktion gilt die degressive Abschreibung ausschließlich für neu gebaute bzw. im Jahr der Fertigstellung erworbene Wohngebäude und Wohnungen zur Vermietung. Demnach können im ersten Jahr 5 % der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den Folgejahren können jeweils 5 % des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden. Beim Kauf der Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Die Immobilie muss bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erworben werden. Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung (Baubeginn zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029) erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. Es gibt ein Wahlrecht zur linearen Afa nach § 7 Abs. 4 e) EStG zu wechseln.

Ein Projekt der

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Petersstr. 1–13
04109 Leipzig
Telefon: +49 (0) 341–33 97 97-11

Bildrechte

BPD Immobilienentwicklung GmbH
HANSA Real Estate Gruppe
Eric Kemnitz
Patrick Engert (Chemnitz von oben)

Textrechte

BPD Immobilienentwicklung GmbH
HANSA Real Estate Gruppe

Visualisierung

NOKERA Planning GmbH

Satz und Layout

Schein & Sein

Druck

Repromedia Leipzig GmbH

Änderungen vorbehalten.

Stand: 03/2023

© 2022 BPD Immobilienentwicklung GmbH

www.bpd.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorwort	6
2.	Das Angebot im Überblick	8
3.	Ihr Initiator & Vertriebskoordinatorin HRE	12
4.	Ihr Bauträger BPD	13
5.	BPD und HRE in Kooperation	14
6.	Chancen & Risiken	16
7.	Standort	40
	7.1 Makrolage	40
	7.2 Chemnitz—Das komplette Programm	47
	7.3 Chemnitz Stadt der Moderne	51
	7.4 Historie „Wo alles begann und Neues beginnt.“	53
8.	Das Projekt „Moritz am Park“	54
	8.1 Konzept der Wohnanlage	54
	8.2 Ausstattungshighlights	55
	8.3 Wohnungsübersicht	56
	8.5 Wohnungsgrundrisse	60
9.	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	122
10.	Rechtliches Konzept	148
11.	Steuerliche Auswirkungen	164
12.	Geprüfte Qualität	172
13.	Haftungs- und Angabenvorbehalte	174
14.	Referenzen Projekte BPD	176
15.	Exposé-Quittung	184

1. VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

uns ist bewusst, dass der Kauf einer Eigentumswohnung für Sie eine große Investition ist – vielleicht die größte bisher.

Doch warum ist der Erwerb einer Immobilie die richtige Entscheidung?

Viele unserer Kunden nutzen Immobilien als nachhaltige Kapitalanlage, welche im Vergleich zu anderen Investitionsgegenständen eine solide Rendite und langfristigen Kapitalaufbau durch Mieteinnahmen ermöglicht. In Immobilien umgewandeltes Kapital ist inflationsgeschützt und kann ohne Wertverlust generationsübergreifend weitergegeben werden. Ist die Immobilie erst vollständig im Besitz, ist sie bei Banken und anderen Kreditinstituten eine der beliebtesten Sicherheiten und eine nachhaltige Altersvorsorge. Kunden, welche ihre Immobilie selbst nutzen, genießen den Luxus eines selbstbestimmten und mietfreien Wohnens auf Lebenszeit. Individuelle Wohnideen können verwirklicht und die Immobilie an besondere Ansprüche angepasst werden.

Mit dem Projekt „Moritz am Park“ wollen wir den Immobilienmarkt Chemnitz um ein hochwertiges Projekt bereichern, welches einer breiten Zielgruppe qualitatives und attraktives Wohnen bietet. Als Teil der „Neuen Johannisvorstadt“ entsteht, zusätzlich zu dem Angebot an hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum, ein ganzheitlicher Mehrwert für die Stadt Chemnitz. Individuelle Nutzungsmöglichkeiten, erlebbare Freiräume und Gemeinschaftsflächen tragen zur Identität des Quartiers bei. Das Angebot reicht von funktionalen 1-Raum-Wohnungen, über moderne 2- und 3-Raum-Wohnungen bis hin zu großzügigen 4-Raum-Wohnungen und richtet sich somit an Singles, Paare, Familien sowie Senioren gleichermaßen. In Kombination mit der ausgezeichneten Lage direkt im Herzen des Chemnitzer Zentrums erhalten unsere Kunden ein wie gewohnt qualitatives Projekt, welches allen Ansprüchen an modernes und exklusives Wohnen gerecht wird.

Ihre BPD Immobilienentwicklung GmbH

*Die meisten unserer
Kunden nutzen
Immobilien als nachhaltige
Kapitalanlage, welche
im Vergleich zu anderen
Investitionsgegenständen
eine solide Rendite und
langfristigen Kapitalaufbau
durch Mieteinnahmen
ermöglicht.*



2. DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Gegenstand dieses Angebotes sind 143 zu errichtende Eigentumswohnungen in der Zschopauer Straße 2, 09111 Chemnitz Zentrum

Das Angebot richtet sich an Investoren, die diese Wohnungseigentumseinheiten zum Zwecke der langfristigen Vermietung bzw. zum Selbstbezug erwerben wollen. Dieses Angebot ist daher nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraumes und die Rückzahlung zu einem bestimmten Zeitpunkt wünschen und die nicht die im Prospekt genannten Risiken tragen wollen.

Geeignet ist dieses Angebot jedoch für Investoren, die eine individuelle Kapitalanleger-Eigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen sachwertunterlegten Zukunft- bzw. Altersversorgung unter Berücksichtigung der im Prospekt beschriebenen Chancen erwerben wollen. Bei einer Fremdfinanzierung der Kapitalanlage wird aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase eine erhöhte Tilgung empfohlen. Das Anlageziel „Alterssicherung“ ist i. d. R. nur erreichbar, wenn die Fremdfinanzierung vor Erreichen des Renteneintrittsalters getilgt ist. Sie müssen aber in jedem Fall nachhaltig bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen und die sich bei entsprechender Höhe der Fremdfinanzierung ggf. ergebende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben zu finanzieren bzw. auszugleichen.

Der vorliegende Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen. Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierten Investoren bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung. Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen oder Beratungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin dazu nicht beauftragt oder bevollmächtigt wurden und im Übrigen mangels Kenntnis auch nicht geprüft werden können. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.



Referenzobjekt HANSA Real Estate Ulmenstraße 5 Neubau, Chemnitz

BAUTRÄGER

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Petersstr. 1–13 in 04109 Leipzig
Telefon: +49 (0) 341–33 97 97-11
Web: www.bpd.de

INITIATOR UND VERTRIEBSKOORDINATION

HANSA Real Estate Immobilien 1 GmbH
Chopinstraße 4 in 04103 Leipzig
E-Mail: info@hre.de
Telefon: +49 (0) 341–14 19 7-0
Fax: +49 (0) 341–14 19 7-70
Web: www.hre.de

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Liegenschaft erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 3.765 m².

ANZAHL DER WOHNUNGEN UND WOHNUNGSGRÖSSEN

Das Projekt besteht aus einem Mehrfamilienhaus nebst Tiefgarage. In dem sechsgeschossigen Neubau entstehen 143 Einheiten, sowie sieben Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß.

- 6×** 1-Zimmer-Wohnung mit Wohnflächen von ca. 32,00 m²–ca. 40,00 m²
- 62×** 2-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 42,50 m²–ca. 81,50 m²
- 44×** 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 56,00 m²–ca. 98,00 m²
- 31×** 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 84,50 m²–ca. 123,50 m²

Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen sind auf Anfrage möglich.

STELLPLÄTZE

133 Tiefgaragen-Stellplätze

BAUBEGINN

geplant Sommer 2023

KAUFPREISE WOHNUNGEN

Die Kaufpreise sind den im Prospekt beigelegten Kaufpreislisten zu entnehmen. Sie differieren je nach Lage und Größe der Wohnungen. Der Kaufpreis ist nach der Makler- und Bauträgerverordnung in bis zu sieben zusammengefassten Einzelraten zu bezahlen.

IM KAUFPREIS ENTHALTEN SIND

- Kaufpreis für Grund und Boden inklusive Erschließungs- und Hausanschlusskosten
- die Kosten für die schlüsselfertige Bauleistung im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt
- die Kosten für Marketing, Verkauf, Werbematerial

Folgende Erwerbsneben-, Kosten sind nicht im Gesamtkaufpreis enthalten:

- Notar- und Gerichtskosten (ca. 2,0 %)
- Grunderwerbsteuer (5,5 %)
- etwaige Kosten für die Eindeckung und Absicherung der Käuferfinanzierung (Zinsen und sonstige Bankgebühren bis zur Bezugsfertigstellung, eventuell Bauzeitinsen bis zu ca. 5 % des Kaufpreises)
- etwaige Kosten des Steuerberaters
- etwaige Kosten für Sonderausstattung
- etwaige externe Maklergebühren für die Vermietung

FERTIGSTELLUNG

geplant 2025

MIETEINNAHMEN

Die anfänglich prognostizierten Mieteinnahmen betragen, je nach Wohnung, ca. 10,00 €/m² bis 11,75 €/m² Wohnfläche zzgl. Betriebskostenvorauszahlung,

abzüglich Hausgeldzahlung. Die Miethöhe ergibt sich aus Vergleichsmieten und dem Chemnitzer Mietspiegel.

VERWALTERGEBÜHR

Die WEG-Verwaltergebühr für das Gemeinschaftseigentum beträgt aktuell pro Wohnung und Monat ca. 29,75 € sowie für einen Tiefgaragenstellplatz 5,95 € inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %. Die Verwaltergebühr für die optionale Sondereigentumsverwaltung beträgt aktuell pro Wohnung und Monat ca. 29,75 € inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19 %.

KALKULIERTE INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Vorschlag für die Eigentümergemeinschaft ist 0,25 € je Monat und je m² Wohnfläche.

ABWICKLUNGSNOTARIAT

Notariat Arne Schwerd
Beyerstraße 28 in 09113 Chemnitz
Telefon: +49 (0) 371 334 93 10
Fax: +49 (0) 371 334 931 29
E-Mail: info@notar-schwerd.de

3. IHR INITIATOR & VERTRIEBSKOORDINATORIN HRE

HANSA Real Estate Immobilien 1 GmbH

Die HANSA Real Estate ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Leipzig. Durch die langjährige Markterfahrung der Geschäftsführer Eckhard Stiegele und Stefan Voges können wir unseren Kunden attraktive Immobilien in Top Lagen garantieren. Das junge Team des mittelständischen Unternehmens ermöglicht dynamische Entscheidungen und effektives Handeln mit kurzen Kommunikationswegen. Wir haben für jedes Anliegen rund um die Immobilie den richtigen Ansprechpartner für Sie direkt vor Ort.

Begonnen haben wir im Jahr 2000 mit der hochwertigen Sanierung von Baudenkmälern. In den folgenden Jahren ist der Wohnungsneubau und die Entwicklung von Gewerbeimmobilien dazu gekommen.

Unser kompetentes Team überlässt im Hinblick auf die Projektentwicklung grundsätzlich nichts dem Zufall. Qualitativ hochwertige Raumgestaltung, nachhaltige Projektgestaltung, moderne und kreative Detailplanung, ergänzt durch bewährte Regeldetails bilden den Grundstein für hervorragende Miet- und Eigentumswohnungen.

Für den Erfolg unserer Immobilienprojekte pflegen wir langjährige Kooperationen mit kompetenten und zuverlässigen externen Partnern, darunter renommierte Architekten, Fachplaner und lokale Gewerke.

Unsere Kunden erhalten qualitative Immobilien, welche eine nachhaltige Vermietung oder Eigennutzung gewährleisten. Der Schlüssel dazu ist die sorgfältige Auswahl von Lagen und Objekten, gefolgt von der marktgerechten Konzeption und Ausstattung.

In Kooperation mit BPD Immobilienentwicklung GmbH freuen wir uns, die Gebietsvision „Neue Johannisvorstadt“, beginnend mit der Realisierung „Moritz am Park“ zum Leben erwecken zu dürfen und somit der Stadt Chemnitz sowie ihrer Bewohner einen nachhaltigen Mehrwert verschaffen zu können!

Ihre
HANSA Real Estate Immobilien 1 GmbH

4. IHR BAUTRÄGER BPD

BPD Immobilienentwicklung GmbH

BPD ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa mit Fokus auf die Niederlande und Deutschland. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 375.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. Mit 16 Standorten in Deutschland hat BPD eine bundesweit nahezu einmalige Marktabdeckung und hat dadurch immer einen persönlichen Ansprechpartner vor Ort.

Die Kompetenz im Wohnungsbau reicht von innerstädtischen und gemischt genutzten Projekten bis zu großen stadtteilbezogenen Gebietsentwicklungen. BPD versteht Wohnungsbau auch als gesellschaftliche Aufgabe. Wohnen soll nachhaltig und ganzheitlich gedacht sein. Der Projekt- und Gebietsentwickler stellt die künftigen Bewohner in den Mittelpunkt und setzt sich mit jedem Aspekt auseinander, der Einfluss auf die Qualität des Wohnens hat. So entsteht zukunftsfähiger Wohnraum. Das Handeln des Unternehmens ist auf eine partnerschaftliche und nachhaltige Zusammenarbeit mit Kommunen und Vertragspartnern angelegt. Als ein Unternehmen der Rabobank hat BPD einen finanzstarken Hintergrund und bietet Realisierungssicherheit.

Ihre BPD Immobilienentwicklung GmbH

*Mit 16 Standorten in
Deutschland hat BPD
eine bundesweit nahezu
einmalige Marktabdeckung
und hat dadurch immer
einen persönlichen
Ansprechpartner vor Ort.*

5. BPD UND HRE IN KOOPERATION

Die HANSA Real Estate erkannte bereits vor einigen Jahren, welches Potenzial der Immobilienmarkt der drittgrößten Stadt Sachsens besitzt. Die überraschende Weiträumigkeit der alleeartigen Straßen, die günstigen Anbindungen im Nah- und Fernverkehr, die Großzügigkeit und Noblesse der Wohnungen, die schmuckreichen Fassaden, die moderne Architektur, die Persönlichkeit der Einwohner und die Moderne der Stadt – all das charakterisiert Chemnitz.

HANSA Real Estate realisierte bereits zahlreiche erfolgreiche und nachhaltige Immobilienprojekte in Chemnitz. Auch in Krisenzeiten bleibt Wohninvestment robust. Während der Coronapandemie in den vergangenen Jahren ist die Nachfrage nach einem „Zuhause“ gestiegen.

Wohnen – es ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf, es ist ein Gefühl und existenzielles Grundbedürfnis in unserem Leben.

Mit Blick auf die Klimaveränderung besteht eine der größten Herausforderung darin, den Lebensraum „Stadt“ lebenswert und gleichzeitig nachhaltig

zu gestalten. Kreative und intelligente Lösungen sind gefragt, um scheinbar Unvereinbares miteinander zu verbinden: Ressourcenschonende und qualitativ hochwertige Raumentwicklung gilt es mit den Anforderungen an den Umweltschutz, Mobilität und Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen.

Mit „Moritz am Park“ engagieren wir uns dafür, den Wohn- und Lebensraum Stadt lebenswert und gleichzeitig nachhaltig zu gestalten. Wir erschaffen für Chemnitz einen langfristig wirkenden Mehrwert, der sich auch auf Ihre Immobilieninvestition auswirkt!

Gemeinsam arbeiten HANSA Real Estate und BPD für das Projekt zusammen. Als Bauträger und Projektentwickler liegt die Entwicklung und der Bau in den Händen von BPD. HANSA Real Estate, Initiator des Projekts, übernimmt die Koordination des Vertriebs. Wir bündeln unsere Kräfte und vereinen Stabilität, Erfahrung und Wissen aus zwei Unternehmen. Zu jeder Zeit stellen wir Ihnen den richtigen Ansprechpartner an die Seite.

*Partnerschaft und
wechselseitige Inspiration
bieten Ihnen die
maßgeschneiderten
Lösungen für zukunfts-
fähiges Wohnen.*



6. CHANCEN & RISIKEN

CHANCEN UND RISIKEN

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

Spricht man im ersten Quartal 2023 über Risiken, kommt man nicht umhin, über das aktuell gleichzeitige Auftreten von mehreren Krisen nachzudenken – den Pandemie (Nach-)wirkungen, den Ukrainekrieg nebst dadurch hervorgerufener Energiepreiskrise und die aufgrund vorherrschender Inflation einge-

läutete Zinserhöhung trotz einer drohenden Rezession. Nachfolgend soll daher kurz auf die Auswirkungen dieser Krisen auf ein Wohnimmobilieninvestment eingegangen werden. Danach werden die allgemein den Wert einer Immobilie wesentlich beeinflussenden Faktoren vorgestellt. Mit diesen Erläuterungen will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei einer aktuell beabsichtigten Investition in eine Wohnimmobilie aufklären.

WOHNINVESTMENT IN KRISENZEITEN

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit über 13 Jahren, d.h. nach der



Finanzkrise 2007/2008 war von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Selbst die Coronapandemie hat diesen Trend nicht beendet, wobei seit dem Sommer 2022 vermehrt Analyseberichte auftauchten, wonach der Zyklus abebbt bzw. registriert wird, dass die Immobilienpreise im Begriff sind, nachzugeben. Fraglich ist, ob es sich hierbei um das Ende des Zyklus oder nur um eine „Verschnaufpause“ handelt. Aufgrund zum Prospekterstellungszeitpunkt zum Teil diametral wirkender Erscheinungen und unsicherer Krisenentwicklungen ist dazu die weitere mittelfristige Entwicklung nur schwer prognostizierbar.

Bereits im November 2021, d.h. noch vor dem Ukrainekrieg sind die Baupreise für Wohngebäude in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 14,4 % gestiegen. Dabei handelte es sich um den stärksten Anstieg seit mehr als 50 Jahren, was den Neubau von Immobilien schwer kalkulierbar machte und Neubauprojektentwickler zum Abwarten veranlasste. Daneben darf nicht übersehen werden, dass speziell institutionelle Immobilieninvestoren risikoscheu sind und in unübersichtlichen Krisensituationen – wie sie seit dem Ukraine-Krieg ab Februar 2022 in Deutschland vorliegen – ebenfalls abwartend agieren. Aufgrund der langfristigen Planungs- und Umsetzungs-komplexität von Immobilien reagiert die Immobilienwirtschaft selbst zeitversetzt auf wirtschaftliche Ab- und Aufschwünge. Einem ungehinderten Fortgang der Bautätigkeit standen Lieferengpässe, eine schwierige Preiskalkulation und vorrangig der starke Zinsanstieg seit Frühjahr 2022 entgegen. Laut Immobilienzeitung war mit Verweis auf den Europace Hausindex (der auf echten Transaktionsdaten basiert) für Juli 2022 „erstmal eine rückläufige

Preisentwicklung“ bei Wohnungsneubauten zu verzeichnen und dies, obwohl seit dem Frühjahr 2022 auch die Neubautätigkeit in Deutschland zurückgeht. Aufgrund des sich dadurch zuspitzenden Angebotsmangels bei gleichzeitig hoher Nachfrage und Wohnbedarf in Deutschland ist im Frühjahr 2023 zu beobachten, dass die Mieten von Wohnimmobilien in deutschen Städten dynamisch steigen, dadurch die Renditekompression der letzten Jahre aufgelöst wird und damit die Wohnimmobilienpreise kurz- bis mittelfristig (nach Meinung einiger Analysten im Sommer 2023 bis 2024) wieder anziehen können. Kurzfristige Entwicklungen und Effekte, wie z. B. konkret der Nachfrageeinbruch aufgrund des galoppierenden Zinsanstiegs, ändern nichts daran, dass die Immobilie – gerade in Zeiten einer erhöhten Inflation – als grundsätzlich wertbeständiger, sicherer Sachwert ein gefragtes Investment darstellt.

Die starke Immobilienpreisentwicklung der vergangenen Jahre stützte sich auf fallende Zinsen und steigende Mieten. Aufgrund der durch die Geldpolitik und den Krieg ausgelösten Inflation kann mittelfristig nicht mit fallenden Zinsen gerechnet werden, weshalb der Mietentwicklung eine entscheidende Rolle zukommt. Durch den Ukrainekrieg stiegen die Energiepreise sehr stark. Diese sind wesentlicher Bestandteil der Wohnimmobiliennebenkosten, welche bei einem Steigen keinen oder wenig Raum für eine Nettokaltmieterhöhung lassen. Ein Nebenkostenschock direkt bei den Mietern wird sich – trotz Gas-, Wärme- und Strompreisbremse – 2023 zeigen, wenn die höheren Energiekosten für 2022 nachzuzahlen und ggf. darauf basierend höhere Vorauszahlungen zu leisten sind. Die Mietendeckelung ist zum einen politisch gewollt,

zum anderen basiert diese auf dem Umstand, dass Mieter nur einen gewissen prozentualen Anteil ihres Einkommens (in Deutschland aktuell durchschnittlich ca. 27 %) in ihre Miete investieren. Die Energiebilanz einer Wohnimmobilie wird zukünftig wesentlich über das Wertentwicklungspotenzial mitentscheiden. Schließlich hängt die Miet- und damit die Immobilienpreisentwicklung von der Entwicklung der Wirtschaft ab, zu deren Entwicklung zwangsläufig keine sicheren Prognosen abgegeben werden können. Durch den Krieg und dessen Auswirkungen besteht die Gefahr, dass die Wirtschaft nicht mehr so stark wächst, vielleicht sogar temporär stagniert. Auch dies kann dem Steigen der Mieten und damit einer Erhöhung der Immobilienpreise entgegenwirken.

Insbesondere steigende Zinsen und höhere Finanzierungsanforderungen bei gleichzeitig moderat bleibenden Mieten führen zu einem Sinken der Nachfrage nach Immobilien. Dies gilt speziell auch für den so genannten Eigennutzermarkt. Aufgrund der hohen Inflation hat das Federal Reserve der Vereinigten Staaten (FED) im Dezember 2021 einen Zinsanstieg beschlossen und zwischenzeitlich erhebliche Erhöhungen umgesetzt. Auch wenn die Europäische Zentralbank (EZB) ursprünglich damit noch etwas zurückhaltender war, um die hoch verschuldeten südeuropäischen Länder nicht in zu starke Zahlungsschwierigkeiten zu bringen, war auch in Europa ab dem Frühjahr 2022 ein erheblicher Zinsanstieg zu registrieren. Die EZB hat im Juli 2022 erstmals seit 11 Jahren den Leitzins angehoben und zwischenzeitlich weitere Erhöhung vorgenommen. Speziell schnell steigende Zinsen haben zuletzt die starke Immobiliennachfrage der letzten Jahre gedämpft. Aufgrund vorgenannter Unsicherheiten und auch erhöhten Kapitalanforderungen an Banken (Basel

III) ist bereits zu spüren, dass Banken beim Wohnimmobilieninvestment einen erhöhten Eigenkapitaleinsatz und/oder auch höhere Tilgungsquoten erwarten. Die Möglichkeit zum Immobilienerwerb wird sich dadurch speziell für Selbstnutzer, aber auch für Kapitalanleger weiter einengen. Demgegenüber verweisen Ökonomen zu Recht darauf, dass die aktuellen Zinsen, insbesondere im Vergleich zu historischen Mittelwerten und zur derzeitigen Inflation, immer noch verhältnismäßig günstig sind. Die überwiegende Anzahl der Analysten rechnet derzeit mit einem weiteren, wenngleich moderateren Ansteigen der Bauzinsen.

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

Sollte es dazu kommen, dass die Staatsverschuldung über nicht mehr rückzahlbare Höhen schreitet, sei es, dass die Krisenauswirkungen und Sozialausgaben zu hoch werden oder über bereits ausgelöste Dominoeffekte südeuropäische Länder aus dem EURO aussteigen oder deren Schulden über sog. Eurobonds bzw. vergleichbare Vehikel weiter vergemeinschaftet werden, darf nicht verschwiegen werden, dass dann der Staat auch auf das Vermögen seiner Bürger zurückgreift. Aktuell hat der deutsche Gesetzgeber z. B. mit dem Jahressteuergesetz 2022 das Bewertungsgesetz zum Zwecke der Wertermittlung bei der Schenkungs- und Erbschaftssteuer angepasst, wodurch die Bewertung u. a. für Wohnhäuser und Eigentumswohnungen und damit die Steuerzahllast in diesen Fällen erheblich steigt. Im Übrigen kann das auch durch faktische Enteignungen und zukünftige Vermögensbesteuerungen geschehen. Davon wären dann nicht nur Einkommen, Sondervermögen und Aktien betroffen. So wurde z. B. in der Weimarer Republik zum Ausgleich der Inflationsgewinne eine „Gebäudeentschuldungssteuer“ und in der BRD 1952 zur Vermögensumverteilung das „Lastenausgleichsgesetz“ eingeführt. Ein Umschuldungs-Szenario geht bis hin zu Zwangsanleihen des Staates auf Immobilien, d.h. eine temporäre Konfiszierung von Vermögen (s. dazu auch Goldverbot, z. B. in den USA 1933 bis 1974). Trotz solcher in Zeiten prekärer Staatsfinanzen vorgenommenen Maßnahmen verbleibt aber auch nach jeder Krise das volkswirtschaftlich anzustrebende Ziel nach frei finanziertem und privat unterhaltenem Wohnraum. Die staatlichen Eingriffe beschränkten sich deshalb vorrangig auf Krisengewinne bzw. Immobilienerträge ohne die Vermögenssubstanz anzugreifen. Deshalb galten Wohnimmobilien in wirtschaft

lichen Krisen, zumindest in demokratischen Marktwirtschaftssystemen, stets als begehrte Anlageform.

Ungeachtet vorgenannter Kriseneinschätzungen dürfen vor einem Investment in eine Wohnimmobilie in keinem Fall die normalen, üblichen und allgemein anerkannten Faktoren zur Beurteilung der dauerhaften Werthaltigkeit einer Immobilie vergessen werden. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige Vertragspartner, eine rechtssichere Vertragsgestaltung, ein guter Standort, moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen, ein durchdachtes Nutzungskonzept, eine ordentliche Verwaltung, eine weitsichtige Erhaltungsplanung, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide Finanzierung und die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können.

Konkret ist denkbar, dass ein Investor im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Hohe Fremdfinanzierung kann bspw. dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich steigender Zinsen und Tilgung nicht decken und der Käufer nicht in der Lage ist, die so entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

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

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplante Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u. a. durch die in der Vergangenheit realisierten Referenzprojekte, die zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war noch kein Verwalter bestellt. Die zu einem späteren Zeitpunkt noch zu bestimmende Verwaltung des Objekts kann unter Umständen mit dem Vertriebskoordinator oder dem Verkäufer personell verflochten sein, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ganz ausgeschlossen werden können. Weitere Angaben zur Verwaltung können beim Verkäufer erfragt werden.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des

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

Investoren/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Investor die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

Aufgrund der Historie und Bonität der Verkäuferin – wozu ein Erwerbsinteressent auch eigene Recherchen anstellen sollte – und der vom Verkäufer zum Prospekterstellungszeitpunkt praktizierten und geplanten (Vor-)Finanzierung des Projektes (ohne dingliche Belastung des Kaufgegenstands in Abteilung III des Grundbuch) ist davon auszugehen, dass der Verkäufer über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, das Bauprojekt ordentlich fertigzustellen.

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

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungs- und Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten. Die im Objekt mit errichteten Gewerbeeinheiten werden mit diesem Verkaufsprospekt

nicht angeboten. Hierzu sind individuelle Absprachen und Erläuterungen durch den Verkäufer erforderlich. Die beschriebenen Verträge beziehen sich allein auf die Wohnungseigentumseinheiten.

Gemäß Teilungserklärung des Notars Arne Schwerd mit dem Amtssitz in Chemnitz (UR-Nr.: 1007/2023) ist vorgesehen, den Verwalter für das Wohnungseigentum für die Dauer von drei Jahren ab Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft, d.h. Anlage der Wohnungsgrundbücher zu bestellen. Dazu wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum geschlossen, in welchen der Erwerber eintritt (siehe hierzu „6. Verwaltung“). Daneben kann der Erwerber erklären, mit der Hausverwaltung auch einen Mietverwaltervertrag (siehe hierzu „5. Nutzungskonzept“ und „6. Verwaltung“) zu schließen.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu errichtenden Neubauwohnung erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages, mit Ausnahme einer eventuellen Umsatzsteuererhöhung, zu einem Festpreis. Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind. Nach dem Bauträgervertrag erhält der Erwerber eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen (mit Ausnahme einer Umsatzsteuererhöhung) oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Erwerber nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen

durch den Verkäufer erbracht und durch den verantwortlichen Bauleiter bestätigt wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Erwerber ggf. für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Der Verkäufer steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfertigkeit des Sondereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Aufgrund der gesetzlich festgelegten Fertigstellungssicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel wird diese in Form eines Einbehaltes von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung erbracht oder mittels Vertragserfüllungsbürgschaft abgesichert. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Erwerber Zahlung an den Verkäufer leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Erwerber fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude.

Der Anspruch des Erwerbers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautenstandsabhängigen Zahlungsmodell - wie hier - nur in Höhe von 5 % (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur angemessene bzw. in der Folge nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von werterhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe

und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da der Verkäufer in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde. Risikomindernd würde auch die Vereinbarung eines Kündigungsrechts aus wichtigem Grund hinsichtlich des baurechtlichen Teils zugunsten des Erwerbers wirken. Zu berücksichtigen ist, dass auch dadurch das Risiko, dass Herstellungsansprüche gegenüber einem leistungsunfähigen Verkäufer nur bedingt oder gar nicht durchgesetzt werden können, nicht beseitigt wird.

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

Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfertigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Verkäufers oder einen unmittelbar für diesen arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc.

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

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Verkäufer während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Insoweit hat der Käufer die Möglichkeit, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den bauausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn der Verkäufer insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Verkäufers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegen-

über den Forderungen der Käufer geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Der Grundbesitz soll auf der Grundlage einer bereits erteilten Baugenehmigung und beurkundeten Teilungserklärung entsprechend einer detaillierten Baubeschreibung mit einer Mehrfamilienhausanlage sowie Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage schlüsselfertig hergestellt werden.

Dem Erwerber ist es bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seinen Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Bauträgervertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, zum Beispiel der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden, gestatten nicht den Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Bauträgervertrag festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfassenden Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept“ sowie die Anlage zu diesem Prospekt verwiesen.

3. STANDORT

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

Hinsichtlich der geplanten Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage ist darauf hinzuweisen und vom Käufer zu berücksichtigen, dass durch das Rangieren der Fahrzeuge beim Ein- und Ausfahren ggf. Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen, Lichtemissionen sowie erhöhte Schadstoffemissionen entstehen können. Den Käufern der Wohnungen wird empfohlen, im Mietvertrag auf diese Besonderheiten hinzuweisen, um diesbezügliche Mietminderungen auszuschließen. Einzelheiten dazu, können beim Verkäufer erfragt werden.

Das vertragsgegenständliche Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zu weiteren noch zu bebauenden Grundstücken. Das Umfeld und die Nachbarschaft befinden sich im Wandel. Erwerber müssen nach der Fertigstellung mit weiteren Baumaßnahmen und damit mit Emissionen wie Lärm, Staub,

Erschütterungen etc. auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück, in der Tiefgarage und dem näheren Umfeld rechnen. Den Käufern der Wohnungen wird empfohlen, im Mietvertrag auf diese Besonderheiten hinzuweisen.

In einzelnen Gewerbeeinheiten des hier angebotenen Grundbesitzes ist neben Einzelhandelsflächen (laut Baugenehmigung GE 5 bis GE 7 mit ca. 131 m²) auch vorgesehen, Gaststättengewerbe bzw. Gastronomieeinheiten (laut Baugenehmigung GE 1 bis GE 4 mit gesamt 345 Sitzplätzen) zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von Gewerbeflächen, insbesondere Gastronomiebetrieben immer auch erhöhte Emissionen (bspw. Gerüche, Lärm, Besucherfrequenz, Abfall, sonstige Immissionen etc.) ausgehen können, die zu Belästigungen und Störungen, insbesondere der dortigen Hausbewohner führen können.

Andererseits erhöht das urbane Umfeld, das kulturelle Angebot, das Versorgungsangebot und die Gastronomie die Attraktivität und die Anziehung für Mieter und Eigennutzer.

Erwähnenswert ist auch, dass das gegenständliche Baufeld im westlichen Bereich das ehemalige Kaufhaus Tietz tangiert, welches als Kulturdenkmal gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes erfasst ist. Vor diesem Hintergrund enthält die Baugenehmigung eine Auflage zum Denkmalschutz, wonach die Farbgebung der Fassaden in der Umgebung des Kaufhauses Tietz detailliert mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Dies er-

folgt bis zur Abnahme durch den Verkäufer, muss zukünftig aber auch von den Eigentümern der Wohnanlage berücksichtigt werden.

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

Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

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

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauwerk und insbesondere das Kaufobjekt gemäß der in der Teilungserklärung enthaltenen Baubeschreibung und den dort genannten Bauplänen herzustellen und auszustatten. Der Verkäufer

verpflichtet sich weiter, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften zu errichten, sofern die Baubeschreibung nichts Abweichendes regelt. Die Errichtung des Neubaus erfolgt entsprechend der Baubeschreibung gemäß dem seit dem 01.11.2020 geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG). Gewerkspezifische Ausnahmen von dieser Regelung sind ggf. in der Baubeschreibung explizit beschrieben. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der Baubeschreibung sowie Ausstattung wird während der Bauausführung durch ein internes Qualitätsmanagement überwacht. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass auch nach Abnahme des Vertragsgegenstandes und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, welche die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer oder ggf. die Eigentümergemeinschaft nötig machen.

Weiterhin wird die Bauqualität, insbesondere durch baubegleitendes Qualitätscontrolling, also die vertragsgemäße Umsetzung der im Prospekt enthaltenen und versprochenen Baubeschreibung sowie Ausstattung u. a. durch den TÜV Süd überwacht. Trotz des mit dem Sachverständigen ggf. abgeschlossenen Rahmenvertrages ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten.

Sofern quantitative Änderungen der Wohn- und Nutzfläche (bis zu 2 % der m²) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der II. BerechnungsVO in der Fassung der Wohnflächenverordnung (WoFIV), wobei Balkone, Terrassen, Dachterrassen und Loggien etc. mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Der Verkäufer weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber für Rechtsgeschäfte ab dem 01. Januar 2004 durch eine Regelung im Rahmen der WoFIV eine veränderte Flächenberechnung (Ansatz der Balkone etc. i. d. R. mit 25 % ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten zur Berechnung von Balkon-, Terrassen-, Dachterrassen- und Loggienflächen ist in den Kaufverträgen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50 % anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFIV möglicherweise bindend sein kann. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFIV ergeben können. Dem nicht eigennutzenden Erwerber wird daher die Aufnahme einer diesbezüglichen Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

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

5. NUTZUNGSKONZEPT

In dem vertragsgegenständlichen Objekt sind mit den Eigentumswohnungen und den Gewerbeeinheiten zwei verschiedene Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen.

5.1 Eigentumswohnungen

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich alle samt sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung. Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine andere Nutzung, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig; diese kann unter Auflagen und/oder jederzeit widerruflich erteilt werden. Konkret bezeichnete, sittlich anstößige Nutzungen sind nicht erlaubt.

5.1.1 Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. die Wohnung selbst zu nutzen, sollte er dies unbedingt dem Verkäufer zeitnah mitteilen, da in diesem Fall nicht selten Sonderwünsche bei der Raumaufteilung oder der Ausstattung der Wohnung bestehen. Diese müssen so früh als möglich entsprechend den Vorgaben in der Baubeschreibung bei dem Verkäufer angemeldet und dessen Zustimmung schriftlich eingeholt oder notariell beurkundet werden, da anderenfalls eine Berücksichtigung aufgrund des geplanten zügigen Baufortschritts nicht oder nur schwer möglich ist. Sonderwünsche können zu Kostenerhöhungen und einer Bauzeitverlängerung führen. Ein Anspruch auf Übernahme von Sonderwünschen besteht nicht.

5.1.2 Vermietung

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Eigentumswohnung an. Aufgrund des Standortes, der Wohnungsgrößen und -ausstattung sowie der Architektur geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen aus.

Es besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung der Eigentumswohnung verbunden sind. Der Käufer als Vermieter trägt allgemein das Risiko, dass seine Wohnung ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren

finanziellen Belastungen des Vermieters (z. B. Kosten etwaiger Rechtsstreite) kommen kann. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Gleichzeitig ist in die Rentabilitätsberechnung einzustellen, dass nicht alle Bewirtschaftungs- und Betriebskosten (z. B. Verwaltungsgebühren) auf den Mieter umgelegt werden können.

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

Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, welches festlegt, dass derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt i. d. R. zwei Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Für die Erstvermietung kann der Erwerber den Erstverwalter gegen Übernahme der Kosten der Erstvermietung in Höhe von zwei Monatskaltmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer beauftragen. Der Auftrag umfasst grundsätzlich die Erbringung aller notwendigen Leistungen zur Vermietung, insbesondere Werbemaßnahmen, Besichtigung sowie die Ausarbeitung, Vorbereitung und den Abschluss der Endmietverträge. Auch wenn der Verkäufer ggf. die

Erstvermietung übernimmt, hat der Käufer damit zu rechnen, dass sowohl die Erstvermietung als auch ggf. noch erforderliche Arbeiten nach Abnahme einen gewissen Zeitraum in Anspruch nehmen können, mithin die Mieteinnahmen nicht sofort ab Wohnungsübergabe fließen. Neben diesem Anfangsleerstandsrisiko ist sicherheitshalber auch in der Folgezeit mit einem Leerstandsrisiko zu kalkulieren, bspw. aufgrund Auszügen von Mietern, anschließender Renovierung bis hin zur Neuvermietung.

Soweit im Prospekt von Mieteinnahmen gesprochen wird, handelt es sich ausdrücklich nur um unverbindliche Prognosen, welche in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Objekte und/oder Statistiken (z. B. Mietspiegel, Monitoring-Bericht zum Mietmarkt, Maklerbefragung, Immobilienportalrecherche o. Ä.) bzw. einfachen Recherchen zu ortsüblichen und aktuell erzielbaren Mieten abgegeben wurden. Auch wenn der Verkäufer zum Projekt „Neue Johannisvorstadt, Chemnitz“ gegenüber der Firma IEB-Consult GmbH eine Mietmarktauswertung in Auftrag gegeben hat und diese am 05.05.2022 vorgelegt wurde, können auch die dort ermittelten, in die Mietpreisprognose eingeflossenen Werte aus vielfachen Gründen einer Veränderung unterliegen. Bezüglich etwaiger formulierter Mieterwartung kann mithin keine Garantie übernommen werden.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß dem Wortlaut der Regelung in § 556f BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Vermietung neu errichteten

Wohnraums angewendet, so dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse für die erstmalige Vermietung der vorliegenden Wohnungen nicht anwendbar sind.

Ein Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen oftmals nicht dem tatsächlichen Markt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Danach beträgt die gesetzlich vorgesehene Grenze bei Mieterhöhungen innerhalb von 3 Jahren 20 %, und kann auf 15 % abgesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete durch die Landesregierung bestimmt sind. Nach den Plänen der neuen Bundesregierung im Koalitionsvertrag vom 07.12.2021 ist eine Absenkung der Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auf 11 % vorgesehen. Ob diese Pläne tatsächlich durch den Gesetzgeber so umgesetzt werden, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar. Dies wäre in einer Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls hat der Verkäufer bei zukünftigen Folgevermietungen die Mietpreisbremse inklusiv der vom Bundesrat beschlossenen Verschärfungen

der Mietpreisbremse zu beachten, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten sind. Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)“ legt u. a. fest, dass Vermieter zukünftig die Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren müssen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Anderenfalls kann sich der Käufer als Vermieter darauf nicht berufen. In diesem Zusammenhang wäre auch das am 01.04.2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ zu beachten. Dadurch ist es den Ländern möglich, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung mit einer Gültigkeit bis Ende 2025 zu bestimmen. Zudem ist nach der Reform der Rückzahlungsanspruch der Mieter bei einem Verstoß des Vermieters gegen die Mietpreisbremse verschärft worden. Mieter sollen danach künftig die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern können, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen. Sollte das MietNovG anwendbar sein, dürfte die Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Um den Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten zu dämpfen, ist das „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“ zum 01.01.2020 in Kraft getreten. Dadurch wurde der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete und damit auch für den Mietspiegel von bisher 4 Jahren auf 6 Jahre erweitert, womit die hohen Mieterhöhungen der jüngsten Zeit nivelliert und Erhöhungsmöglichkeiten in der Zukunft weiter eingeschränkt werden. Im

Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung vom 07.12.2021 ist vorgesehen, dass der Betrachtungszeitraum künftig auf 7 Jahre erweitert werden soll.

Sowohl die Mietpreisbremse als auch die gesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen gelten in der Stadt Chemnitz zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht. Der Erwerber sollte aber die gesetzgeberischen Aktivitäten durch die sächsische Landesregierung im Auge behalten und diese in seine Rentabilitätsberechnung einstellen.

Parallel dazu ist bei den Mietnebenkosten zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Auch steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Auch ist ungewiss, ob bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Mieter umlegbar sind. Am 01.01.2023 ist das Kohlendioxidaufteilungsgesetz in Kraft getreten, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

Die Bonität der Mieter wird i. d. R. anhand marktüblicher Kriterien überprüft (Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes, Umsatzrückgang etc.) nachteilig verändern kann. Erteilt der Eigentümer den Auftrag zur Vermietung nicht, muss

er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen oder andere Dritte beauftragen, um einen Leerstand zu vermeiden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz vorliegender Bezugsfertigkeit und rechtzeitiger Erteilung eines Vermittlungsauftrages die erste Vermietung oftmals mehrere Monate in Anspruch nehmen kann, bspw. aufgrund schwieriger Marktlage, falscher Preiskalkulation oder sonstiger Probleme wie noch durchzuführender Restarbeiten, Einholung notwendiger Unterlagen (Brandschutz, -abnahmen etc.). Während dieser Zeit erhält der Erwerber keine Mieteinnahmen oder ggf. nur niedrigere Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken, was sicherheitshalber einzukalkulieren ist.

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

Schließt der Investor keinen Verwaltervertrag für das Sondereigentum ab, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung und Betreuung des Mieters ergeben, wie z. B. Überwachung der

Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung sowie Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommen von Anfang an, der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Gewährleistungsbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Mängelaufnahme und Überwachung der Mängelbeseitigung. Für den Fall, dass der Käufer fachlich, zeitlich oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage ist, die zur Rentabilität und Werthaltigkeit wichtigen Maßnahmen selbst oder mit Hilfe hierfür separat zu honorierender, wohnungswirtschaftlich erfahrener Personen durchzuführen, können erhebliche Beeinträchtigung der Rentabilität und der Werthaltigkeit eintreten. Der Vermieter trägt grundsätzlich das



Referenzobjekt Gustav-Adolf-Straße 19b, Leipzig

Risiko, dass seine Wohnung leer steht oder dass es aufgrund Nichtzahlung des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen kann.

Zur näheren Erläuterung der Vermietungsprognosen und bspw. Abhängigkeit der zu erwartenden Mieteinnahmen von den Wohnungsgrößen, steht der Verkäufer interessierten Erwerbern zur Verfügung. Zur Betreuung bei der Mieterakquise und Mietverwaltung wird auf die nachfolgenden Ausführungen zur Verwaltung sowie den Sondereigentumsverwaltungsvertrag, erläutert im „Rechtlichen Konzept“, verwiesen.

5.2 Gewerbeeinheiten

Die Nutzung der Gewerbeeinheiten ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zur Unterlassung des Betriebs von Einrichtungen und Ladenlokalen mit Zuordnung zur Sexbranche, extremistischen, rassistischen, antisemitischen oder gewaltverherrlichenden Betätigungen, Sektentätigkeiten sowie zur Einrichtung und dem Betrieb von Spielhallen eingeschränkt.

Der Erwerber muss beachten, dass Gewerberaummietverträge für gewöhnlich über einen längeren Zeitraum von 5-10 Jahren abgeschlossen werden und er dadurch für eine längere Zeit an seinen Vertragspartner gebunden ist. Auf der anderen Seite kann der Erwerber bei einer solch langen Laufzeit des Mietvertrages auch mit langfristigen Mieteinnahmen rechnen. Um die Laufzeit des Mietvertrages nicht zu gefährden, sollten sämtliche Erklärungen zum Inhalt des

Mietvertrages stets schriftlich nachvollzogen und notfalls als Nachtrag zum Mietvertrag genommen werden. Sollte dies nicht geschehen, könnte sich der Mieter unter Umständen auf einen Verstoß gegen das Schriftformgebot (§ 550 BGB) berufen, was zur Folge hätte, dass das Mietverhältnis vom Mieter jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden könnte.

Ebenso ist denkbar, dass die Vermietung an eine juristische Person (z. B. GmbH) erfolgt, ohne dass der Erwerber weiß, welche natürlichen Person hinter dieser stehen. Auch ist es denkbar, dass sich die mietende Gesellschaft durch gesellschaftsrechtliche Gestaltungen (wie z. B. einer Umwandlung und Sitzverlagerung) versucht, sich ihren mietvertraglichen Pflichten zu entziehen.

Erwerber haben zu bedenken, dass die Vermietung von Gewerberaum wesentlich stärker konjunkturellen Schwankungen unterworfen ist, als die Wohnraumvermietung. In Zeiten einer konjunkturellen Flaute kann der Mieter in wirtschaftliche Schwierigkeiten bis hin zu einer Insolvenz geraten. Mit Mietausfällen ist in diesem Fall zu rechnen. Auch kann eine Anschlussvermietung aufgrund einer nachlassenden Nachfrage nach Gewerberäumen eine längere Zeit in Anspruch nehmen.

Bei der Gestaltung des Mietvertrages ist zu beachten, dass gesetzliche Möglichkeiten zur Erhöhung der Gewerbemiete nicht vorgesehen sind. Deshalb muss bei Abschluss eines Mietvertrages drauf geachtet werden, dass eine solche Möglichkeit (bspw. durch eine Staffelmiete oder eine Indexklausel) vorgesehen ist.

Schließlich ist bei der Vermietung von Gewerberäumen zu beachten, dass die Räumlichkeiten im Hinblick auf den Anmietungszweck den behördlichen Vorgaben oder Auflagen zur Beschaffenheit und Ausstattung solcher Räumlichkeiten entsprechen. Zwar kann mietvertraglich dem Mieter die Einholung aller behördlichen Genehmigungen grundsätzlich auferlegt werden, allerdings kann sich der Vermieter nicht von einer Haftung für die Eignung der Mieträume freizeichnen, soweit eine behördliche Genehmigung ausschließlich auf Grund der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts versagt wird. Vor dem Abschluss von Gewerbemietverträgen sollte sich ein Eigentümer Rechtsrat einholen.

Bei der Nutzung einzelner Gewerbeeinheiten oder der Überlassung an Dritte zur Nutzung als gastronomischen Betrieb ist zu beachten, dass gemäß der Baugenehmigung die Nutzung der Außengastronomie auf den Tageszeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr zu beschränken und eine Beschallung der Freiflächenbereiche unzulässig ist. Dazu sollte im Falle einer Vermietung auch der Mieter mietvertraglich verpflichtet werden.

6. VERWALTUNG

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

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

Der Erwerber von Wohn-/Teileigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn

sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken aller Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass spezifische Kosten entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise nicht in jedem Fall durchsetzen können. Die Gemeinschaftsbezogenheit der Eigentümerstellung bewirkt auch eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Eigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Miteigentümern oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann werden, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Hausgeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für

Wohnungen zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind u. a. in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft differieren.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter des Gemeinschaftseigentums schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretenen Gemeinschaften „an einem Strang“ ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergeinschaft benötigen einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer führt voraussichtlich die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft Moritz am Park“. Den WEG-Verwalter vorstehender Gemeinschaft wird der Verkäufer gemäß Teilungserklärung separat bestellen und diese beauftragen sowie bevollmächtigen. Die hierfür voraussichtlich monatlich entstehende Grundgebühr in Höhe von € 29,75 brutto pro Wohneinheit trägt von Anfang an der Käufer. Für die Verwaltung des Sondereigentums hat der Käufer mit monatlich ca. € 29,75 brutto pro Wohnung und mit 5,95 € brutto pro

PKW-Stellplatz zu kalkulieren. Einzelheiten dazu können beim Verkäufer erfragt werden. Neben den monatlich fälligen Grundgebühren ist dabei auch mit einer Vergütung für besondere Leistungen und einer Erhöhung in der Zukunft zu rechnen. Weder die Kosten für die WEG-Verwaltung noch für die Mietverwaltung können auf den Mieter umgelegt werden. Dies hat ein Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten aus bereits in der Vermietungsphase befindlichen vergleichbaren Häusern/Immobilien kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten, welche nicht ausgeschlossen werden können, verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Käufers.

7. PFLEGE- UND ERHALTUNGSPLANUNG

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

Nach dem vorliegenden Konzept ist die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Erhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Erhaltungsrücklage wird ge-

bildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Aufzug, Heizungsanlage, Außenanlagen, Tiefgarage, Bepflanzung etc.) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Erhaltungsrücklage an. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergeinschaft bzw. jeweilige Verwaltungseinheit durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Erwerber in die Erhaltungsrücklage für die Eigentumseinheit mit pauschal € 0,25 je m² vorgeschlagen. Ob und ggf. in welcher Höhe zudem eine Erhaltungsrücklage für einen Tiefgaragenstellplatz (z. B. für konstruktive Bauteile, Abdichtung, Tore etc.) vorgesehen ist, kann bei dem Verkäufer erfragt werden. Da vorstehender Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Erhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Erhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Erhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle

Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

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

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Erwerber die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Daneben müssen regelmäßig Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auch im Sondereigentum (z. B.: Lüfter, dauerelastische Fugen etc.) zur Schadensvermeidung (z. B. Erneuerung der Silikonfugen in den Duschen) durchgeführt werden. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits sämtliche Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse von dem Verkäufer abgefragt werden.

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

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

Durch das am 21.03.2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Regelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt insbesondere fest, dass der Darlehensgeber einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie

oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrechtsergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung – ImmoKWPLV in Kraft getreten, dessen Ziel es ist, insbesondere die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben.

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

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

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Investor demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung ist zu beachten, dass der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein kann als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mindestens 3 %) empfohlen.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahme-

sicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Einheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Einheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die vom Verkäufer oder einem Vermittler i. d. R. nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditzusage hat oder liegen die Auszahlungsvoraussetzungen des Kredites, sei es aus persönlichen oder (kauf-)vertraglichen Gründen nicht (rechtzeitig) vor, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Bauträgervertrag zustande kommt, ohne dass der Erwerber – mangels Kreditzusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen – über die Mittel verfügt, den fälligen Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der

Verkäufer in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt und dessen Privatinsolvenz herbeigeführt wird.

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen und sich ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

9. STEUERLICHE ASPEKTE

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

Eine Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen wird in der Regel frühestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit erfolgen. Diese kann jedoch auch, je nach Handhabung des Verfahrens bei den Verwaltungsbehörden vor Ort bzw. den Finanzbehörden der Länder, bis zur Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt mehrere Jahre dauern. Bei einer Investition in eine Immobilie ist daher davon abzuraten, bei der Liquiditätsplanung zur Finanzierung und

der Unterhaltung der Immobilie allein auf Steuerbegünstigungen abzustellen oder diese als Voraussetzung zum Investment zu betrachten.

Es gibt keine Gewähr dafür, dass die zur Zeit der Prospektherausgabe geltenden Steuergesetze und Verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen bleiben. Zum Beispiel lässt sich allgemein nicht abschätzen, ob der ggf. in den Bauträgerverträgen angegebene Herstellungsaufwand in der dort angegebenen Höhe bzw. die in gesonderten Unterlagen vorgenommenen Flächenberechnungen zur Ermittlung von Baukostengrenzen von den zuständigen Behörden als begünstigt bzw. ausreichend nachgewiesen betrachtet werden. Die ggf. im Kaufvertrag bzw. sonstigen Unterlagen angegebenen Werte stellen daher nur unverbindliche Einschätzungen bzw. Ermittlungen dar, die nicht zwingend durch die Beurteilung bzw. Festsetzungen der Behörden bestätigt werden müssen. Der Verkäufer kann sich allenfalls an der gegenwärtigen Praxis der Verwaltungs- und Finanzbehörden orientieren.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen – auf welche ausdrücklich verwiesen wird – geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der Rechtslage wieder. Abweichende bzw. jüngere Interpretationen durch die Verwaltungs- und Finanzbehörden sowie die Gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerbe-

ratung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Käufer verfolgter steuerlicher Ziele kann daher weder vom Prospektherausgeber, dem Verkäufer noch einem etwaigen Vermittler eine Haftung übernommen werden. Der Verkäufer hat auch niemanden bevollmächtigt, in seinem Namen potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den Kosten, der Finanzierung oder den steuerlichen und sonstigen finanziellen Auswirkungen zu beraten.

10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen.

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z. B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Erhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungs-/Teileigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dem Investor eine im Rang

vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

Die vorstehende Darstellung der Chancen und Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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

7. STANDORT

7.1 Makrolage

Autobahnanbindung

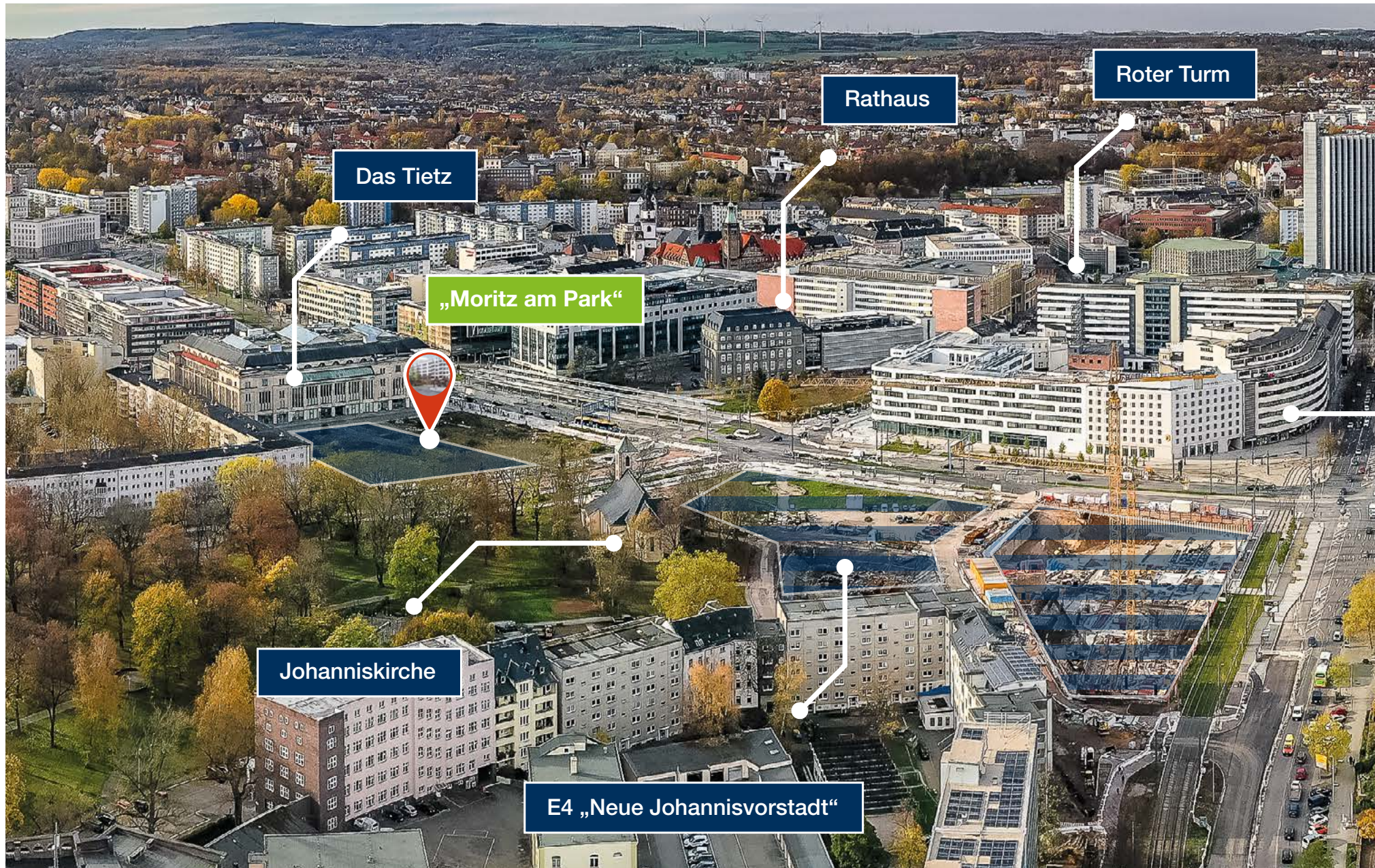


Übersichtskarte – Chemnitz



Lageplan – Objekt







Objektlage im Chemnitzer Zentrum







7.2 Chemnitz—Das komplette Programm

Das Chemnitzer „wir“ wird in diesem Text formuliert aus der Perspektive und mit den Worten von Sören Uhle, Geschäftsführer der Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (CWE), geborener Karl-Marx-Städter und überzeugter Europäer.

Vielleicht wissen Sie, dass Chemnitz einst Karl-Marx-Stadt hieß. Und eventuell haben Sie sogar die große Bronze-Büste vor Augen. Möglicherweise fällt Ihnen bei Chemnitz zuerst der August 2018 ein. Vielleicht haben Sie Chemnitz jetzt aber auch nicht wirklich auf dem Schirm. Das wäre nicht weiter schlimm, dann könnten Sie vorbehaltlos hierher reisen und sich von der Stadt überraschen lassen – jedoch nur, wenn Sie an dieser Stelle aufhören zu lesen.

Chemnitz ist eine Stadt der Arbeit. Oder wie wir heute eher sagen: eine Stadt der Macher. Die Menschen hier vereinen sich in ihren Leidenschaften, man ist kreativ und tauscht sich aus. Aber man spricht nicht so sehr darüber. Historisch gesehen war Chemnitz einst eine sehr bedeutende Stadt. Handelsplatz, Metropole des Maschinenbaus, Textilhochburg und zu Beginn des 20. Jahrhunderts sogar eine der reichsten Städte Deutschlands. Aus diesem Reichtum und Erfindergeist heraus wurde es möglich, Neues zu schaffen. Ästhetik spielte dabei eine bedeutende Rolle. Große Industrielle beauftragten junge europäische Architekten für den Bau ihrer Residenzen. Erfolgreiche Unternehmer sahen sich als Mäzene für die Bevölkerung und trugen maßgeblich dazu bei, dass Chemnitz früh zu einer kulturellen Hochburg wurde.

Zusammengefasst hat diesen Dreiklang Max Klinger in seinem Wandbild im Stadtverordnetensaal des 1911 fertig gestellten Neuen Rathauses. Das Werk „Arbeit, Wohlstand, Schönheit“ spielt auf die Chemnitzer Situation vor mehr als 100 Jahren an und zeigt, was durch harte Arbeit gelingen kann. Richard Hartmann baute in Chemnitz seine weltberühmten Lokomotiven, Louis Ferdinand Schönherr Webstühle. Hier wurde das Prinzip der Thermoskanne entwickelt und die Grundlagen für das Patentrecht gelegt. Seitdem ist viel passiert. Im März 1945 wurde beinahe die gesamte kleinteilige innerstädtische Bebauung dem Erdboden gleich gemacht. Es folgten Jahre des Umbruchs, die Straßen wurden breiter, die Gebäude veränderten sich, Chemnitz bekam ein neues Gesicht.

Bald wurde die Stadt zu Karl-Marx-Stadt und große Gebäude sozialistischer Architektur prägten das Stadtbild. Die Arbeit und die Produktion rückten wieder mehr in den Vordergrund. Das „Fritz-Heckert-Gebiet“ entstand ab 1974 als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte der DDR, ein Wohngebiet in welchem rund 100.000 Menschen wohnten. Mit der politischen Wende 1989 zog es viele junge Leute raus aus der Stadt. Aus Karl-Marx-Stadt wurde wieder Chemnitz – und etliche Gebäude standen auf einmal leer. Die Innenstadt veränderte sich erneut, und man gab wieder jungen Architekten die Chance, sich auszuprobieren. Dies alles führte dazu, dass das heutige Chemnitzer Stadtbild einem Querschnitt durch die architektonischen Epochen Europas nahekommmt.



Geblichen ist den Chemnitzern über all diese Zeit stets ihr Mut und ihre Kreativität. Alte Industrieareale erstrahlen heute in neuem Glanz, sind Firmensitz oder Ausstellungshalle, Café oder Fitnessstudio. Ein ehemaliges Sparkassengebäude wurde zum Museum, ein Umspannwerk zur Jugendherberge, ein Kaufhaus zur Heimat des versteinerten Waldes. Festivals holen internationale Gäste in die Stadt, nutzen Plattenbauten um oder machen alte Gebäude wieder begehbar. Studierende unserer Technischen Universität forschen Hand in Hand mit europäischen Experten und gründen manchmal auch direkt ihr Start-Up hier. Ein Cluster verschiedener Firmen im Bereich des automatisierten Fahrens sitzt in Chemnitz gewissermaßen neben einem Forschungsinstitut zum Thema Textil. Chemnitz ist noch lange nicht fertig und: wir machen uns auf den Weg, im Jahr 2025 Kulturhauptstadt Europas zu sein.

Alte Industrieareale erstrahlen heute in neuem Glanz, sind Firmensitz oder Ausstellungshalle, Café oder Fitnessstudio.

Denn für uns gehören Arbeit und Kultur zusammen. Das eine ist ohne dem anderen nicht denkbar und genau dieses Macher-Narrativ ist das Herzstück des Kulturhauptstadt-Programms. Wir stellen die Menschen in den Fokus, die hier vor Ort Dinge entstehen lassen, geben den Experten des Alltags eine Bühne und vernetzen sie mit Akteuren in Europa. Denn es sind die Menschen, die eine Stadt lebendig und lebenswert machen. Wir öffnen Garagen, pflanzen Apfelbäume und bringen die Akademie der Autodidakten an den Start. Denn Kulturhauptstadt bedeutet mehr als ein Jahr voller Programm – es geht um Stadtentwicklung und um die Frage, wie wir in zehn oder 20 Jahren eigentlich in Chemnitz miteinander und mit Europa leben wollen.

Manchmal vielleicht im Schatten von Dresden und Leipzig einfach übersehen, schafft der Titel Kulturhauptstadt Europas 2025 ein neues Selbstbewusstsein für Chemnitz und die Region





Dafür wurden Strategien entwickelt, Experten befragt und Konzepte konkretisiert. Die Stadt am Fluss soll erlebbar werden, ein Straßenbahndepot wird Mobilitätscampus, ein ehemaliger Deponiekomplex zum Kreativhof und die alte Fabrik von Richard Hartmann wird zum Festivalstützpunkt. Die Kommunen entlang des Chemnitzer Modells werden aktiv involviert und bilden eine lebhafte Kulturregion; eine gemeinsame Kulturstrategie gibt hier den Fahrplan für die nächsten Jahre vor und schafft auch inhaltliche Nähe. Manchmal vielleicht im Schatten von Dresden und Leipzig einfach übersehen, schafft der Titel Kulturhauptstadt Europas 2025 so auch ein neues Selbstbewusstsein für Chemnitz und die Region. Die Empfehlungen des Kleingartennachbars, die Geschichte hinter einem Fundstück aus der Tiefe der Chemnitzer Erde und auch die Tage im August 2018 - das sind Themen, die es gemeinsam zu verhandeln gilt.

Als europäische Metropole der Macher laden wir im Jahr 2025 alle Gäste ein, sich dieser Herausforderung zu stellen und mit ihrem Talent am Programm mitzuwirken. Ja, hier kann man eins der größten zusammenhängenden Jugendstil- und Gründerzeitviertel Europas bestaunen. Ja, hier gibt es auch den ältesten noch erhaltenen Rangierbahnhof Europas. Und ja, wir haben neben einer spannenden Subkulturszene auch große Sportler und national agierende Mannschaften, die hier trainieren. Aber es gibt noch so viel mehr, das unter der Oberfläche schlummert und darauf wartet, entdeckt zu werden.

7.3 Chemnitz Stadt der Moderne

Modern, authentisch, selbstbewusst und sympathisch. Chemnitz ist eine Stadt in der die Menschen lieber große Taten als große Worte „sprechen“ lassen. Sie verfügt über alles, was eine aufstrebende Wirtschaftsregion ausmacht und zählt seit Jahren zu den wachstumsstärksten Wirtschaftsstandorten Deutschlands. Erfindungsreichtum, Gründergeist und unternehmerischer Mut blicken hier auf eine lange Tradition zurück.

Die Region Chemnitz-Zwickau bildet ein wichtiges Ballungszentrum im Freistaat Sachsen und zählt zu einer der am größten verdichteten Räume Deutschlands. Zusammen mit dem Ballungszentrum Leipzig-Halle ist sie unter Anderem starker Bestandteil für die Metropolregion Mitteldeutschland.

In Chemnitz, als drittgrößtem sächsischen Oberzentrum neben Leipzig und Dresden, leben und arbeiten mittlerweile ca. 249.458 Einwohner (Stand: 31.01.2023).

Dank des Maschinen- und Fahrzeugbaus, der Dienstleistungs- und Softwarebranche sowie dem Forschungs-, Entwicklungs-, und Bildungsbereich, hat sich diese Region zu einem führenden Wirtschafts- und Technologiestandort in Deutschland entwickelt.

Neben den Kernbranchen Automobil- und Zuliefererindustrie sowie Maschinen- und Anlagenbau ist in Chemnitz somit auch ein führender Forschungs- und Entwicklungsstandort bspw. im Bereich Mikrosystemtechnik und Leichtbau sowie Technischer Textilien entstanden.

Klangvolle Namen wie Siemens, Volkswagen, Thyssen-Krupp Presta, Bosch Rexroth, IBM oder die Starrag-Group (u. a. führender Hersteller von Präzisions-Werkzeugmaschinen) haben Chemnitz mit Ihren Großinvestitionen bereits als Zukunftsstandort ausgemacht.

250 Unternehmen aus Stadt und Umgebung beliefern u. a. die sächsischen Automobil-Produktionsstandorte von Porsche, BMW und VW. Somit sind hier mehr als 10.000 Fachkräfte im regionalen Fahrzeugbau beschäftigt. Rund zwei Drittel der Automobilzulieferer Sachsens sind in Chemnitz und der Region verortet.

Beste Voraussetzung für Bildung und Forschung bietet zudem die Technische Universität Chemnitz. Fast 12.000 Studenten füllen hier Hörsäle und Labore, insbesondere in den Fakultäten der Naturwissenschaften, Mathematik, Maschinenbau, Elektrotechnik und Informationstechnik, Informatik, Wirtschaftswissenschaften sowie der Philosophische Fakultät und der Human- und Sozialwissenschaften.

Zudem kommen aus der Chemnitzer IT-Branche u. a. maßgeschneiderte Dienstleistungen für die Automobilindustrie sowie Softwareentwicklungen für den kaufmännischen Bereich oder die Prozesssteuerung für komplexe Maschinen und Anlagen. Über 3.000 Software- und Hardwarespezialisten

sind in rund 220 IT-Unternehmen in Chemnitz und der Region beschäftigt. IBM, Komsa AG oder MEGWARE sind nur einige namhafte Beispiele.

Somit tragen vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen in Chemnitz zu einer lebendigen und innovationsfreudigen IT-Landschaft bei.

Die Region Chemnitz-Zwickau bildet ein wichtiges Ballungszentrum im Freistaat Sachsen und zählt zu einer der am größten verdichteten Räume Deutschlands.



7.4 Historie „Wo alles begann und Neues beginnt.“

Der einstige Gründungsort im Zentrum der Stadt Chemnitz war bis Anfang der 1970er Jahre geprägt durch eine Mischung aus Gebäuden des 17.–19. Jahrhunderts und kleinen gekurvten Gassen rund um die Johanniskirche. Über viele Jahrzehnte waren nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges Teile der Chemnitzer Innenstadt unbebaut geblieben. Die städtebaulichen Planungen für den Neubau einer Karl-Marx-Städter Innenstadt aus den 1960er und 70er Jahren orientierten sich an dem damals vorherrschenden Zeitgeist einer offen bebauten Stadt und an den wirtschaftlichen Möglichkeiten der damaligen Zeit.

An der Johanniskirche, einer der ältesten Kirchenbauten der Stadt Chemnitz befand sich bis Ende der 1960er Jahre ein kleinteiliges historisches Viertel, das vom Zweiten Weltkrieg unberührt geblieben war. Damit war dieses Viertel, innerhalb der ehemaligen und vollständig zerstörten Innenstadt von Chemnitz etwas Besonderes. Es war ein typisches Stück altes Chemnitz: Eine Mischung aus Gebäuden des 17.–19. Jahrhunderts - groß neben klein gebaut an gekurvten Gassen und Straßen, die sich um die Johanniskirche schmiegen. Dort fanden sich noch altbekannte Chemnitzer Geschäfte wie „Bliedung“, der Schubert-Fleischer und das stadtbekannte Nachtlokal „Libelle“. Ende der 1960er Jahre, wurde das gesamte Viertel abgerissen. Der Grund für den Abriss war ein Ideologischer: die alten Häuschen aus der Epoche als Chemnitz der Inbegriff einer kapitalistischen Industriestadt war, passten nicht mehr in

die neue sozialistische Zeit. Zuletzt stand Anfang der 1970er Jahre dort noch ein einziges Haus, die älteste Mädchenschule der Stadt sowie der 1953 gebaute „Pavillon der Deutsch-Sowjetischen Freundschaft“. Man riss beides ab. Ebenso baute man die alte im Zustand des frühen 20. Jahrhunderts erhaltene Johanniskirche bis zu Unkenntlichkeit um, so dass man ihr heute das hohe Alter von über 500 Jahren kaum ansieht. Die Vorstadt vor dem Johannistor war einst ein Gründungsort der Stadt Chemnitz als der heutige Zentrums-kern noch sumpfiges Gebiet war.

Das Fehlen einer geschlossenen Bebauung in der Chemnitzer Innenstadt war über Jahrzehnte ein Defizit und sorgte für große Diskussionsthemen. Durch Kritik an diesem Zustand und bürgerliches Engagement initiiert, eröffnete die Stadtverwaltung Chemnitz im Jahr 2015 den Wettbewerb zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Chemnitzer Innenstadt. Mit dem Wettbewerb entstand 2015 ein Konzept mit vier Wohn- und Geschäftskarrees in absoluter Zentrums-lage von Chemnitz.

Die HANSA Real Estate hat von der Stadt Chemnitz den Zuschlag für dieses Projekt erhalten und treibt jetzt in Kooperation mit BPD Immobilienentwicklung GmbH die Entwicklung der „Neuen Johannistorstadt“, beginnend mit Realisierung des Projektes „Moritz am Park“ durch BPD Immobilienentwicklung GmbH voran.

8. DAS PROJEKT „MORITZ AM PARK“

8.1 Konzept der Wohnanlage

Chemnitzer Zentrum. Wohnen. Arbeiten. Genießen.

Wir folgen einem nicht aufzuhaltenden Trend und planen direkt im Zentrum von Chemnitz modernes innerstädtisches Wohnen. Mit „Moritz am Park“ werden mitten im Herzen von Chemnitz auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 10.178 m², attraktive und zeitgemäße Wohneinheiten entstehen.

Großzügig Wohnen, entspannt leben und die Moderne genießen - all das wird mit dem Neubauprojekt ermöglicht. Die modernen Mehrfamilienhäuser sind mit ihren klaren Linien und der ansprechenden hochwertigen Kubatur ein wahrer Eyecatcher der Chemnitzer Innenstadt. In dem sechsgeschossigen Objekt entstehen 143 facettenreiche und moderne Wohneinheiten. Die Vielfalt reicht von der smarten 1 oder 2-Zimmer-Wohnung, über familiengerechte, funktional geschnittene 3- bis zur großzügigen 4-Zimmer-Wohnungen.

Bei der Planung der Wohnungen wurde besonderer Wert auf eine helle Raumgestaltung sowie individuelle und vielseitige Grundrisse gelegt. Die Bewohner vom „Moritz am Park“ sollen sich in ihrem neuen liebevollen Zuhause willkommen fühlen. Detaillierte Planung des gesamten attraktiven Areals ergeben eine eigene Identität: die „Neue Johannisvorstadt“. Eine anspruchsvolle und atmosphärische Außenanlagen- und Innenhofgestaltung mit Sitzmöglichkeiten und Spielgeräten sowie Fahrradstellplätze sorgen für einen lebendigen Wohlfühlraum. Über die Moritzstraße erreicht man den nahegelegenen Park, welcher genügend Raum für Leben in der Natur bietet.

Eine großzügige Tiefgarage rundet das Angebot für die Anwohner des Wohnareals ab.

Wir beleben die Neue Johannisvorstadt!



8.2 Ausstattungshighlights

Auszug, maßgeblich ist die Baubeschreibung

- exklusiver Neubau mit modernen Wohneinheiten direkt am Park für hohe Lebensqualität
- architektonisch ansprechende Fassadengestaltung
- dynamischer und facettenreicher Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- exzellente Citylage mit Innenstadtbezug
- alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse mit Gartenanteil
- attraktive und zeitgemäße Grundrissgestaltung
- lebendiges Quartier mit Aufenthaltsqualität durch den Wiesenplatz und Cafés
- objekteigene große Tiefgarage
- abgeschlossener Innenhofbereich mit attraktiver Bepflanzung
- Fahrradstellplätze und Kinderwagenstellplätze im Objekt
- Spielmöglichkeit für die Kleinsten
- Aufzug von der Tiefgarage bis in jede Etage
- moderne Video-Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelung
- Glasfaser bis in die Medienverteiler der Wohnung
- hochwertige Sanitärausstattungen von namhaften Herstellern
- elegante Ausstattungshighlights wie Fußbodenheizung, Parkett und elektr. Rollläden
- stilvolle LED-Decken-Strahler in den Bädern
- TÜV-Baucontrolling und TÜV-Abnahmebegleitung
- Nachhaltigkeit:
 - energetische Errichtung in KfW Effizienzhaus 55-Standard
 - umweltfreundliche Fernwärme
 - tlw. Tiefgaragenstellplätze mit Option einer E-Lade-Station
 - tlw. Dachbegrünung

*„Gemeinsam schaffen wir lebendige Räume,
zukunftsfähige Wohn- und Lebensumfelder!“*

8.3 Wohnungsübersicht

WE	Etage	Typ	TH	Größe
01	1. OG	3 ZKB	TH A	ca. 84,00 m ²
02	1. OG	2 ZKB	TH A	ca. 56,00 m ²
03	1. OG	4 ZKB	TH A	ca. 84,50 m ²
04	2. OG	3 ZKB	TH A	ca. 85,50 m ²
05	2. OG	2 ZKB	TH A	ca. 56,00 m ²
06	2. OG	4 ZKB	TH A	ca. 85,50 m ²
07	3. OG	3 ZKB	TH A	ca. 86,00 m ²
08	3. OG	2 ZKB	TH A	ca. 56,00 m ²
09	3. OG	4 ZKB	TH A	ca. 85,50 m ²
10	4. OG	3 ZKB	TH A	ca. 86,00 m ²
11	4. OG	2 ZKB	TH A	ca. 55,50 m ²
12	4. OG	4 ZKB	TH A	ca. 85,50 m ²
13	5. OG	3 ZKB	TH A	ca. 85,50 m ²
14	5. OG	2 ZKB	TH A	ca. 56,00 m ²
15	5. OG	4 ZKB	TH A	ca. 85,50 m ²
16	1. OG	2 ZKB	TH B	ca. 67,50 m ²
17	1. OG	3 ZKB	TH B	ca. 80,50 m ²
18	1. OG	3 ZKB	TH B	ca. 88,50 m ²
19	2. OG	2 ZKB	TH B	ca. 68,50 m ²
20	2. OG	2 ZKB	TH B	ca. 81,00 m ²
21	2. OG	3 ZKB	TH B	ca. 81,50 m ²
22	3. OG	2 ZKB	TH B	ca. 68,50 m ²
23	3. OG	2 ZKB	TH B	ca. 81,00 m ²
24	3. OG	3 ZKB	TH B	ca. 81,50 m ²
25	4. OG	2 ZKB	TH B	ca. 68,50 m ²
26	4. OG	3 ZKB	TH B	ca. 81,00 m ²

WE	Etage	Typ	TH	Größe
27	4. OG	3 ZKB	TH B	ca. 81,50 m ²
28	5. OG	4 ZKB	TH B	ca. 104,50 m ²
29	5. OG	3 ZKB	TH B	ca. 79,50 m ²
30	EG	3 ZKB	TH C	ca. 98,00 m ²
31	EG	1 ZKB	TH C	ca. 32,00 m ²
32	1. OG	2 ZKB	TH C	ca. 46,00 m ²
33	1. OG	3 ZKB	TH C	ca. 93,50 m ²
34	1. OG	3 ZKB	TH C	ca. 87,50 m ²
35	1. OG	2 ZKB	TH C	ca. 51,00 m ²
36	2. OG	2 ZKB	TH C	ca. 46,00 m ²
37	2. OG	3 ZKB	TH C	ca. 94,00 m ²
38	2. OG	3 ZKB	TH C	ca. 88,00 m ²
39	2. OG	2 ZKB	TH C	ca. 51,00 m ²
40	3. OG	2 ZKB	TH C	ca. 46,00 m ²
41	3. OG	3 ZKB	TH C	ca. 94,00 m ²
42	3. OG	3 ZKB	TH C	ca. 88,00 m ²
43	3. OG	2 ZKB	TH C	ca. 51,00 m ²
44	4. OG	2 ZKB	TH C	ca. 46,00 m ²
45	4. OG	3 ZKB	TH C	ca. 94,00 m ²
46	4. OG	3 ZKB	TH C	ca. 88,00 m ²
47	4. OG	2 ZKB	TH C	ca. 51,00 m ²
48	EG	2 ZKB	TH D	ca. 48,00 m ²
49	EG	3 ZKB	TH D	ca. 85,00 m ²
50	1. OG	2 ZKB	TH D	ca. 45,50 m ²
51	1. OG	3 ZKB	TH D	ca. 56,00 m ²
52	1. OG	2 ZKB	TH D	ca. 52,50 m ²

WE	Etage	Typ	TH	Größe
53	1. OG	4 ZKB	TH D	ca. 107,50 m ²
54	2. OG	2 ZKB	TH D	ca. 46,50 m ²
55	2. OG	3 ZKB	TH D	ca. 56,50 m ²
56	2. OG	2 ZKB	TH D	ca. 52,50 m ²
57	2. OG	4 ZKB	TH D	ca. 108,00 m ²
58	3. OG	2 ZKB	TH D	ca. 46,50 m ²
59	3. OG	3 ZKB	TH D	ca. 56,50 m ²
60	3. OG	2 ZKB	TH D	ca. 52,50 m ²
61	3. OG	4 ZKB	TH D	ca. 108,00 m ²
62	4. OG	2 ZKB	TH D	ca. 46,50 m ²
63	4. OG	3 ZKB	TH D	ca. 56,00 m ²
64	4. OG	2 ZKB	TH D	ca. 52,50 m ²
65	4. OG	4 ZKB	TH D	ca. 108,00 m ²
66	EG	3 ZKB	TH E	ca. 79,50 m ²
67	EG	2 ZKB	TH E	ca. 61,50 m ²
68	1. OG	2 ZKB	TH E	ca. 60,00 m ²
69	1. OG	2 ZKB	TH E	ca. 51,00 m ²
70	1. OG	4 ZKB	TH E	ca. 104,00 m ²
71	1. OG	3 ZKB	TH E	ca. 78,00 m ²
72	2. OG	2 ZKB	TH E	ca. 60,50 m ²
73	2. OG	2 ZKB	TH E	ca. 51,50 m ²
74	2. OG	4 ZKB	TH E	ca. 104,00 m ²
75	2. OG	3 ZKB	TH E	ca. 78,00 m ²
76	3. OG	2 ZKB	TH E	ca. 60,50 m ²
77	3. OG	2 ZKB	TH E	ca. 51,50 m ²
78	3. OG	4 ZKB	TH E	ca. 104,00 m ²

WE	Etage	Typ	TH	Größe
79	3. OG	3 ZKB	TH E	ca. 78,00 m²
80	4. OG	2 ZKB	TH E	ca. 60,50 m²
81	4. OG	2 ZKB	TH E	ca. 51,50 m²
82	4. OG	4 ZKB	TH E	ca. 104,00 m²
83	4. OG	3 ZKB	TH E	ca. 77,00 m²
84	1. OG	3 ZKB	TH F	ca. 84,50 m²
85	1. OG	3 ZKB	TH F	ca. 82,00 m²
86	1. OG	2 ZKB	TH F	ca. 46,50 m²
87	1. OG	1 ZKB	TH F	ca. 40,00 m²
88	2. OG	3 ZKB	TH F	ca. 86,00 m²
89	2. OG	3 ZKB	TH F	ca. 82,50 m²
90	2. OG	2 ZKB	TH F	ca. 47,00 m²
91	2. OG	1 ZKB	TH F	ca. 40,00 m²
92	3. OG	3 ZKB	TH F	ca. 86,00 m²
93	3. OG	3 ZKB	TH F	ca. 82,50 m²
94	3. OG	2 ZKB	TH F	ca. 47,00 m²
95	3. OG	1 ZKB	TH F	ca. 40,00 m²
96	4. OG	3 ZKB	TH F	ca. 86,00 m²
97	4. OG	3 ZKB	TH F	ca. 82,50 m²
98	4. OG	2 ZKB	TH F	ca. 47,00 m²
99	4. OG	1 ZKB	TH F	ca. 40,00 m²
100	5. OG	4 ZKB	TH F	ca. 123,50 m²
101	5. OG	4 ZKB	TH F	ca. 95,50 m²
102	5. OG	2 ZKB	TH F	ca. 47,00 m²
103	5. OG	1 ZKB	TH F	ca. 40,00 m²
104	1. OG	4 ZKB	TH G	ca. 94,00 m²

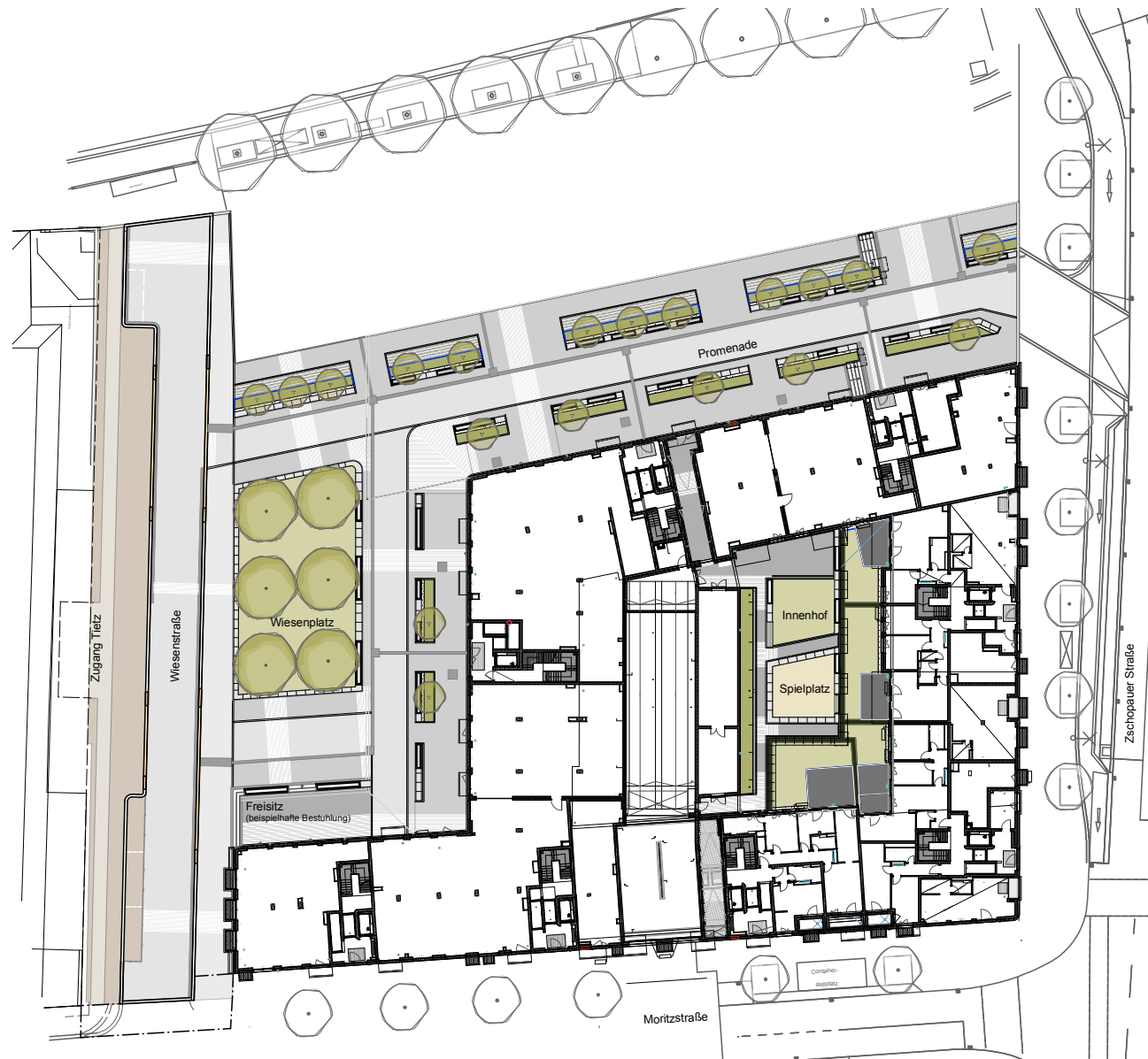
WE	Etage	Typ	TH	Größe
105	1. OG	4 ZKB	TH G	ca. 105,50 m²
106	1. OG	3 ZKB	TH G	ca. 80,00 m²
107	1. OG	2 ZKB	TH G	ca. 51,50 m²
108	1. OG	2 ZKB	TH G	ca. 46,50 m²
109	2. OG	4 ZKB	TH G	ca. 95,00 m²
110	2. OG	4 ZKB	TH G	ca. 98,50 m²
111	2. OG	3 ZKB	TH G	ca. 81,00 m²
112	2. OG	2 ZKB	TH G	ca. 51,50 m²
113	2. OG	2 ZKB	TH G	ca. 47,00 m²
114	3. OG	4 ZKB	TH G	ca. 95,00 m²
115	3. OG	4 ZKB	TH G	ca. 99,00 m²
116	3. OG	3 ZKB	TH G	ca. 80,50 m²
117	3. OG	2 ZKB	TH G	ca. 51,50 m²
118	3. OG	2 ZKB	TH G	ca. 47,00 m²
119	4. OG	4 ZKB	TH G	ca. 95,00 m²
120	4. OG	4 ZKB	TH G	ca. 98,50 m²
121	4. OG	3 ZKB	TH G	ca. 80,50 m²
122	4. OG	2 ZKB	TH G	ca. 51,50 m²
123	4. OG	2 ZKB	TH G	ca. 47,00 m²
124	5. OG	4 ZKB	TH G	ca. 95,00 m²
125	5. OG	4 ZKB	TH G	ca. 98,50 m²
126	5. OG	3 ZKB	TH G	ca. 80,50 m²
127	5. OG	2 ZKB	TH G	ca. 51,50 m²
128	5. OG	2 ZKB	TH G	ca. 47,00 m²
129	1. OG	2 ZKB	TH H	ca. 58,50 m²
130	1. OG	2 ZKB	TH H	ca. 42,50 m²

WE	Etage	Typ	TH	Größe
131	1. OG	4 ZKB	TH H	ca. 100,00 m²
132	2. OG	2 ZKB	TH H	ca. 59,50 m²
133	2. OG	2 ZKB	TH H	ca. 43,50 m²
134	2. OG	4 ZKB	TH H	ca. 95,00 m²
135	3. OG	2 ZKB	TH H	ca. 59,50 m²
136	3. OG	2 ZKB	TH H	ca. 43,50 m²
137	3. OG	4 ZKB	TH H	ca. 95,00 m²
138	4. OG	2 ZKB	TH H	ca. 59,50 m²
139	4. OG	2 ZKB	TH H	ca. 43,50 m²
140	4. OG	4 ZKB	TH H	ca. 95,00 m²
141	5. OG	2 ZKB	TH H	ca. 59,50 m²
142	5. OG	2 ZKB	TH H	ca. 43,50 m²
143	5. OG	4 ZKB	TH H	ca. 95,00 m²
			TH A	ca. 1.133,00 m²
			TH B	ca. 1.113,50 m²
			TH C	ca. 1.245,00 m²
			TH D	ca. 1.184,50 m²
			TH E	ca. 1.315,00 m²
			TH F	ca. 1.325,50 m²
			TH G	ca. 1.868,50 m²
			TH H	ca. 993,00 m²
			Gesamt	ca. 10.178,00 m²



Unverbindliche Vorabvisualisierung
„Johannistadt“

Freiflächenplan



Unverbindliche und vorläufige Freiflächenplanung zum Zeitpunkt der Exposé-Erstellung. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind die Pläne in den Kaufvertragsunterlagen sowie der Teilungserklärung nebst Baubeschreibung. Vgl. Haftungs- und Angabenvorbehalte in diesem Exposé.



8.5 Wohnungsgrundrisse

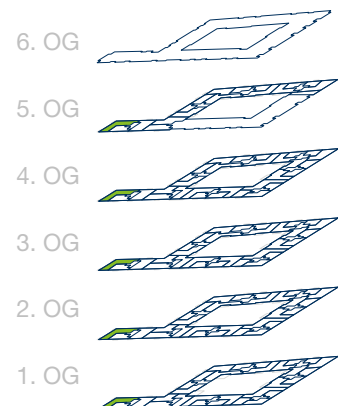
3-Zimmer-Wohnung

TH A

1. OG

WE 01

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	28,00 m ²
Schlafen	12,75 m ²
Kind	12,75 m ²
Bad 1	5,75 m ²
Bad 2	7,50 m ²
Diele	12,50 m ²
Abstellr.	1,25 m ²
Balkon 1 (50%)	1,75 m ²
Balkon 2 (50%)	1,75 m ²
Gesamt	84,00 m²



3-Zimmer-Wohnung

TH A
2. OG, 3. OG, 4.OG, 5.OG
WE 4, 7, 10, 13

Beispielhaft WE 4

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	28,50 m²
Schlafen	13,00 m²
Kind	13,00 m²
Bad 1	5,75 m²
Bad 2	7,75 m²
Diele	12,50 m²
Abstellr.	1,00 m²
Balkon 1 (50%)	2,00 m²
Balkon 2 (50%)	2,00 m²
Gesamt	85,50 m²



1. OG-5.OG

TH A
1. OG
WE 02

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	30,25 m²
Schlafen	14,00 m²
Bad	8,00 m²
Diele	2,00 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	56,00 m²



2-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei

TH A

2. OG, 3. OG, 4.OG, 5.OG

WE 5, 8, 11, 14

Beispielhaft WE 5



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	30,25 m²
Schlafen	14,00 m²
Bad	7,50 m²
Diele	2,25 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	56,00 m²



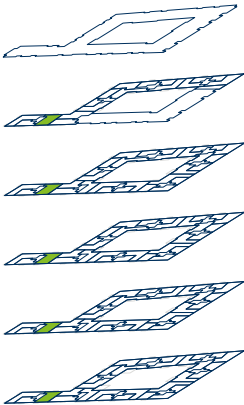
1. OG–5.OG



TH A
1. OG
WE 03

4-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	22,00 m²
Schlafen	18,00 m²
Kind 1	12,75 m²
Kind 2	11,00 m²
Bad 1	3,75 m²
Bad 2	4,75 m²
Diele	8,25 m²
Balkon 1 (50%)	2,00 m²
Balkon 2 (50%)	2,00 m²
Gesamt	84,50 m²



4-Zimmer-Wohnung



TH A
2. OG, 3. OG, 4.OG, 5.OG
WE 6, 9, 12, 15

Beispielhaft WE 6

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	22,50 m²
Schlafen	18,00 m²
Kind 1	12,75 m²
Kind 2	11,00 m²
Bad 1	4,00 m²
Bad 2	5,00 m²
Diele	8,25 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	85,50 m²



1. OG–5.OG

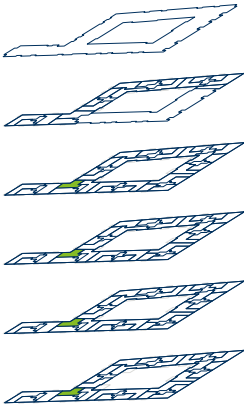
TH B
1. OG
WE 16

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	36,75 m²
Schlafen	12,25 m²
Bad	7,50 m²
Diele	7,75 m²
Abstellr.	1,25 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	67,50 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



2-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei

TH B

2. OG, 3. OG, 4.OG

WE 19, 22, 25

Beispielhaft WE 19



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	37,00 m ²
Schlafen	12,25 m ²
Bad	7,50 m ²
Diele	7,75 m ²
Abstellr.	1,50 m ²
Balkon (50%)	2,50 m ²
Gesamt	68,50 m²



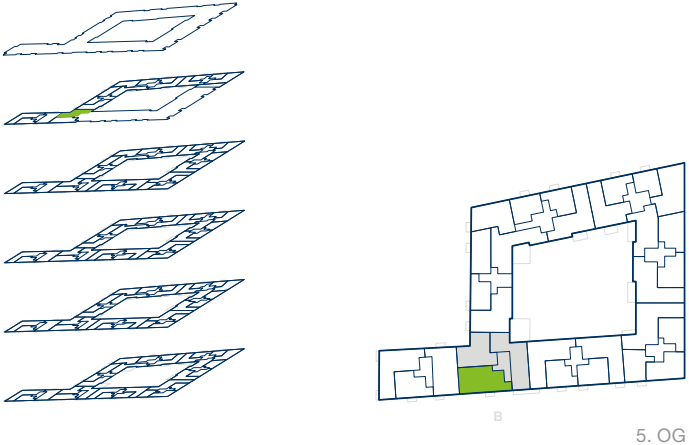
1. OG–4.OG



TH B
5. OG
WE 28

4-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	27,50 m²
Schlafen	14,00 m²
Kind 1	10,50 m²
Kind 2	11,00 m²
Bad 1	7,50 m²
Bad 2	5,00 m²
Ankleide	6,00 m²
Diele	5,00 m²
Flur	6,00 m²
Balkon (50%)	2,50 m²
Dachterasse (50%)	9,50 m²
Gesamt	104,50 m²

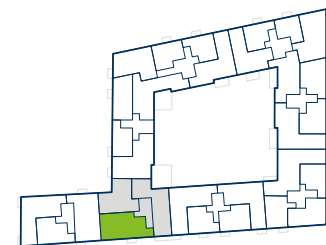


3-Zimmer-Wohnung

TH B
1. OG
WE 17



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	30,00 m ²
Schlafen	22,75 m ²
Kind	10,00 m ²
Bad	7,00 m ²
WC	2,75 m ²
Diele	2,50 m ²
Flur	3,50 m ²
Balkon	2,00 m ²
Gesamt	80,50 m²



1. OG



2-Zimmer-Wohnung

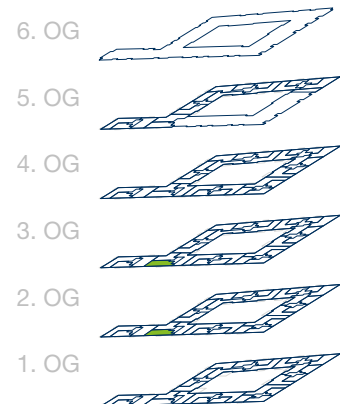
Rollstuhlgerecht

TH B

2. OG, 3. OG

WE 20, 23

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	43,50 m ²
Schlafen	21,50 m ²
Diele	5,50 m ²
Bad	8,50 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	81,00 m²



3-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei
TH B
4. OG, 5. OG
WE 26, 29

Beispielhaft WE 26

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	30,25 m²
Schlafen	22,75 m²
Kind	10,00 m²
Bad	7,25 m²
WC	2,75 m²
Diele	2,50 m²
Flur	3,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	81,00 m²



2. OG–5.OG

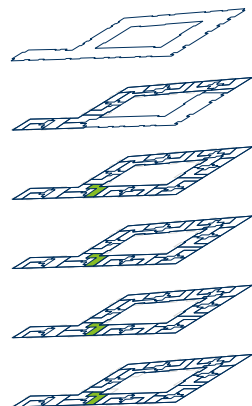
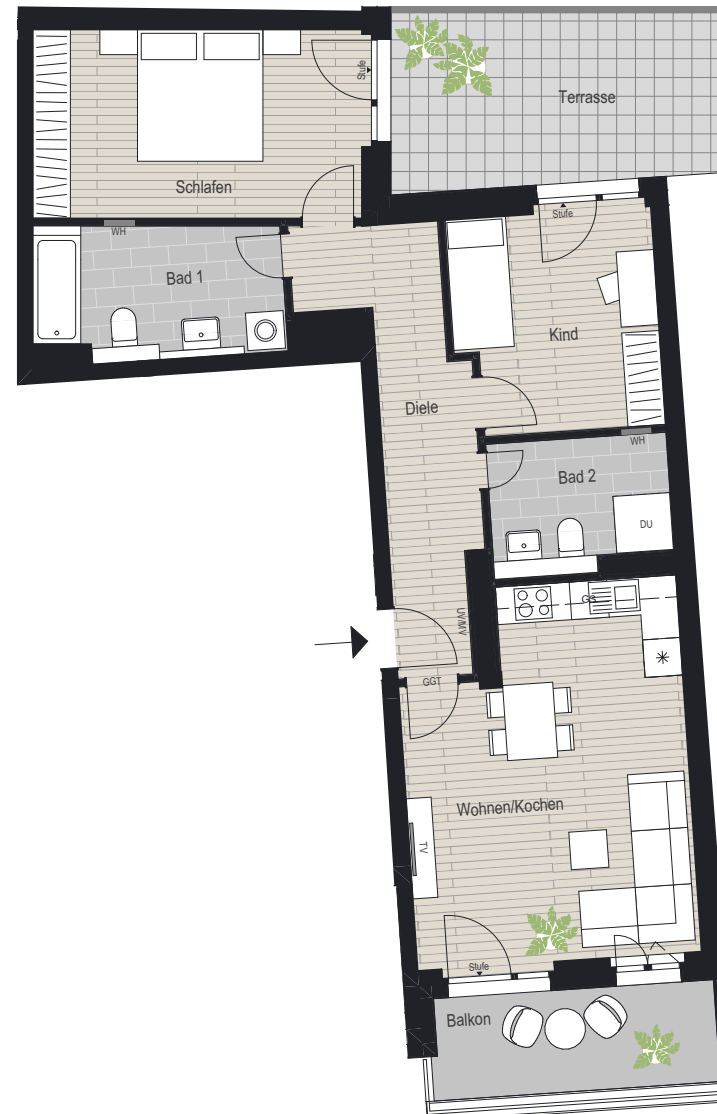
3-Zimmer-Wohnung

TH B

1. OG

WE 18

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,00 m ²
Schlafen	16,00 m ²
Kind	11,00 m ²
Bad 1	8,25 m ²
Bad 2	6,00 m ²
Diele	11,25 m ²
Terrasse (50%)	7,25 m ²
Balkon (50%)	3,75 m ²
Gesamt	88,50 m²



3-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei

TH B

2. OG, 3. OG, 4. OG

WE 21, 24, 27

Beispielhaft WE 21



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,00 m ²
Schlafen	15,75 m ²
Kind	11,00 m ²
Bad 1	8,50 m ²
Bad 2	6,00 m ²
Diele	11,25 m ²
Balkon (50%)	4,00 m ²
Gesamt	81,50 m²



1. OG–4. OG

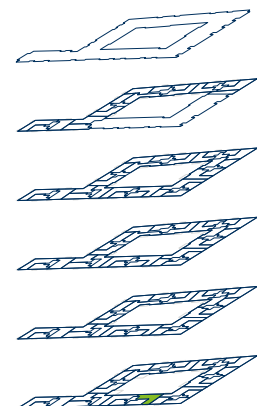
3-Zimmer-Wohnung

TH C

EG

WE 30

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	35,25 m ²
Schlafen	14,50 m ²
Kind	11,50 m ²
Bad 1	8,00 m ²
Bad 2	4,00 m ²
Abstellr.	1,25 m ²
Diele	10,50 m ²
Loggia (50%)	2,00 m ²
Terrasse (50%)	11,00 m ²
Gesamt	98,00 m²



3-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei

TH C

1. OG

WE 33, 34 (spiegelverkehrt, ca. 87,50 m²)

Beispielhaft WE 33

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	43,25 m²
Schlafen	14,25 m²
Kind	12,50 m²
Bad 1	5,00 m²
Bad 2	4,00 m²
Diele	11,00 m²
Abstellr.	1,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	93,50 m²



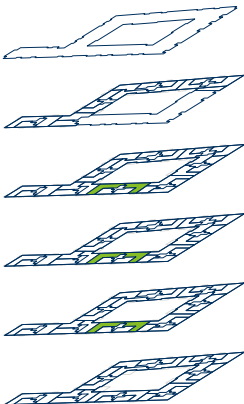
1. OG

3-Zimmer-Wohnung

TH C
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 37, 41, 45, 38, 42, 46
(spiegelverkehrt, ca. 88,00 m²)

Beispielhaft WE 37

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	43,25 m²
Schlafen	14,25 m²
Kind	12,75 m²
Bad 1	5,00 m²
Bad 2	4,00 m²
Diele	11,00 m²
HWR	1,50 m²
Balkon (50%)	2,25 m²
Gesamt	94,00 m²



c
2. OG-4. OG



1-Zimmer-Wohnung

TH C
EG
WE 31



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen/Schlafen	22,00 m²
Bad	6,00 m²
Diele	2,50 m²
Loggia (50%)	1,50 m²
Gesamt	32,00 m²



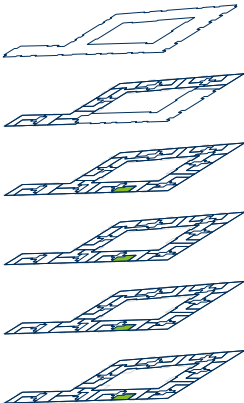
TH C
1. OG
WE 35

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,75 m²
Schlafen	14,00 m²
Bad	7,25 m²
Diele	3,00 m²
Balkon(50%)	2,00 m²
Gesamt	51,00 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



2-Zimmer-Wohnung



Barrierefrei

TH C

2. OG, 3. OG, 4. OG

WE 39, 43, 47

Beispielhaft WE 39

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,75 m ²
Schlafen	14,00 m ²
Bad	7,25 m ²
Diele	3,00 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	51,00 m²

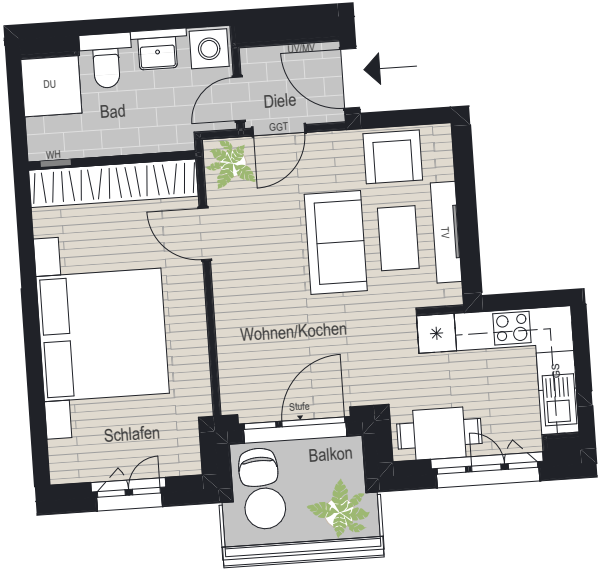


c
1. OG–4.OG

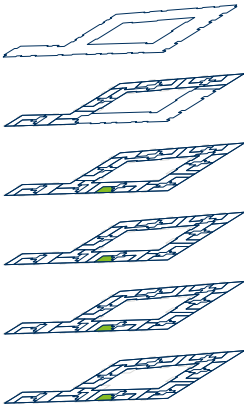
TH C
1. OG
WE 32

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	22,75 m²
Schlafen	13,25 m²
Bad	6,00 m²
Diele	2,00 m²
Balkon(50%)	2,00 m²
Gesamt	46,00 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



2-Zimmer-Wohnung

TH C
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 36, 40, 44

Beispielhaft WE 36



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	22,50 m ²
Schlafen	13,25 m ²
Bad	6,25 m ²
Diele	2,00 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	46,00 m²



C
1. OG–4. OG

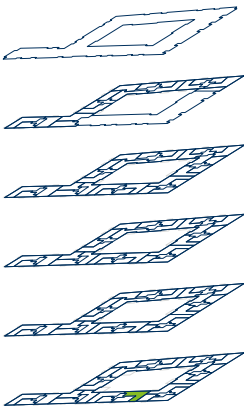
TH D
EG
WE 48

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen	14,50 m²
Schlafen	14,50 m²
Kochen	6,25 m²
Bad	5,00 m²
Diele	6,25 m²
Loggia (50%)	1,50 m²
Gesamt	48,00 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG

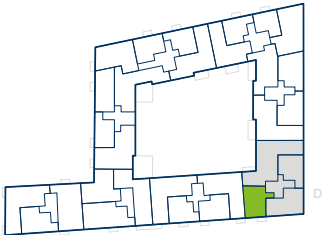


2-Zimmer-Wohnung

TH D
1. OG
WE 52



Zimmer	Größe
Wohnen	19,50 m²
Schlafen	12,00 m²
Kochen	6,25 m²
Bad	6,25 m²
Diele	6,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	52,50 m²



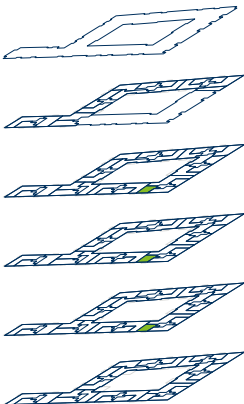
EG-1.OG

TH D
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 56, 60, 64

2-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 56

Zimmer	Größe
Kochen	6,25 m²
Schlafen	12,00 m²
Bad	6,25 m²
Diele	6,50 m²
Wohnen	19,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	52,50 m²



2. OG-4. OG



3-Zimmer-Wohnung

TH D
EG
WE 49



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	33,50 m ²
Schlafen	15,25 m ²
Kind	11,00 m ²
Bad	4,25 m ²
HWR	3,50 m ²
Flur	5,75 m ²
Diele	3,25 m ²
Terasse (50%)	8,50 m ²
Gesamt	85,00 m²

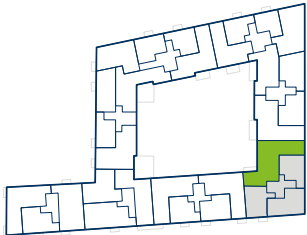
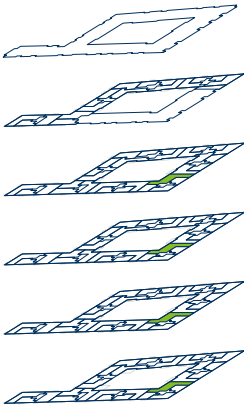


TH D
1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 53, 57, 61, 65

4-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 53

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	38,25 m²
Schlafen	17,00 m²
Kind 1	13,75 m²
Kind 2	11,00 m²
Flur	6,75 m²
Bad 1	5,25 m²
Bad 2	5,00 m²
HWR	2,25 m²
Ankleide	5,50 m²
Balkon (50%)	2,75 m²
Gesamt	107,50 m²



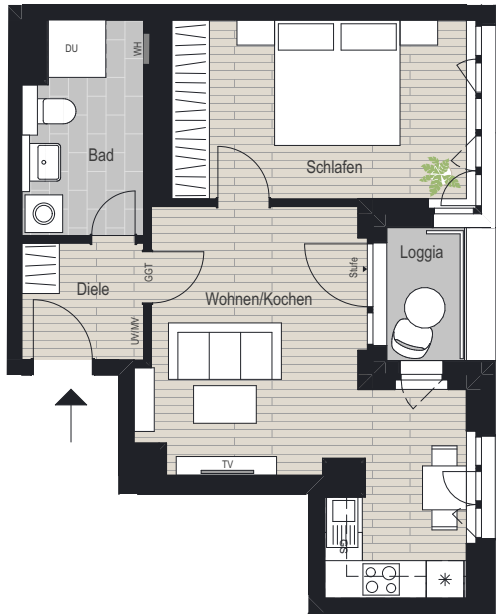
1. OG–4. OG



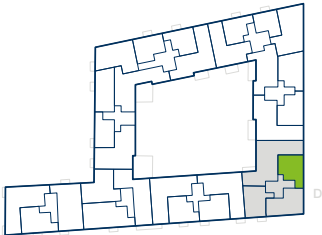
6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG

2-Zimmer-Wohnung

TH D
1. OG
WE 50



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	20,75 m²
Schlafen	13,50 m²
Bad	6,25 m²
Diele	3,75 m²
Terasse (50%)	1,25 m²
Gesamt	45,50 m²

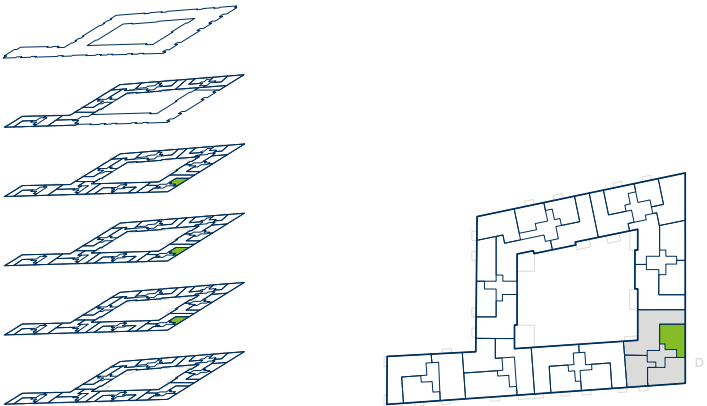
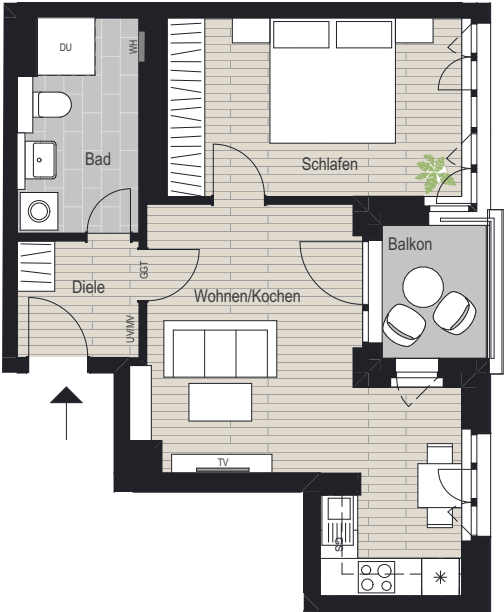


TH D
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 54, 58, 62

2-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 54

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	21,00 m²
Schlafen	13,50 m²
Bad	6,50 m²
Diele	3,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	46,50 m²

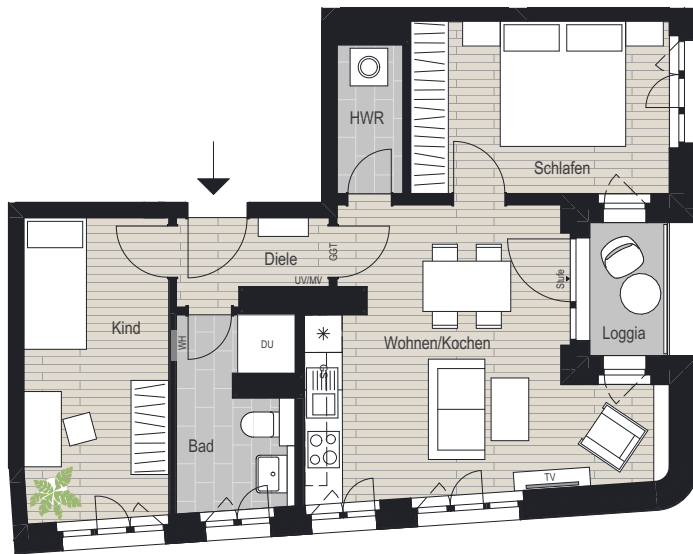


2. OG-4. OG

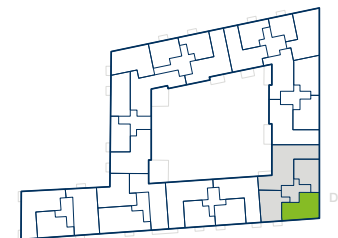


3-Zimmer-Wohnung

TH D
1. OG
WE 51



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	20,75 m ²
Schlafen	11,50 m ²
Kind	11,25 m ²
Bad	5,50 m ²
Diele	3,00 m ²
HWR	2,50 m ²
Loggia (50%)	1,50 m ²
Gesamt	56,00 m²



1. OG



3-Zimmer-Wohnung

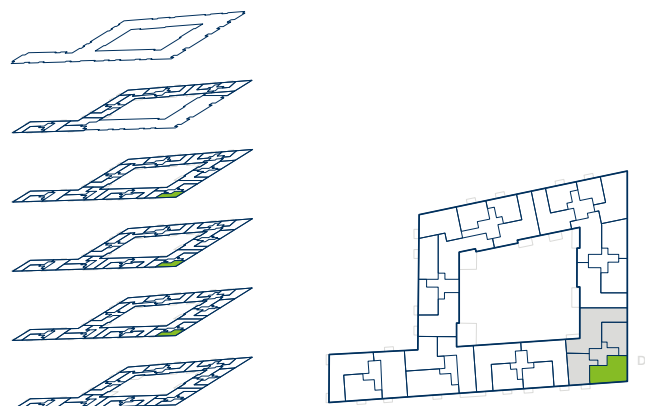
TH D

2. OG, 3. OG, 4. OG

WE 55, 59, 63

Beispielhaft WE 55

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	20,75 m ²
Schlafen	11,50 m ²
Kind	11,25 m ²
Bad	5,50 m ²
Diele	3,00 m ²
HWR	2,50 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	56,50 m²

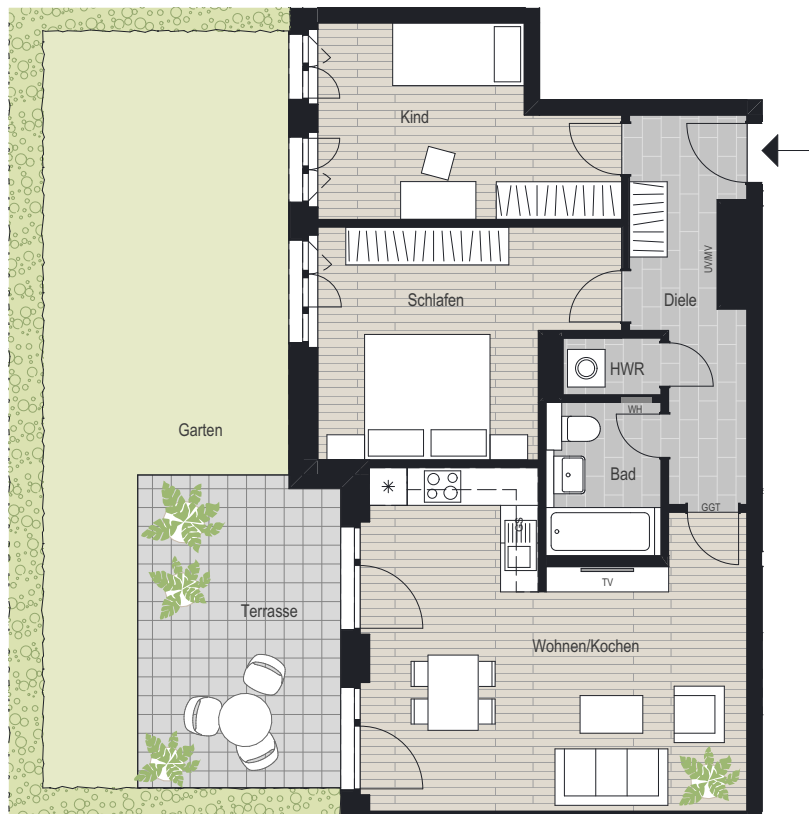


2. OG–4.OG



3-Zimmer-Wohnung

TH E
EG
WE 66



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	28,75 m²
Schlafen	15,25 m²
Kind	13,00 m²
Bad	4,50 m²
HWR	1,50 m²
Diele	9,00 m²
Terrasse (50%)	7,50 m²
Gesamt	79,50 m²



4-Zimmer-Wohnung

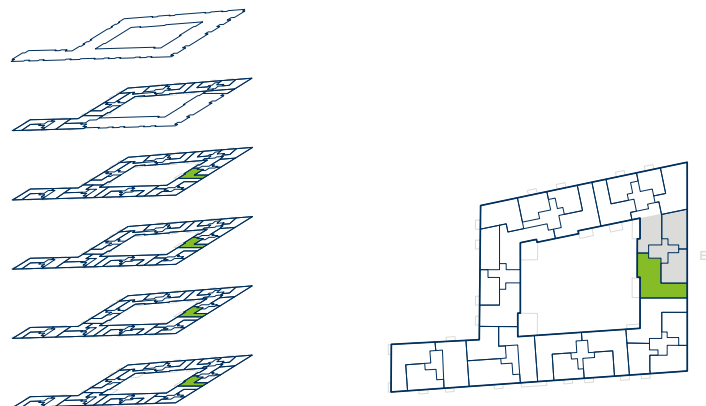
TH E

1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG

WE 70, 74, 78, 82

Beispielhaft WE 70

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	29,00 m ²
Schlafen	16,25 m ²
Kind 1	13,00 m ²
Kind 2	15,25 m ²
Bad 1	4,50 m ²
Bad 2	5,50 m ²
Ankleide	4,50 m ²
HWR	1,50 m ²
Diele	10,00 m ²
Balkon (50%)	4,50 m ²
Gesamt	104,00 m²



1. OG–4. OG



2-Zimmer-Wohnung

TH E
EG
WE 67



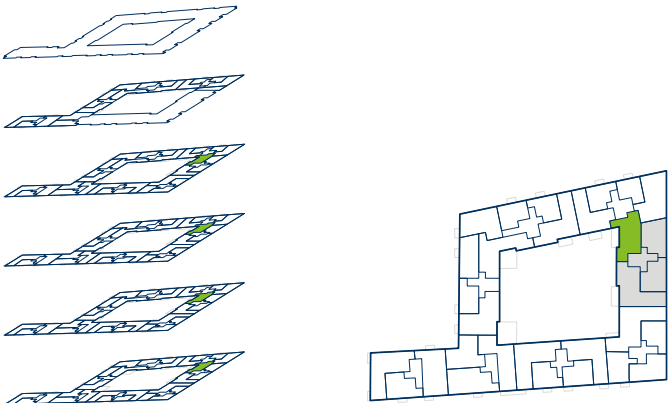
Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	31,25 m²
Diele	4,25 m²
Bad	6,00 m²
Schlafen	12,25 m²
Terrasse (50%)	7,75 m²
Gesamt	61,50 m²



TH E
1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 71, 75, 79, 83

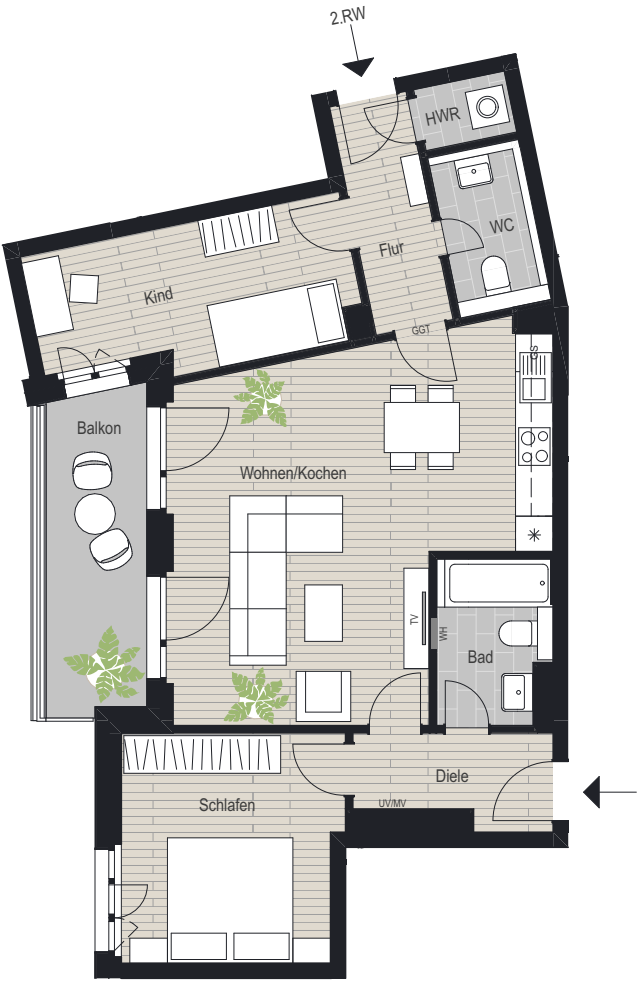
Beispielhaft WE 71

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	31,25 m²
Schlafen	12,50 m²
Kind	11,25 m²
Bad	4,50 m²
WC	4,00 m²
HWR	1,25 m²
Diele	4,75 m²
Flur	4,25 m²
Balkon (50%)	4,25 m²
Gesamt	78,00 m²



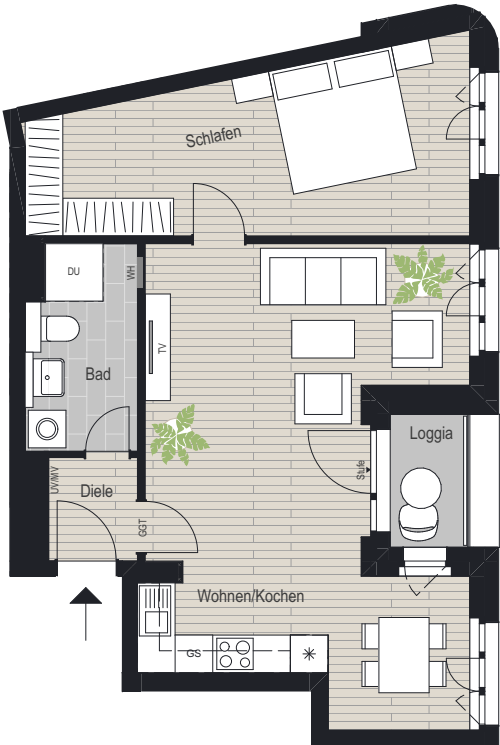
1. OG-4. OG

3-Zimmer-Wohnung

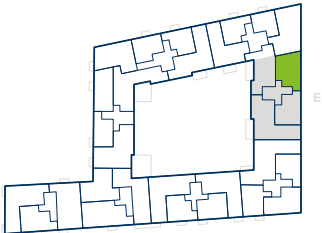


2-Zimmer-Wohnung

TH E
1. OG
WE 68



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	32,25 m²
Schlafen	18,25 m²
Bad	5,75 m²
Diele	2,50 m²
Loggia (50%)	1,25 m²
Gesamt	60,00 m²



1. OG

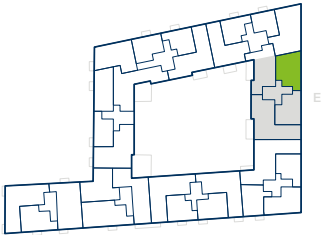
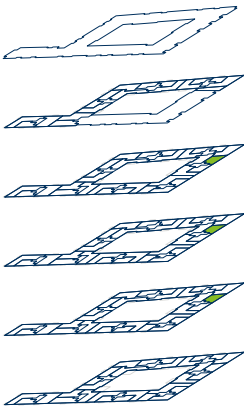
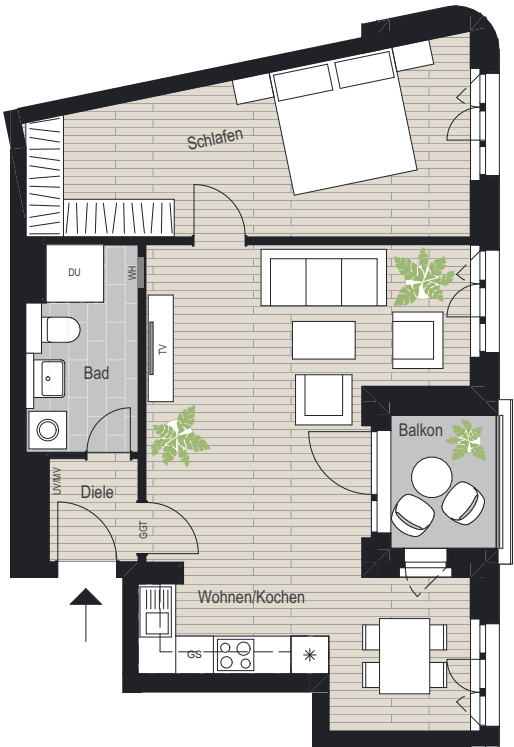


TH E
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 72, 76, 80

2-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 72

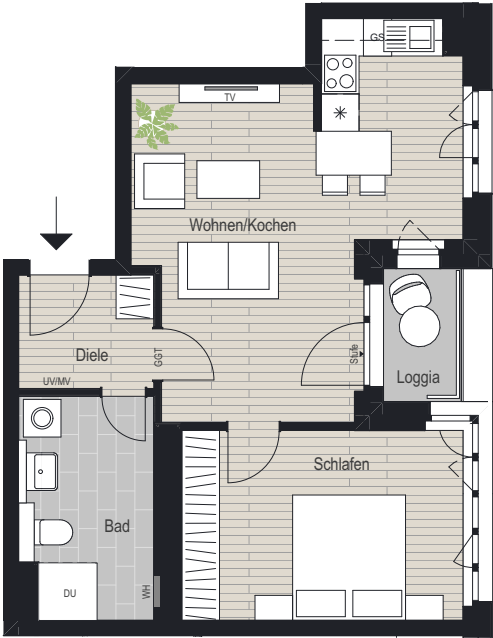
Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	32,25 m²
Schlafen	18,25 m²
Bad	5,75 m²
Diele	2,25 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	60,50 m²



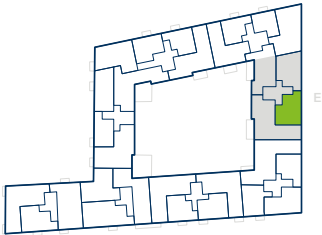
2. OG-4.OG

2-Zimmer-Wohnung

TH E
1. OG
WE 69



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,50 m²
Schlafen	13,75 m²
Bad	7,50 m²
Diele	4,00 m²
Loggia (50%)	1,25 m²
Gesamt	51,00 m²



1. OG

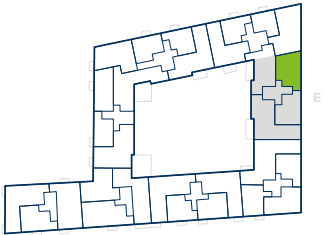
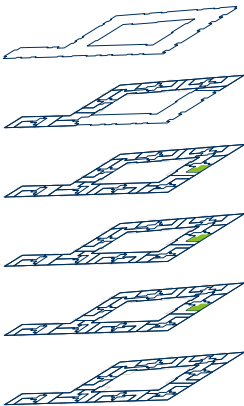
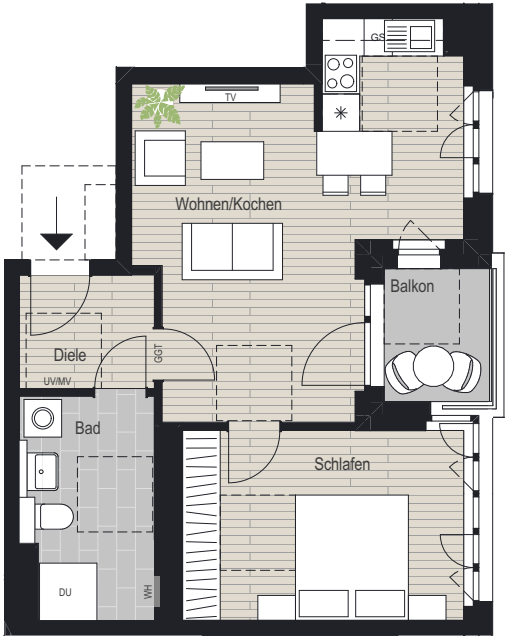


2-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei
TH E
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 73, 77, 81

Beispielhaft WE 73

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,50 m²
Schlafen	13,75 m²
Bad	7,25 m²
Diele	4,00 m²
Balkon (50 %)	2,00 m²
Gesamt	51,50 m²



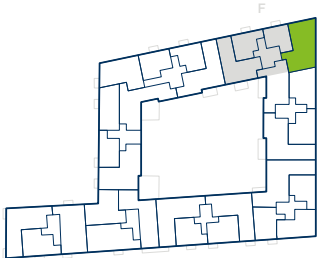
2. OG-4. OG



3-Zimmer-Wohnung

TH F
1. OG
WE 84

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,75 m²
Schlafen	18,25 m²
Kind	10,00 m²
Bad 1	7,25 m²
Bad 2	7,50 m²
Ankleide	6,75 m²
Flur	6,50 m²
Balkon 1 (50%)	1,00 m²
Balkon 2 (50%)	1,50 m²
Gesamt	84,50 m²

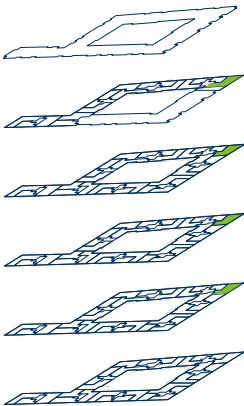


TH F
2. OG, 3. OG, 4. OG
WE 88, 92, 96

3-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 88

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,75 m²
Schlafen	18,25 m²
Kind	10,00 m²
Bad 1	8,00 m²
Bad 2	7,25 m²
Diele	6,75 m²
Flur	6,50 m²
Balkon 1 (50%)	1,50 m²
Balkon 2 (50%)	2,00 m²
Gesamt	86,00 m²

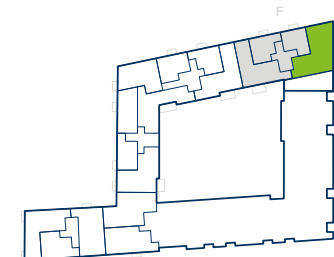


4-Zimmer-Wohnung

TH F
5. OG
WE 100



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,50 m ²
Schlafen	18,25 m ²
Kind 1	11,50 m ²
Kind 2	10,00 m ²
Bad 1	5,75 m ²
Bad 2	9,75 m ²
Flur 1	6,75 m ²
Diele	10,00 m ²
Dachterasse (50%)	22,50 m ²
Balkon 1 (50%)	2,00 m ²
Balkon 2 (50%)	1,50 m ²
Gesamt	123,50 m²



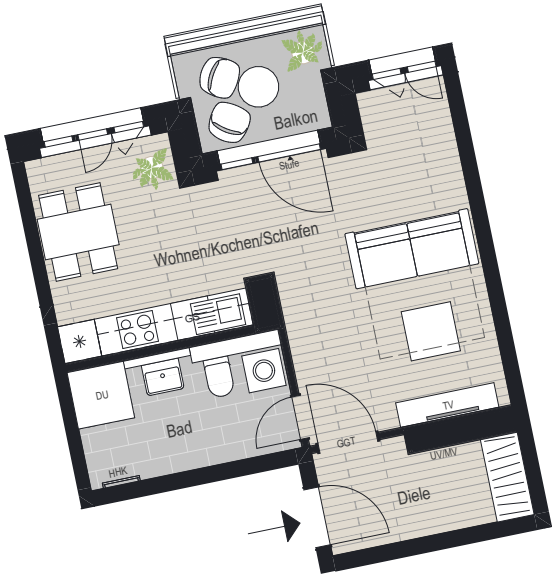
2. OG–5. OG



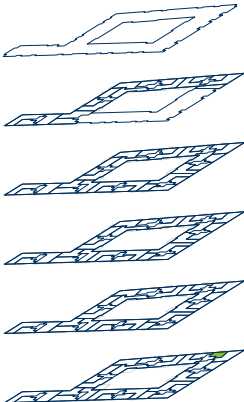
TH F
1. OG
WE 87

1-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/ Kochen/ Schlafen	26,25 m²
Bad	6,75 m²
Diele	5,00 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	40,00 m²



- 6. OG
- 5. OG
- 4. OG
- 3. OG
- 2. OG
- 1. OG



1-Zimmer-Wohnung

TH F
2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG
WE 91, 95, 99, 103

Beispielhaft WE 91

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen/Schlafen	26,25 m²
Bad	6,75 m²
Diele	5,00 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	40,00 m²



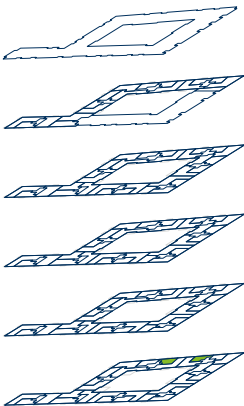
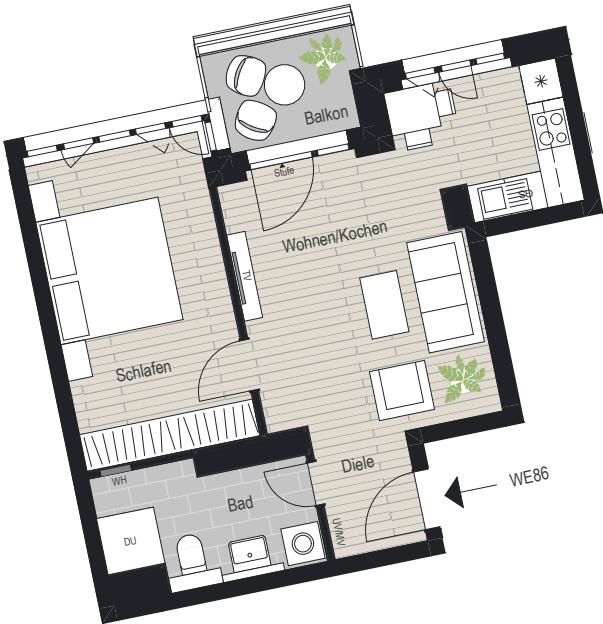
1. OG–5. OG

TH F, TH G
1. OG
WE 86, 108 (spiegelverkehrt)

2-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 86

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	21,75 m²
Schlafen	14,00 m²
Bad	6,25 m²
Diele	2,75 m²
Balkon (50 %)	1,75 m²
Gesamt	46,50 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



3-Zimmer-Wohnung

TH F

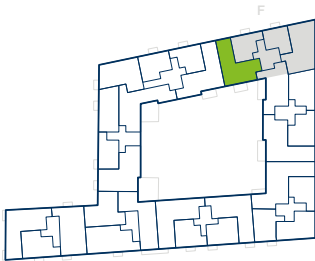
1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG

WE 85, 89, 93, 97

Beispielhaft WE 85



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,50 m²
Schlafen	15,00 m²
Kind	10,50 m²
Bad 1	5,25 m²
Bad 2	5,75 m²
Ankleide	6,00 m²
Diele	8,50 m²
Abstellr.	2,50 m²
Balkon (50%)	3,00 m²
Gesamt	82,00 m²



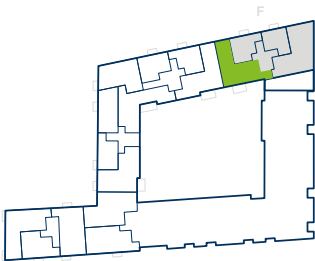
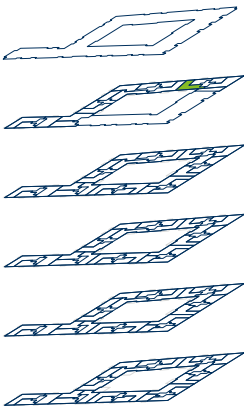
1. OG–5.OG



TH F
5. OG
WE 101

4-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	25,75 m²
Schlafen	14,75 m²
Kind 1	11,50 m²
Kind 2	11,25 m²
Bad 1	5,00 m²
Bad 2	5,75 m²
Ankleide	6,00 m²
Diele	8,00 m²
Balkon (50%)	3,00 m²
Dachterasse (50%)	4,50 m²
Gesamt	95,50 m²



2-Zimmer-Wohnung

TH F

2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG

WE 90, 94, 98, 102

Beispielhaft WE 90



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	21,75 m ²
Schlafen	14,00 m ²
Bad	6,50 m ²
Diele	2,75 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	47,00 m²

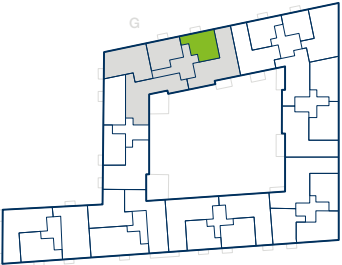
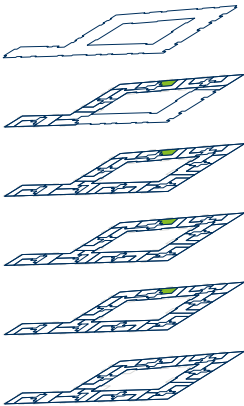


TH G
2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG
WE 113, 118, 123, 128

2-Zimmer-Wohnung

Beispielhaft WE 113

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,50 m²
Schlafen	14,25 m²
Bad	6,25 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	47,00 m²



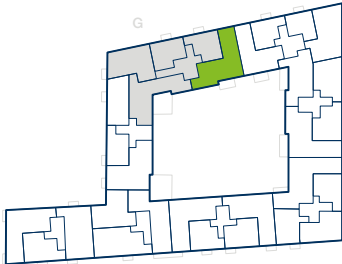
2. OG–5. OG

4-Zimmer-Wohnung

TH G
1. OG, 2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG
WE 104, 109, 114, 119, 124

Beispielhaft WE 104

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,50 m²
Schlafen	17,75 m²
Kind 1	12,00 m²
Kind 2	13,25 m²
Bad 1	5,00 m²
Bad 2	4,75 m²
Ankleide	3,75 m²
HWR	2,00 m²
Diele	8,00 m²
Balkon (50%)	3,00 m²
Gesamt	94,00 m²



1. OG-5.OG

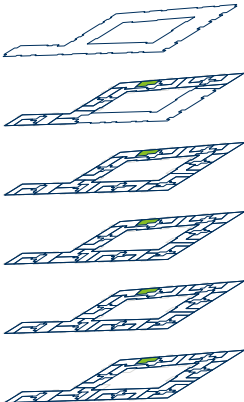
TH G
1. OG
WE 107

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/ Kochen	24,75 m²
Schlafen	15,00 m²
Bad	7,25 m²
Diele	2,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	51,50 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



2-Zimmer-Wohnung

Barrierefrei

TH G

2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG

WE 112, 117, 122, 127

Beispielhaft WE 112



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	24,75 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Bad	7,25 m ²
Diele	2,50 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	51,50 m²



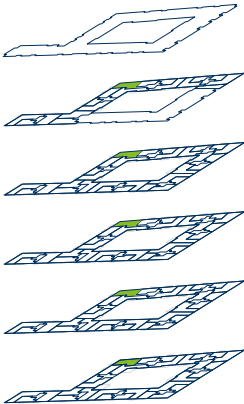
1. OG–5.OG



TH G
1. OG
WE 106

3-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	31,00 m²
Schlafen	16,25 m²
Kind	11,00 m²
Bad	5,50 m²
Diele	12,75 m²
HWR	1,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	80,00 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG

3-Zimmer-Wohnung

TH G

2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG

WE 111, 116, 121, 126

Beispielhaft WE 111



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	31,50 m ²
Schlafen	16,50 m ²
Kind	11,00 m ²
Bad	5,50 m ²
Diele	12,75 m ²
HWR	1,75 m ²
Balkon (50%)	2,00 m ²
Gesamt	81,00 m²



1. OG–5. OG

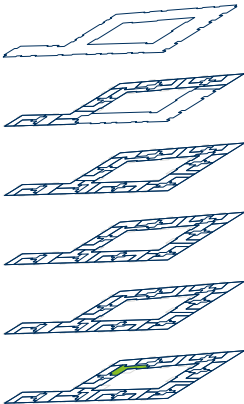
TH G
1. OG
WE 105

4-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	30,25 m²
Schlafen	14,75 m²
Kind 1	11,50 m²
Kind 2	13,50 m²
Bad 1	6,25 m²
Bad 2	4,25 m²
Diele	2,75 m²
Flur	11,25 m²
Terrasse (50%)	11,00 m²
Gesamt	105,50 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



4-Zimmer-Wohnung

TH G

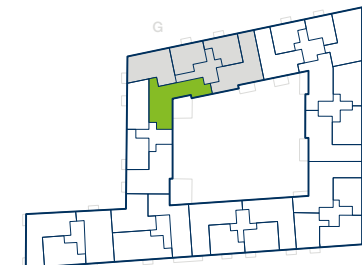
2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG

WE 110, 115, 120, 125

Beispielhaft WE 110



Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	30,25 m ²
Schlafen	14,75 m ²
Kind 1	11,75 m ²
Kind 2	13,75 m ²
Bad 1	6,25 m ²
Bad 2	4,50 m ²
Diele	2,75 m ²
Flur	11,25 m ²
Balkon (50%)	3,25 m ²
Gesamt	98,50 m²



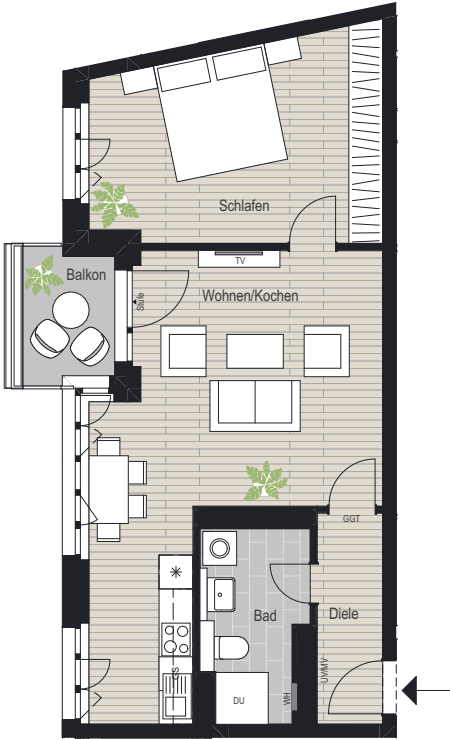
1. OG–5. OG



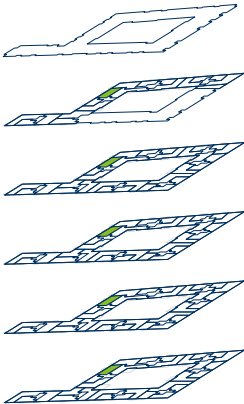
TH H
1. OG
WE 129

2-Zimmer-Wohnung

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	28,50 m²
Schlafen	17,75 m²
Bad	6,00 m²
Diele	4,50 m²
Balkon (50%)	1,75 m²
Gesamt	58,50 m²

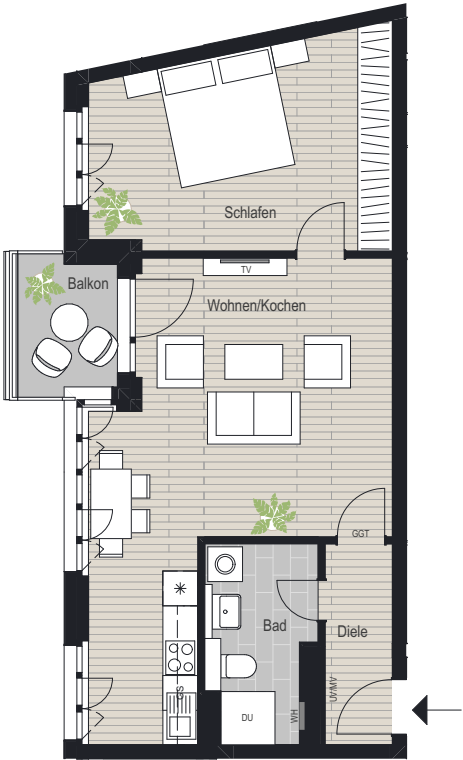


6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG



2-Zimmer-Wohnung

TH H
2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG
WE 132, 135, 138, 141



Beispielhaft WE 132

Zimmer	Größe
Wohnen/ Kochen	29,50 m²
Schlafen	18,00 m²
Bad	6,00 m²
Diele	4,00 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	59,50 m²

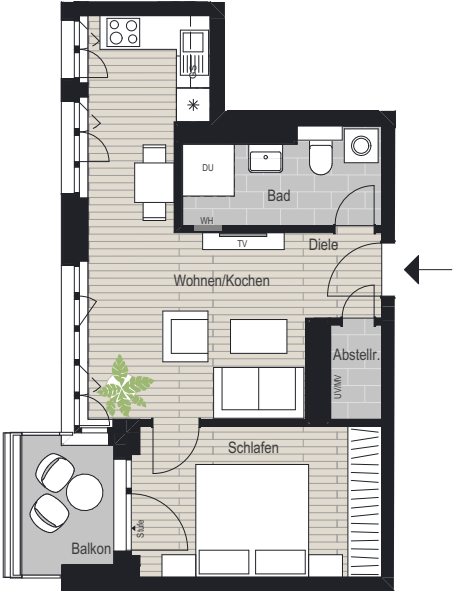


1. OG–5. OG

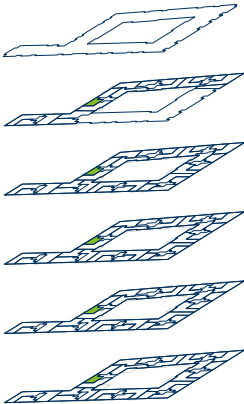
2-Zimmer-Wohnung

TH H
1. OG
WE 130

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	20,50 m²
Schlafen	11,50 m²
Bad	5,50 m²
Abstellr.	1,50 m²
Diele	1,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	42,50 m²



6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG

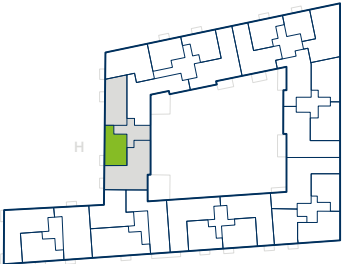
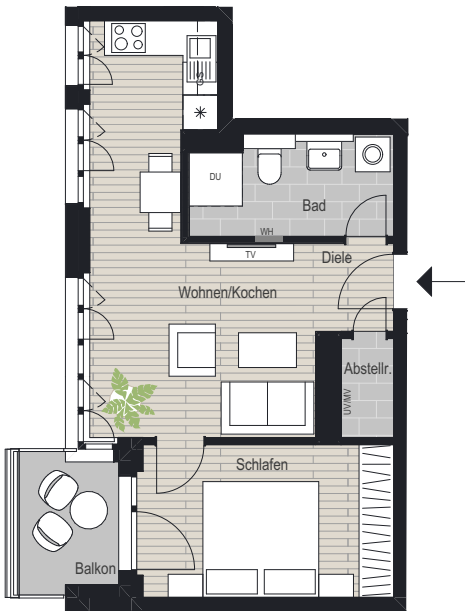


2-Zimmer-Wohnung

TH H
2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG
WE 133, 136, 139, 142

Beispielhaft WE 133

Zimmer	Größe
Wohnen/ Kochen	21,00 m²
Schlafen	11,50 m²
Bad	6,00 m²
Abstellr.	1,50 m²
Diele	1,50 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Gesamt	43,50 m²



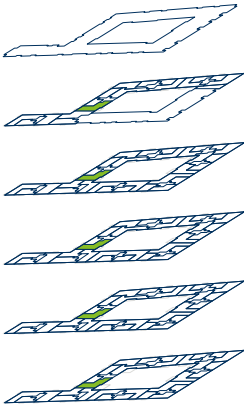
1. OG–5. OG



4-Zimmer-Wohnung

TH H
1. OG
WE 131

Zimmer	Größe
Wohnen/ Kochen	29,50 m²
Schlafen	15,75 m²
Kind 1	13,00 m²
Kind 2	10,50 m²
Bad 1	4,75 m²
Bad 2	6,25 m²
Diele	10,25 m²
Balkon (50%)	2,00 m²
Terrasse (50%)	8,00 m²
Gesamt	100,00 m²



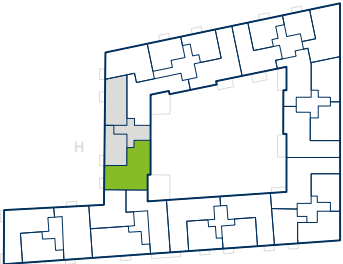
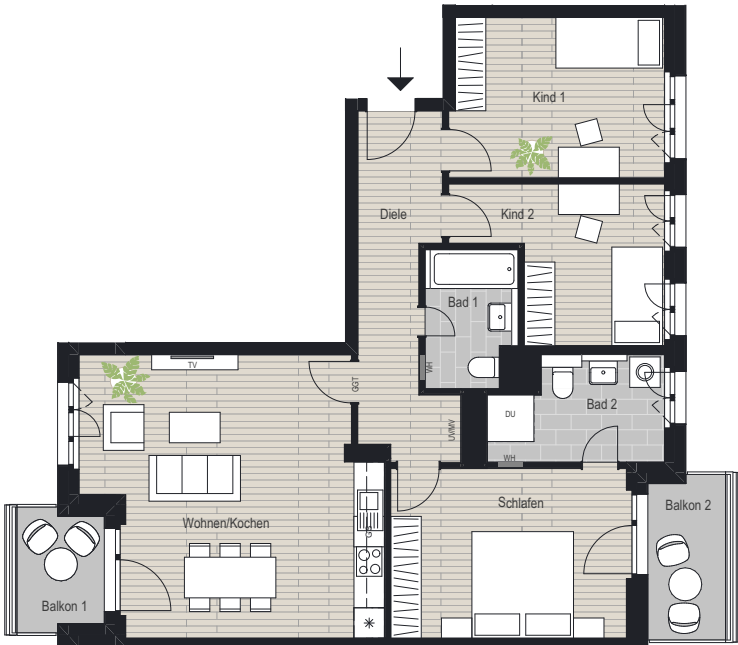
6. OG
5. OG
4. OG
3. OG
2. OG
1. OG

4-Zimmer-Wohnung

TH H
2. OG, 3. OG, 4. OG, 5. OG
WE 134, 137, 140, 143

Beispielhaft WE 134

Zimmer	Größe
Wohnen/Kochen	29,50 m²
Schlafen	15,50 m²
Kind 1	13,25 m²
Kind 2	10,50 m²
Bad 1	4,75 m²
Bad 2	6,50 m²
Diele	10,50 m²
Balkon 1 (50%)	2,00 m²
Balkon 2 (50%)	2,50 m²
Gesamt	95,00 m²



1. OG–5. OG



9. BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

1. GRUNDLAGEN

1.1 Allgemeine Bau- und Nutzungsbeschreibung

Das Bauvorhaben ist im Zentrum der Stadt Chemnitz in der Wiesenstraße gelegen. Insgesamt umfasst die Planung für Baufeld 6 143 Wohneinheiten, davon sind 6 Ein-Zimmer-Wohnungen, 62 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 44 Drei-Zimmer-Wohnungen und 31 Vier-Zimmer-Wohnungen. 24 Wohnungen werden Barrierefrei gem. DIN 18042_2 und Sächsischer BO ausgeführt. Im EG ordnen sich 7 Gewerbeeinheiten für potenzielle Gastronomie und Verkaufseinrichtungen an. Der Hochbau des Baufeld MK6 ist entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ vom 17.06.2020 mit sechs Geschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die Gebäude sind nach § 2 (3) SächsBO in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen.

Die Gebäudehülle wird in Massivbauweise erstellt, sind mit einem WDVS versehen und erfüllen die Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz GEG in der Fassung vom 08.08.2020, gültig seit 01.11.2020. Das Gebäude erfüllt den Energiestandard KfW-55.

Alle Gebäudeteile werden jeweils über ein Treppenhaus mit einem innenliegenden Aufzug erschlossen.

1.2 Technische Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung beschreibt das Bauobjekt in seiner Standardausstattung mit Planungsstand der Baugenehmigung Nr. 20/5086/4/BS vom 07.06.2021. Abweichungen in den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen sowie gestalterische Weiterentwicklungen, Farb- und Musterabweichungen der Materialien bleiben vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht geändert wird.

Materialdarstellungen (z. B. in Perspektiven) sind, insbesondere hinsichtlich der Farbgebung und produktionsbedingten Abweichungen unverbindlich. Die Gestaltung der einzelnen Bauteile ergibt sich aus der weiteren Beschreibung. Einrichtungsgegenstände, die in den Planungsunterlagen zwar dargestellt, in der Baubeschreibung jedoch nicht gesondert aufgeführt werden (z. B. Möblierung, insbesondere Einbauschränke etc.) verstehen sich als Vorschläge zur Innenraumgestaltung und gehören nicht zum geschuldeten Leistungs- bzw. Lieferumfang. Gleiches gilt für zeichnerisch dargestellte Boden- und Wandbeläge wie auch Verlegungsformen (z. B. Diagonalverlegung und Dekore), sofern diese nachfolgend nicht beschrieben werden. Alle Maße in den Zeichnungen und Berechnungen sind Circa-Angaben und werden nicht zugesichert. Gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) wurden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Balkonen und Terrassen mit 50 % angesetzt. Aufbau und Gestaltung der einzelnen Bauteile ergeben sich aus der weiteren Beschreibung.

Bei widersprüchlichen Angaben zwischen Beschreibung und Zeichnung hat die Baubeschreibung Vorrang.

Bei Widersprüchen zwischen der Baubeschreibung und dem Bauträgerkaufvertrag haben die Bestimmungen des Bauträgerkaufvertrages Vorrang.

Das Bauwerk wird danach nach den zum Zeitpunkt der Ausführung des jeweiligen Gewerks geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, soweit nicht (vorrangig) im Bauträgerkaufvertrag oder (nachrangig) in der Baubeschreibung anders vereinbart. Spätere Änderungen dieser Regeln sind nur dann zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung zuverlässig vorhersehbar waren.

Bei Unklarheiten über die zu erbringenden Bauleistungen sind diese in einer den übrigen Bauleistungen entsprechenden Art und Güte zu erbringen; insoweit ist die Verkäuferin gemäß § 315 BGB zu einer Leistungsbestimmung nach billigem Ermessen berechtigt.

Die in den Plänen, in Visualisierungen und Prospekten sowie ggf. in der Musterwohnung oder in einem Verkaufsraum dargestellten Möblierungen und Einrichtungsgegenstände dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des vertraglich vereinbarten Lieferumfangs.

Maßgebend ist vielmehr ausschließlich die in dem Bauträgerkaufvertrag, seinen Anlagen, der Teilungserklärung und der Grundlagenurkunde, insbesondere der Baubeschreibung, enthaltene Beschreibung des Kaufgegenstandes.

Die Verkäuferin ist berechtigt, in Bezug auf den Kaufgegenstand aus wichtigen Gründen von der vereinbarten Bauausführung abzuweichen, sofern die Folgen der Abweichung dem Käufer zumutbar sind. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn die Abweichung aufgrund nach Vertragsschluss ergehender behördlicher Auflagen, Vorgaben des Gesetzgebers oder Auflagen von Versorgungsträgern notwendig ist, oder wenn die Abweichung aus nach Vertragsschluss entstehenden Gründen der Standsicherheit oder anderen technisch für das Bauvorhaben unverzichtbaren Gründen, nach Vertragsschluss aufgrund der Unmöglichkeit die Lieferung vereinbarter Materialien durch Dritte oder durch Sonderwünsche des Käufers verursacht ist.

Zumutbar sind Abweichungen aus vorstehenden Gründen für den Käufer dann, wenn Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstands durch die Abweichung erhöht oder beibehalten sind. Unter denselben Voraussetzungen ist die Verkäuferin berechtigt, von der vereinbarten Bauausführung betreffend das Gemeinschaftseigentum sowie das übrige Wohnungs- und Teileigentum des Grundstücks abzuweichen.

Soweit nicht anders beschrieben, konzipiert und errichtet die Verkäuferin das Bauwerk nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der behördlichen Auflagen.

Hinsichtlich der Schallübertragung aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen und aus allgemein genutzten Fluren bzw. Treppenhäusern wird der bauordnungsrechtlich geschuldete Mindestschallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 eingehalten. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz für Aufzugskonstruktionen nach DIN 4109 werden ebenfalls eingehalten.

Darüber hinaus sind Bauplanung und Bauausführung nach den Anforderungen für einen erhöhten Schallschutz im Hochbau gegen Schallübertragung zwischen fremden Wohn- und Arbeitsbereichen nach DIN 4109-5:2020-08 – Schallschutz im Hochbau – (Ausgabe 2020) abgestimmt.

Ein darüberhinausgehender Schallschutz, auch soweit sich ein solcher aus anderen Regelwerken ergeben sollte, ist nicht geschuldet. Dennoch ist eine Wahrnehmbarkeit besonders lauter Sprache oder Musik, als auch durch Trittschallübertragung, z. B. Hüpfen, nicht auszuschließen. Innerhalb der Wohnungen ist kein Schallschutz geschuldet.

Für das Gebäude wird in der Schallschutzfachplanung ein Schallschutz der Schallschutzstufe III – V nach VDI 4100 (2012) i. V. m. den Regelungen nach DIN 4109 Beiblatt 2 geplant.

Für Geräuschübertragung aus den gewerblichen Einheiten gelten gemäß TA Lärm gegenüber Wohnungen folgende Anforderungen:

- maximal zulässiger Beurteilungspegel tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)
 $L_r \leq 35 \text{ dB(A)}$
- maximal zulässiger Beurteilungspegel nachts (lauteste Nachtstunde)
 $L_r \leq 25 \text{ dB(A)}$

Die Planungen sowie die Ausführung im Brandschutz entsprechen den Bestimmungen des konstruktiven und vorbeugenden Brandschutzes in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Zur Bewahrung von Gewährleistungsansprüchen und zum Erhalt des Gesamtbauwerks sind technische Anlagen und Anlagenteile wie auch Bauteile bzw. Bauteilkomponenten regelmäßigen Inspektionen, Wartungen, Instandsetzungen und / oder Verbesserungen zu unterziehen. Diese Maßnahmen betreffen insbesondere Heizungs-, Sanitär-, Elektro- und Raumluftechnische Anlagen bzw. deren Komponenten sowie aufzugs- und brandschutztechnische Anlagen und Anlagenteile. Ebenso sind bewegliche Bauteile wie Wohnungs- und Hauseingangstüren, Fenster und sonstige mechanisch oder elektrisch betriebene Bauteile sowie Dachabdichtungen nebst Entwässerungsvorrichtungen etc. sachgerecht zu nutzen, zu warten und instand zu halten. Die erhaltenden Vorkehrungen sind auf Basis von technischen Regeln oder Herstellervorschriften in regelmäßigen Intervallen durch Fachpersonal umzusetzen und müssen von der Hausverwaltung koordiniert werden. Die erforderlichen Wartungsverträge sind vom Käufer bzw. von der Eigentümergemeinschaft abzuschließen und/oder zu übernehmen.

2. BAUWERKSAUSFÜHRUNG

2.1 Rohbau / Konstruktionsbeschreibung

2.1.1 Gründung

Die Gründungen der Gebäude erfolgen auf geprüften und standsicheren Untergrund.

2.1.2 Untergeschoss

Die Stahlbetonsohle wird gemäß den statischen und baugrundtechnischen Anforderungen hergestellt. Die erdberührten Kelleraußenwände und die Bodenplatte werden als wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.

Die Böden der Räume im Untergeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich, einschließlich eines ca. 15 cm hohen Sockelanstrichs bzw. nach technischem Erfordernis.

Die Wände des Untergeschosses werden ohne gestalterische Anforderung an die Oberfläche aus Stahlbeton oder Kalksandstein ggf. als Planelemente ohne Fugenglattstrich ausgeführt.

Die Wände der Räume im Untergeschoss werden in einem hellen Farbton gestrichen.

Tiefgarage

Die Fahrbahnmarkierung erfolgt als Farbbeschichtung.

Die Rampe erhält eine Oberflächenbeschichtung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik.

Im Übergang von der Rampe zur Tiefgarage wird ein Tor mit automatischer Schließung eingebaut (über eine Fernbedienung, Zugseil und Schlüsselschalter). Die Durchfahrtshöhe der Zufahrt von mindestens 2m wird gewährleistet.

Für die spätere Nutzung der Tiefgarage durch den Nachbarn (Baufeld 5) als Durchfahrt zur Nachbartiefgarage (Baufeld 5) ist durch diesen ein Schrankensystem geplant, welches durch diesen zu einem späteren Zeitpunkt bei Notwendigkeit installiert wird. Für diesen Fall wurden bereits notwendige Datenkabel bzw. Anschlusskabel vorgesehen. Die Kosten für zusätzliche Zugangsbeschränkungen für Baufeld 5 sind über die Dienstbarkeiten geregelt. (siehe Anlage)

Die Decke der Tiefgarage wird als Null-Gefälle-Dach mit Bitumenabdichtung ausgebildet.

Die Wandflächen erhalten umlaufend nach technischem Erfordernis im Sockelbereich eine Beschichtung in einem grauen Farbton. Die Wandflächen aus Stahlbeton werden in Sichtbeton ohne gestalterische Anforderung an die Oberfläche (SB1) belassen und erhalten einen hellen Anstrich.

2.1.3 Decken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton ausgeführt.

Bei Wand- und Deckenanschlüssen können Schattenfugen an der Unterkante Decke entstehen. Bei allen Deckenanschlüssen können durch Schiebe- und Schwindkräfte Haarrisse entstehen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Grundsätzlich kann es bei Anschlüssen von Trockenbauwänden an Massivbauteilen zu Haarrissen kommen. Werden diese Anschlüsse als Acrylfuge ausgebildet, handelt es sich um eine Wartungsfuge.

2.1.4 Wände

Außenwandkonstruktion

Die Außenwände der aufgehenden Gebäude werden in Stahlbeton bzw. in Mauerwerk hergestellt.

Tragende Wände und Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände und sonstigen tragenden Wände werden in Mauerwerk und/oder in Stahlbeton erstellt.

Nicht tragende Wände

Die nicht tragenden Innenwände werden in den Wohnungen als Gipskartonständerwände erstellt. Die Abstellräume im 5. und 6. Obergeschoss werden als Holz- oder Metallkonstruktion ausgeführt.

2.1.5 Treppen und Treppenhäuser

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden in Stahlbeton ausgeführt und werden zur Verhinderung von Schallübertragungen von den aufgehenden Bauteilen und/oder den Treppenpodesten schalltechnisch getrennt. Die Treppenläufe erhalten ein Füllstabgeländer mit einseitigem Handlauf in Metallkonstruktion, Stahl lackiert mit aufgesetztem Handlauf. Form und Farbe richtet sich nach Vorgabe der Architekten.

Die Deckenflächen, Wände und Treppenläufe werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände erhalten einen Kalkzement- oder Gipsputz bzw. Spachtelung mit einem hellen Anstrich. Betontreppenläufe werden unterseitig nicht gespachtelt.

Die Treppenhäuser erhalten im Eingangsbereich, auf Treppenläufen und -podesten einen Natursteinbelag oder Feinsteinzeug mit Sockel. Im Eingangsbereich wird eine Sauberlaufmatte bodengleich in den Fußbodenbelag eingearbeitet.

2.1.6 Balkone und Terrassen

Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile oder in Ortbeton hergestellt und erhalten, soweit notwendig, eine fachgerechte Abdichtung inkl. Gefälleausbildung. Nach konstruktiver Notwendigkeit kann innerhalb der Wohneinheit eine Stufe zum Balkon oder zur Loggia entstehen. In den Obergeschossen können die Übergänge zu den Balkonen aus konstruktiven Gründen ebenfalls mit einer Schwelle ausgeführt werden. Die Entwässerung erfolgt über Direktabläufe und Fallrohre.

Balkon- und Loggiengeländer als Metall- und/oder Betonkonstruktion. Die Ausführung der Metallkonstruktion erfolgt als verzinktes Stahlgeländer; farbbeschichtet, nach Vorgabe Architekten. Die Betonbrüstung wird farblich beschichtet nach Vorgabe Architekten.

Terrassen

Im Erdgeschoss kann nach konstruktiver und technischer Notwendigkeit eine Stufe zwischen Innenraum und Terrasse entstehen, die analog dem Bodenbe-

lag des angrenzenden Raumes ausgeführt wird. Die Terrassenbeläge bestehen aus Betonwerksteinbelag.

2.1.7 Dach / Dachabdichtung / Dachentwässerung

Dachkonstruktion

Die Häuser erhalten ein Flachdach, teilweise geneigt, aus Stahlbeton mit teilweiser extensiver Dachbegrünung.

Dachbeläge

Der Flachdachaufbau erfolgt als Warmdach mit einer zweilagigen bituminösen Abdichtung entsprechend Flachdachrichtlinie.

Die Balkonuntersichten erhalten einen Anstrich. Auf den Flachdächern werden Absturzsicherungen in Form von Sekuranten ausgeführt.

Die Flachdachentwässerung erfolgt über Fallrohre. Die Attiken der Flachdächer werden mit Abdeckprofilen aus beschichtetem Metallblech verkleidet.

Eine Entrauchungsöffnung ist gem. Brandschutzkonzept erforderlich; Entrauchung erfolgt über Dachflächenfenster oberhalb Treppenlauf und Treppenauge.

Ein Ausstieg auf das Dach ist gewährleistet.

2.2 Fassade

Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassade wird nach der Vorgabe des Architekten und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt ausgeführt.

Das Gebäude erhält eine verputzte WDVS-Fassade sowie eine Klinkerriemchen Fassade auf WDVS verklebt im Sockelgeschoss und teilweise im 1. Obergeschoss.

2.2.1 Fenster / Fenstertüren

Wohnungen

Die Fenster- und Fenstertüranlagen der Wohnungen werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 1–2-flügelig, mit Dreh- bzw. Drehkippschlag, Farbe außen nach Farbkonzept des Architekten, Farbe innen raumseitig in weiß und mit Griffolive in Edelstahl ausgeführt.

Wo erforderlich können Fenster bis zur Schallschutzklasse 5 gemäß B-Plan Nr.15/17 „Neue Johannisvorstadt“ zum Einsatz kommen.

Die zu öffnenden Fenster, Terrassen- und Balkontüren im Erdgeschoss erhalten einbruchhemmende Beschläge in Anlehnung an RC2. Zusätzlich werden

die zu öffnenden Fenster im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffoliven ausgestattet.

Die Absturzsicherungen der Fenster bestehen aus senkrechten Füllstäben die nach Vorgabe Architekten beschichtet werden.

Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden nach technischen Erfordernissen aus Metallelementen mit Anti-Dröhn-Schutz ausgeführt, Farbgebung nach Vorgabe Architekten. Bei Balkonen und Terrassen im Schwellenbereich aus verzinktem Stahlblech und gegebenenfalls Entwässerungsrinne (Gitterrost geplant).

Außenluftdurchlässe

Je nach Erfordernis als Fensterfalzlüfter, Rollladen-, oder Wanddurchlass.

2.2.2 Rollläden / Sonnenschutz

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten Rollläden als Aufsatz-Rollladenelemente mit elektrischem Antrieb und raumweiser Steuerung.

Mechanisches Öffnen (Kurbel) bei Fenstern als zweiter Rettungsweg. Farbe der Rollläden nach Vorgabe Architekten.

2.2.3 Hauseingänge

Die Haustüranlagen der Treppenhäuser werden dreiteilig mit Isolierverglasung ausgeführt. Oberfläche und Material nach Vorgabe Architekten, Panikschloss und elektrischer Türöffner, Obertürschließer mit Gleitschiene und Feststelinrichtung gem. Brandschutzanforderungen. Wechselgarnitur aus Edelstahl: außen Türgriff und innen Türdrücker mit Rosette ausgeführt.

Klingel- und Gegensprechanlagen mit Videofunktion werden in der Hauseingangstür oder neben der Hauseingangstür integriert. Vor den Wohnungseingangstüren ist zusätzlich noch ein Klingeltaster installiert.

Die Briefkastenanlagen mit Profilzylinder und Entnahmeschutz werden im jeweiligen Hauseingang an der Innenwand angeordnet (nicht freistehend im Außenbereich).

Die Einwurf Größe von Format C4 längs oder quer wird gewährleistet. Gestaltung nach Vorgabe Architekten.

Darüber hinaus wird jeder Hauseingang mit der entsprechenden beleuchteten Hausnummer, Farbe und Material gemäß Vorgaben Architekten, gekennzeichnet.

2.3 Türen

2.3.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in technisch erforderlicher Schallschutz-, Brandschutz- und Klima- sowie Beanspruchungsklasse aus Holzwerkstoff, mit Stahlumfassungszarge hergestellt. Farbliche Gestaltung von Türblatt und -zarge entsprechend der Vorgabe des Architekten.

Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Türspion in Höhe von ca. 140 cm, Edelstahl- Türbeschläge als Langschild mit Knauf außen sowie Türdrücker innen und eine 3-fach Verriegelung. Obertürschließer mit Gleitschiene, dicht und selbstschließend. Aufgesetzter Gleitschienentürschließer für barrierefreie Türen mit Öffnungsunterstützung, keine Freilauffunktion.

2.3.2 Türen im Allgemeinbereich

Die Türen im Allgemeinbereich werden als Stahlblechtüren und teilweise als Gittertüren (nach technischem Erfordernis), teilweise mit Brandschutzanforderungen, nach Erfordernis mit Obertürschließer und Gleitschiene ausgeführt. Ausführung der Türdrücker aus Kunststoff oder Aluminium teilweise in Wechselgarnitur nach Vorgabe Architekten.

2.3.3 Schließanlage

Es kommt eine Schließanlage mit Schließplan und Sicherungsschein, Sicherheitsprofilzylindern für Hauseingangstüren, Wohnungseingangs- und Untergeschosstüren zur Ausführung. Schließplan und Sicherungskarte wird bei der Hausverwaltung hinterlegt.

Bei Notwendigkeit werden Schlüsseltresore zur Hinterlegung von Gebäudeschlüsseln für Noteinsätze eingebaut.

2.4 Estricharbeiten

Estrich auf Trennlage oder schwimmenden Estrich nach bauphysikalischen Erfordernissen.

2.5 Putz- und Spachtelarbeiten

Alle Wandflächen der Wohnungen aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton werden raumseitig gespachtelt oder geputzt.

Die Deckenflächen und Trockenbauwände in den Wohngeschossen werden gespachtelt. Systembedingte Fugen im Untergeschoss bzw. in der Tiefgarage werden nicht verschlossen.

2.6 Pkw-Stellplätze

Untergeschoss

Im Untergeschoss (Tiefgarage) entstehen 133 Kfz-Stellplätze. Die Tiefgarage ist nach den gesetzlichen Vorgaben aber nicht nach der EAR 05 geplant. Dabei handelt es sich um 133 übliche TG-Stellplätze. Von den 133 Stellplätzen werden 16 Stellplätze vorgerüstet für die E-Mobilität. Die Stellplätze werden nummerisch bezeichnet.

2.7 Fahrradstellplätze

Im Erdgeschoss werden 58 Fahrradstellplätze realisiert. Zur Ausführung der Fahrradständer sind Halterungen mit Bügel aus Stahl vorgesehen. Die farbliche Gestaltung erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

2.8 Kinderwagenabstellräume

Abstellräume für Kinderwagen entstehen im Erdgeschoss oder im Untergeschoss pro Hauseingang.

2.9 Müllplatz

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über sechs den Hauseingängen zugeordneten Müllräumen.

Die Abfallbehälter für die Müllentsorgung werden entsprechend den Maßgaben der öffentlichen Abfallentsorgung erstmalig vom Verwalter bestellt und sind nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung.

2.10 Haustechnik

2.10.1 Heizungsinstallation, Warmwasserbereitung

Alle Gebäudeteile werden an das Fernwärmenetz angeschlossen. In den Heizräumen der Hauseingänge (Hausnummern) befindet sich jeweils eine Übergabestation. Die Übergabestation ist Eigentum der Hausgemeinschaft.

Die Versorgung der Verbrauchsstellen mit Warmwasser erfolgt über jeweils eine zentrale Warmwasserbereitung.

Innerhalb der jeweiligen Wohnungen werden Heizkreisverteiler mit den zugehörigen Stellantrieben und Raumthermostaten zur Steuerung der Heizkreisläufe nach Vorgaben (Bemessung und Lage) der Haustechnikplanung installiert. Die Heizkreisverteiler werden im Regelfall als Unterputzinstallation in den Fluren, in den Küchen, im HWR, im Bad, teilweise im Wohnzimmer hinter der Tür sowie der Schlafnische vorgesehen.



Alle Wohnräume, Küchen und Bäder werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Steuerung erfolgt, bei nicht durch Wände getrennten Nutzungsbereichen, über einen gemeinsamen Raumthermostaten, ansonsten raumweise. Flure, Dielen, Entree, AR und HWR < 6 m² innerhalb der Wohnungen werden nicht separat gesteuert.

Die Raumtemperatur in Fluren ist ggf. nicht regelbar (<6 m²) und kann durch die Installation der Heizkreisverteiler in bestimmten Bereichen zwangsweise beheizt werden.

In den Bädern werden die Bodenflächen unter Badewannen bei der Verlegung der Heizschleifen ausgespart. In den Bereichen der Duschwannen werden Rohrleitungen vom Fußbodenheizungssystem teilweise verlegt. Zusätzlich erhalten die Bäder (außer Gäste-WC) noch eine Wandheizung oder bei technischer Notwendigkeit einen Handtuchheizkörper, der an das Heizkreissystem der Fußbodenheizung mit angeschlossen wird. Der Betrieb der Wandheizung oder des Handtuchheizkörpers erfolgt im Temperaturniveau der Fußbodenheizung. Dies bedeutet auch, dass die Wandheizung oder der Handtuchheizkörper bei entsprechend hohen Außentemperaturen nicht erwärmt wird.

Folgende Raumtemperaturen werden bis zu einer Außentemperatur von -14° C zugesichert (Messwert in der Mitte des Raumes und in 1 m Höhe):

Wohnraum: 20° C (einschließlich offener Flure innerhalb des Wohnbereichs)
Bad: 24° C

Sonstige Räume: 20° C

Treppenhäuser: 15° C

Kellerbereiche: unbeheizt

Verbrauchsmesseinrichtung je Heizkörper und/oder Kompakt-Wärmemengenzähler separat für jede Wohnung auf Mietbasis. Die Mietgebühr trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

2.10.2 Sanitärinstallation

Die Schmutzwasserentsorgung und Regenentwässerung erfolgt entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden ins öffentliche Abwassersystem.

Die Abwasserleitungen und Warm- und Kaltwasserleitungen werden in den erforderlichen Dimensionen verlegt.

Untergeschoss

Im Untergeschoss verbleiben alle Installationsleitungen sichtbar an Wänden und Decken. Eine lichte Raumhöhe von 2,00 m kann unterschritten werden (Tiefgarage ausgenommen) und somit Nutzungseinschränkungen möglich sein.

Die Räume im Untergeschoss werden nicht beheizt. Kaltwasserleitungen in frostgefährdeten Bereichen erhalten eine elektrische Rohrbegleitheizung bei Bedarf.

Die Heizungsräume erhalten jeweils ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss und erforderlichenfalls mit Hebeanlage.

Außenanlagen

Zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünfläche werden Außenzapfstellen nach Fachplanung vorgesehen. Zusätzlich erhält jede Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und jede Wohnung mit Dachterrasse eine separate Zapfstelle.

Wohnungen

Die Ausstattung der Bäder und WCs nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Grundrissplan der jeweiligen Wohnung, wobei zeichnerische Darstellungen der Objekte nur symbolischen Charakter haben.

Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Bodenschwelle nach DIN 18354 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet. Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann.

Der Duschbereich wird vor Nutzungsbeginn mit einer Duschatrennung / Duschtür etc. ausgerüstet. Rohrverkleidungen durch Sockel, Abhangdecken und Verkleidungen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden, soweit erforderlich, im Zuge der Fachingenieurplanung festgelegt.

Die Installation in Bädern und WCs erfolgt im Allgemeinen als Vorwandinstallation. Wenn technisch erforderlich, können Verkleidungen für Ver- und Entsorgungsleitungen im Laufe der Projektumsetzung verändert werden oder zusätzlich notwendig sein.

Für die WC-Becken und die Waschmaschine wird je ein Kaltwasseranschluss vorgesehen. Waschtisch und Dusche und/oder Badewanne erhalten jeweils einen Warm- und Kaltwasseranschluss.

In der Küche werden die Ver- und Entsorgungsleitungen (Kalt-/Warmwasser, Abwasser) für die Spüle mit Kombi-Eckventil für einen Spülmaschinenanschluss Aufputz vor der Wand im Sockelbereich geführt, gemäß Standardplanung. Dies muss bei der erwerberseitigen Küchenplanung berücksichtigt werden.

Messeinrichtung je Wohneinheit für Warm- und Kaltwasserverbrauch unter Putz auf Mietbasis. Die Mietgebühren trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

2.10.3 Elektroinstallation

Allgemeinbereiche

Die Installation der Schalter und Bedienelemente sowie die Zuleitung zu den Leuchten erfolgt in den Kellerbereichen, mit Ausnahme des Treppenhauses, als Aufputzsystem. Die Wahl des Schalterprogramms erfolgt nach Abstimmung von AG, Architekt und Fachplaner.

Die Treppenhäuser und die Hausflure erhalten Decken- und/oder Wand auslässe mit Aufbau- Leuchten nach Vorgabe Architekten.

Die Steuerung der Leuchtmittel erfolgt mittels Taster-Schaltung und/oder Bewegungsmelder nach Vorgabe der Fachplanung.

Eingangsbereich / Haustür

1 × Klingelanlage mit Video-Türsprechanlage

Wohnungen

Die Elektroausstattung der Räume innerhalb der Wohnungen ist weiter unter Pkt. 3.6 aufgeführten Raumbeschreibungen zu entnehmen.

Die Lage der Schalter, Dosen und Wand- und Deckenauslässen sowie der Elektroverteilung wird nach Vorgabe Architekten festgelegt und ist aufgrund statischer und schallschutztechnischer Vorgaben nur eingeschränkt veränderbar.

Die Unterverteiler werden mit den entsprechenden Hauptschaltern, Sicherungsabgängen, Schaltgeräten sowie den erforderlichen Schutzgeräten ausgestattet und als Installation vorrangig im Abstellraum bzw. im Flur vorgesehen.

Ausführung von Rauchmeldern entsprechend behördlicher Auflage. Die Miet- und Wartungsgebühren trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

2.10.4 Kommunikationsanlagen / Multimediaanschlüsse

Das Gebäude erhält einen Hausanschluss (APL) eines Kommunikationsanbieters und eine entsprechende Verteilung gemäß RAL-RG 678 Ausstattungswert 1.

In den Wohnungen werden ein Medienverteiler (MMV) mit einer Elektro-Einfachsteckdose und einer Halterung für einen Router (Abmessungen max. 20 × 25 × 6 cm) eingebaut. Der Router ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Medienversorgung (Fernsehen, Radio, Internet) erfolgt über einen regionalen Anbieter (z. B. Telekom, Vodafone etc.). Anschlussleitung zumindest eines Versorgers bis in den Medienverteiler der Wohneinheit. In allen Wohnräumen werden Medien-Leerdose mit Leerrohr zum Medienverteiler verlegt.

Der Abschluss eines Nutzungsvertrages erfolgt direkt zwischen Anbieter und Bewohner. Endgeräte wie Router, Receiver und dgl. sind je nach Nutzungsvertrag vom Bewohner bereitzustellen.

Telefonleerrohr mit Leerdose und Abdeckung, Auslass in allen Wohnräumen

Datennetz (Telefon / Internet)

Daten-Anschlussdosen werden nach Vorgabe Fachplaner bzw. wie unter nachfolgendem Punkt 3.6 Ausstattung Wohnungen beschrieben, eingebaut.

Die Aufzugsanlage erhält ein Bedientableau mit integriertem Notrufsystem (GSM).

2.10.5 Lüftung

Wohnungslüftung

Grundsätzlich ist die Auslegung der Lüftung so konzipiert, dass der „Mindestluftwechsel zum Feuchteschutz“ gewährleistet ist. Hierzu werden, so-

weit notwendig, innenliegenden Bädern / WC-Räumen (dezentrale) Abluftventilatoren installiert, die permanent mit einer „Grundlast“ laufen. Diese gehen bei einer Überschreitung der Raumfeuchte in den Volllastbetrieb und regeln sich automatisch bei Verringerung der Feuchte in den Grundlastbetrieb. Als Ablufträume gelten alle innenliegenden Bäder/ WC sowie Hauswirtschaftsräume/ AR mit Waschmaschinen- bzw. Wasseranschluss.

Für die notwendige Nachströmung werden in den Fenstern Fensterfalzlüfter oder Außenluftdurchlässe vorgesehen. Diese müssen zur Funktions-sicherung der Grundlüftung freigehalten werden.

Durch Türunterschnitte in den erforderlichen Bereichen wird die Zuluftnachströmung in allen Räumen sichergestellt. Die Festlegung und Ausführung der Maßnahme erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Fachplaners.

Die Grundlüftung führt nicht die Feuchtigkeit ab, die z. B. durch Wäschetrocknung und Kochen in die Nutzungseinheit / Wohnung eingetragen wird.

Dazu muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

Das Lüftungskonzept entspricht damit den einzuhaltenden Vorgaben der DIN 1946-6. Ein aktives, eigenständiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist dennoch unerlässlich.

Die in der DIN 1946-6 ebenfalls vorgesehenen höheren Vorgaben im Hinblick auf die sog. Reduzierte Lüftung, die Nennlüftung und Intensivlüftung, die teilweise ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr entbehrlich machen, werden vorliegend nicht erfüllt. Diese stellen keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit dar, sodass bei Nichterreichen dieser Vorgaben kein Sachmangel besteht.

Bei der Küchenplanung ist zu berücksichtigen, dass nur Ablufthauben im Umluftbetrieb vorgesehen werden können.

2.10.6 Aufzug

Jedes Gebäude erhält einen maschinenraumlosen Personenaufzug. Es kommt ein Seilaufzug mit einem Haltepunkt je Geschoss zur Ausführung. Die Kabinenwände und -türen in Edelstahl. Der Bodenbelag wird in Naturstein oder Feinsteinzeug ausgeführt.

3. AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Die lichte Raumhöhe von Fertigboden zu Fertigdecke in Wohn- und Aufenthaltsräumen variiert von ca. 2,60 m bis ca. 2,72 m entsprechend planlicher Festlegung. Es können bei technischer Notwendigkeit abgehängte Decken

bzw. Deckenbereiche mit Revisionsklappen nach Angabe der Fachplaner ausgeführt werden.

3.1 Malerarbeiten

Wände und Decken: Innenanstrich der Wände in waschfester Farbe, weiß, auf geputztem bzw. gespachtelten Oberflächen.

3.2 Trockenbau (abgehängte Decken)

Decken- oder Deckenbereiche werden bei Erfordernis mit Gipskartonplatten abgehängt.

3.3 Fliesenarbeiten

Bodenfliesen

In Bad, HWR und WC werden Fliesen lt. Planung hergestellt. Fliesensockel werden aus geschnittenen Fliesen hergestellt. Die Bodenfliesen im Standard haben das Format ca. 30 × 60 cm und werden nach planlicher Festlegungen ausgeführt.

Die verwendete Standard-Fliese entspricht einem Materialpreis (Ausstellungspreis) bis zu ca. 40,00 €/m² einschließlich Mehrwertsteuer und ist in dem Ausstattungskatalog der Bau- beschreibung enthalten.

Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird ggf. mittels Trennschienen hergestellt.

Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Bodenschwelle nach DIN 18354 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet. Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann.

Wandfliesen

Der Einbau der Wandfliesen (Fliesenformat ist ca. 30 × 60 cm lt. Ausstattungskatalog) im Bad und WC ist bis ca. 1,20 m Höhe in den vorgegebenen Flächen (Wände mit Sanitärgegenständen bzw. Spritzwasserbereich) vorgesehen.

Im Bereich der Dusche bzw. teils auch im Bereich von Wannen, sowie in Wohnungen ohne Duschen, werden die Wandbereiche an der Badewanne bis ca. 2,40 m Höhe gefliest.

Die Verlegung der Fliesen an den jeweiligen Wandflächen richtet sich nach den Vorgaben des Architekten.

Die verwendete Fliese, gemäß Ausstattungskatalog zur Baubeschreibung, entspricht einem Materialpreis (Ausstellungspreis) von ca. 40,00 €/m² einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Höhenangabe der Fliesen bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden. Geflieste Sockelverkleidungen für Rohrleitungen sind je nach Lage der Sanitäröbekte möglich.

3.4 Parkettarbeiten

Die Wohn- und Schlafräume, offene Küchen sowie Flure erhalten ein 2-Schicht Fertigparkett Eiche, gemäß Ausstattungskatalog zur Baubeschreibung. Als Boden-/Wandabschluss werden mit entsprechenden Sockelleisten in weiß angebaut.

Ausstellungsmaterialpreis ca. 60,00 €/m² einschließlich Mehrwertsteuer.

3.5 Sanitärobjekte

Sanitärobjekte werden in der Farbe weiß ausgeführt.

Ausstattung Bad:

- 1 × Waschtisch
- 1 × WC und dazugehörigen Sitz
- 1 × Dusche und / oder Wanne

Waschtisch Bad

aus Sanitärporzellan, in verschiedenen Größen (je nach Grundriss) ca. 50 × 45cm oder 60 × 46 cm, mit Einhebel-Waschtischmischer

Einbaubadewanne

1,75 × 0,75 m aus emailliertem Stahlblech mit Wannenträger, aus schallschutz-technischen Gründen auf dem Estrich aufgestellt.

Bei Bädern ohne zusätzliche Dusche in der Wohnung erhält die Badewanne einen Einhebel-Wannenmischer für Wandmontage ohne Thermostat mit einem Brausestangenset (Handbrause, Brausestange ca. 0,90 m, Brauseschlauch ca. 1,60 m).

Bei Bädern mit zusätzlicher Dusche in der Wohnung erhält die Badewanne einen Einhebel-Wannenmischer.) für Wandmontage ohne Thermostat mit einem Handbrauseset (Handbrause, Brausehalter, Brauseschlauch ca. 1,25 m). Die Brausestange entfällt.

Dusche:

Duschwannen in verschiedenen Größen. Material Stahl-Emaile, mit Einhebel-Brausemischer, für Wandmontage ohne Thermostat mit Brausestangenset (Handbrause, Brausestange ca. 90 cm, Brauseschlauch ca. 1,60 m)

Duschabtrennungen feststehend, teilweise mit Tür, Material: Echtglas

Wandhängendes Tiefspül-WC:

aus Sanitärporzellan mit WC- Sitz und Deckel, Unterputzspülkasten mit Betätigung von vorn, Betätigungsplatte in weiß/chrom

Ausstattung Gäste-WC:

- 1 × Waschtisch
- 1 × WC und dazugehörigen Sitz



Waschtisch Gäste-WC:

aus Sanitärporzellan, in verschiedenen Größen (je nach Grundriss) ca. 40 × 35 cm, mit Einhebel-Waschtischmischer

Wandhängendes Tiefspül-WC:

aus Sanitärporzellan mit WC- Sitz und Deckel, Unterputzspülkasten mit Betätigung von vorn, Betätigungsplatte

3.6 Elektroausstattung

3.6.1 Elektro-Ausstattung der einzelnen Räume

Die Anzahl der Schalter, Steckdosen, Brennstellen, Kommunikations- und TV-Anschlüssen sowie Rauchwarnmeldeanlagen innerhalb der Wohnungen wird wie folgt festgelegt:



Wohnzimmer / Essen

- 1 × Leerrohr mit Telefonleerdose, in Kombination mit
- 1 × Leerrohr mit Medien-Leerdose mit Dreifachsteckdose
- 2 × Doppelsteckdose
- 3 × Einfachsteckdose
- 2 × Wechselschaltung oder Ausschaltung mit insgesamt 2-3 Auslässen
- 1 × Rauchwarnmelder (nur bei Erfordernis)

Schlafen

- 1 × Leerrohr mit Telefonleerdose, in Kombination mit
- 1 × Leerrohr mit Medien-Leerdose mit Dreifachsteckdose
- 2 × Doppelsteckdose
- 2 × Einfachsteckdose
- 1 × Deckenauslass mit Schaltung
- 1 × Rauchwarnmelder

Kinder- / Arbeitszimmer

- 1 × Leerrohr mit Telefonleerdose, in Kombination mit
- 1 × Leerrohr mit Medien-Leerdose mit Dreifachsteckdose
- 1 × Doppelsteckdose
- 1 × Einfachsteckdose
- 1 × Deckenauslass mit Schaltung
- 1 × Rauchwarnmelder

Küchenzeile

- 1 × Einfachsteckdose für Abluft (nur als Umluftgerät möglich)
- 1 × Geräteanschlussdose für E-Herd mit separater Zuleitung
- 1 × Einfachsteckdose für den Anschluss eines Kühlschranks
- 1 × Einfachsteckdose mit separater Zuleitung für den Anschluss einer Spülmaschine
- 3 × Doppelsteckdose
- 1 × Deckenauslass mit Schaltung

Bad / Duschbad

- 1 × Doppelsteckdose für Waschmaschine, Wäschetrockner, wo vorgesehen
- 1 × Doppelsteckdose (Waschtischbereich)
- Deckenspot mit Schaltung
- 1 × Wandauslass mit Schaltung

Gäste-WC

- 1 × Einfachsteckdose (Waschtischbereich)
- Deckenspot mit Schaltung

Flur / Eingangsbereich

- 1 × Klingelanlage mit Video-Türsprechanlage WE-Tür, mit Klingeltaster außen
- 1 × Einfachsteckdose

- 1-2 × Deckenauslässe mit Wechsel- oder Ausschaltung
- 1 × Rauchwarnmelder

Loggia / Terrasse / Balkon

- 1 × Einfachsteckdose spritzwassergeschützt, mit Schalter innen mit Kontrollleuchte
- 1 × Wandauslass inkl. Leuchte nach Vorgabe Architekten

Zur Wohnung gehörender Abstellraum außerhalb der Wohnung

- 1 × Lichtauslass mit Iso-Oval-Leuchte in Ausschaltung Aufputz (AP) neben der Tür
- 1 × Einfachsteckdose Aufputz (AP) neben der Tür

Abstellraum innerhalb der Wohnung (soweit vorhanden)

- 1 × Doppelsteckdose (Waschmaschine, Wäschetrockner, wo vorgesehen)
- 1 × Einfachsteckdose
- 1 × Deckenauslass mit Schaltung

Rauchwarnmeldeanlagen werden durch die Hausverwaltung von einem Drittanbieter beschafft.

3.7 Wohnungsinnentüren

Es kommen Innentüren aus Holzwerkstoff mit Röhrenspanfüllung zur Ausführung. Das Türblatt und die Umfassungszarge werden aus Holzwerkstoff, Oberfläche weiß, ausgeführt. Die Türblätter erhalten, wo erforderlich, einen Unterschnitt (bis ca. 2 cm) zum Luftaustausch.

Beschläge: Rosettengarnitur mit Buntbartschloss, Aluminium oder Edelstahl ausführung.

3.8 Wohnungsinnenfensterbänke

Bei Fenstern mit Brüstung bestehen Innenfensterbänke – sofern gemäß Planung vorhanden – aus Naturstein oder in den Bädern teilweise aus Fliesen. Ausführung nach Angabe des Architekten.

4. AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen (Wege, Pflanzung, Ausstattung, Gärten etc.) erfolgt gemäß Planung des Landschaftsplaners.

4.1 Geländeflächen

Die Höhenverläufe des Geländes werden auf die Eingangshöhe des Hauses, der Höhenlagen der Tiefgaragenzufahrt und die Höhen der angrenzenden Grundstücke abgestimmt. Sofern die Planung eine Gesamtmodellierung des Baugeländes und der Erschließungsanlagen vorsieht, wird das vorhandene Gelände mittels Erdauffüllungen und/oder Erdabtragungen ausgeführt.

Pflanzungen

Aufbringen von Mutterboden in den Pflanz- und Saatbereichen erfolgt gemäß der Außenanlagenplanung.

Die Bepflanzung der Vegetationsbereiche erfolgt gemäß Planung des Landschaftsplaners nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 15/17 „Neue Johannisvorstadt“ Chemnitz vom 17.06.2020.

Zum Schutz der Hausanschlussleitungen werden maximal kleinkronige Bäume bzw. Büsche jeweils mit flachem Wurzelwerk vorgesehen.

Jede Erdgeschosswohnung mit Terrasse wird mittels einer Hecke und Strauchpflanzungen vollständig eingefasst, so dass ein Gartenbereich entsteht, der einer ausschließlichen Nutzung durch den Eigentümer der betreffenden Erdgeschosswohnung unterliegt. Die optischen Trennungen und Einfassungen

erfolgen gemäß Abstimmung des Brandschutzkonzeptes und können ggfs. in Teilbereichen Durchgänge ermöglichen.

Die Rasensaat erfolgt gemäß Außenanlagenplanung.

4.2 Befestigte Flächen

Die privaten Hauserschließungswege werden an die öffentlichen Wege angeschlossen und verfügen über ein entsprechendes Gefälle zur Entwässerung.

Die Wege im Innenhof erhalten ein Betonpflaster inklusive Borde nach Vorgabe der Fachplanung. Der Hauseingangsbereich wird, soweit erforderlich, dem Gelände entsprechend und den vorgetragenen Höhen durch Pflasterung barrierefrei erschlossen.

Sonstige begeh- und /oder befahrbare Flächen erhalten ebenfalls ein Betonsteinpflaster inklusive Borde nach Vorgabe der Fachplanung.

4.3 Technische Anlagen in Außenanlagen

Bereiche von Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch Zaunanlagen, Gartenhäuser oder Mauern überbaut werden und müssen immer frei zugäng-

lich sein. Zum Schutz der Hausanschlussleitungen sind in den vorgenannten Bereichen maximal kleinkronige Bäume bzw. Büsche jeweils mit flachem Wurzelwerk zulässig.

Für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen sind Zapfstellen gemäß der Fachplanung vorgesehen.

5. ALLGEMEINE ANGABEN

5.1 Grundstückerschließung, Versorgungsanschlüsse

Die einmalige öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung des Objektes an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser, Fernwärme, Telefon und Fernsehen sowie der Anschluss der Abwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz oder gemäß behördlicher Auflagen erfolgt incl. der erforderlichen Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

5.2 Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind die erstmaligen Planungs- und Genehmigungskosten, wie zum Beispiel für Bauantrag, Baugenehmigung, behördliche Abnahmen und Kosten für die Ingenieurleistungen enthalten, die erforderlich sind, um eine vertragsgemäße Erstellung gemäß Baubeschreibung durchzuführen.

5.3 Bauendreinigung

Die Übergabe der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Bereiche erfolgt in einem besenreinen Zustand.

5.4 Eigenleistungen

Eigenleistungen sind aus Sicherheits- und Gewährleistungsgründen erst nach erfolgter Übergabe der Wohnungen möglich. Tätigkeiten von Dritten sind während der Bauphase nicht zulässig.

5.5 Wartung

Der Verkäufer weist darauf hin, dass u. a. für die folgenden Bauteile und Einbauten Wartungsverträge über Hausverwaltung abgeschlossen werden müssen, um Gewährleistungsansprüche aufrechtzuerhalten:

- Haustechnische Anlagen (z. B. Aufzüge, Pumpen etc.)
- Brandschutzvorrichtungen (z. B. Revisionsklappen, Türen)
- Beschichtungssysteme (z. B. Bodenbeschichtungen, Feuerschutzanstriche)
- Fenster- und Fenstertüranlagen
- Dachanlagen (z. B. Abdichtungssysteme)
- Rauchwarnmelder

Die Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Verwalter wird für das Gebäude alle erforderlichen Wartungsverträge zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme abschließen.

5.6 Wartungsfugen

Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Diese Fugen sind grundsätzlich Wartungsfugen und müssen rechtzeitig gepflegt oder erneuert werden.

5.7 Verbrauchsabrechnung

Jede Wohnung erhält eine oder mehrere Vorrichtungen zur Installation von Verbrauchsmessgeräten.

Die Verbrauchsmessgeräte für Heizung, Strom sowie Warm- und Kaltwasser sind nicht im Lieferumfang enthalten. Diese werden durch die Verwaltung im Auftrag der/des Eigentümer/s gemietet und Gebühren über die Kosten der



Verbrauchsmessung abgerechnet. Zu diesem Zweck werden die vorläufigen Kosten für jede Wohneinheit ermittelt – die Ermittlung stellt eine Prognose dar.

5.8 Lüftung und Nutzung Abstellräume

Die Abstellräume im 5. und 6. Obergeschoss sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. Bei der Ausführung der Abstellräume kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.). In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch den Nutzer sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und/oder kurz nach Baufertigstellung zu einer erhöhten Baufeuchte kommen kann. Eine Durchlüftung der Abstellräume darf nicht verhindert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Feuchteschäden aufgrund mangelnder Lüftung keinen Mangel darstellen.

5.9 Versicherungen

Während der Bauphase ist das Gebäude gegen die Risiken Feuer- und Sturmschaden versichert. Der Verkäufer weist darauf hin, dass er für den Vertragsgegenstand eine Gebäudeversicherung abgeschlossen hat.

Der Verwalter wird für das Gebäude zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme die Versicherung prüfen und ggfs. eine neue Versicherung abschließen.

5.10 Sonderwünsche

Der Ausstattungsstandard ist mit dieser Baubeschreibung festgelegt. Die Sonderwünsche und ihrer Fachplanung sind nach vorheriger Abstimmung mit dem Verkäufer möglich und in jedem Fall kostenpflichtig. Es erfolgt in jedem Fall eine Machbarkeitsstudie.

Von einer Veränderung durch Sonderwünsche sind u. a. ausgenommen:

- statische und technisch relevante Bauteile
- Gemeinschaftseigentum
- Wandöffnungen in massiven Wänden
- Wohnungseingangstür
- Außenbeläge der Balkone und Terrassen
- Fassaden- und Fensterelemente
- Abhangdecken für Elektroinstallationen inkl. Elektroinstallation
- Schiebetüren - sofern nicht im Grundriss vorgesehen

Zu den möglichen Änderungen zählen Grundrissänderungen (nur unter den vor genannten Maßgaben), die Elektro- und die Sanitär-Ausstattung sowie die Oberflächengestaltung innerhalb der Wohnungen.

Der Erwerber erhält durch den Verkäufer Angebote über die von ihm angefragten Sonderwünsche (Planung und Ausführung) mit entsprechenden Beauftragungsfristen. Sollte eine Beauftragung nicht fristgerecht durch den Käufer schriftlich ausgelöst werden, behält sich der Verkäufer vor, die Leistung im Standard auszuführen.

Mit fortlaufendem Baufortschritt sind die Möglichkeiten von Sonderwünschen eingeschränkt.

5.11 Abnahmen / Baucontrolling

Während der gesamten Bauphase betreut, koordiniert und überwacht die Verkäuferin die Herstellung des Bauvorhabens. Zusätzlich werden die Baumaßnahmen durch ein öffentlich anerkanntes, unabhängiges Sachverständigenunternehmen im Rahmen eines baubegleitenden Baucontrollings überwacht (z. B. TÜV oder DEKRA).

Die Abnahmen der jeweiligen Wohneinheiten durch den einzelnen Käufer werden durch ein öffentlich anerkanntes, unabhängiges Sachverständigenunter-

nehmen (z. B. TÜV oder DEKRA) begleitet. Selbiges gilt für die Begleitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

5.12 Angaben- und Haftungsvorbehalt

Alle Verkaufsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen und Spezifikationen wurden mit größter Sorgfalt anhand der von Architekten, Ingenieuren und den Behörden erteilten Informationen, Daten und Zeichnungen zusammengestellt.

Änderungen in Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und etwaigen Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen und/oder Auflagen von Versorgungsträgern beruhen und dem Käufer zumutbar sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei verschiedenen Materialien Musterstücke nur bedingt repräsentativ für den späteren Gesamteindruck auf der Gesamtfläche sein können. Insbesondere können bei Naturmaterialien (wie z. B. Parkettböden oder Naturstein) die vorgelegten Musterstücke in Farbgebung, Helligkeit und ihrer Struktur von den tatsächlich gelieferten Materialien abweichen.

Auf Zeichnungen eingetragene Maße sind Circa-Angaben und können von den tatsächlichen Maßen im Einzelfall abweichen. Nach Wohnflächenverord-

nung (WoFIV) wurden bei der Wohnflächenberechnung die Grundflächen von Balkonen bzw. Terrassen zu 50 % angesetzt.

Alle in den Plänen dargestellten Möblierungen, Waschmaschinen, Pflanzen und Küchenzeilen dienen der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Leistung.

10. RECHTLICHES KONZEPT

DAS RECHTLICHE KONZEPT

Der hier angebotene Erwerb von schlüsselfertig hergestellten Eigentumswohnungen in einer neu gebauten Mehrfamilienhausanlage in der Zschopauer Straße 2 in 09111 Chemnitz ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Bauträgerkaufvertrag über eine zu errichtende Neubauwohnung und eine bereits beurkundete Teilungserklärung nebst sieben Anlagen, jeweils des Notars Arne Schwerd mit dem Amtssitz in Chemnitz (UR-Nr.: 1007/2023). Der Teilungserklärung ist als Anlage 1 der Lageplan, als Anlage 2 das Teilungsverzeichnis (MEA), als Anlage 3a der Entwurf des Aufteilungsplans, als Anlage 3b die Einheitenliste, als Anlage 4 die Auflistung der Sondernutzungsrechte, als Anlage 5 die Gemeinschaftsordnung sowie als Anlage 6 die Baubeschreibung beigelegt. Daneben wird ein Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum und optional ein Verwaltungvertrag für das Sondereigentum abgeschlossen. Die im Objekt befindlichen Gewerbeeinheiten sind nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospektes.

Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die nachfolgende Beschreibung des rechtlichen Konzepts zum Erwerb der Eigentumswohnungen auf der Grundlage des Wissenstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen Veränderungen eintreten können. Die Verträge selbst sind teilweise in der als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster abgedruckt. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkun-

deten Verträge, die den Kaufinteressenten von dem Abwicklungsnotar Arne Schwerd mit Amtssitz in Chemnitz im Regelfall mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

1. ÜBERBLICK

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Solmsstr. 18, 60486 Frankfurt am Main – im Folgenden Verkäufer genannt – ist Eigentümerin des angebotenen Grundbesitzes, auf welchem eine Mehrfamilienhausanlage mit 8 Aufgängen und 143 Wohneinheiten nebst Abstellräumen, 7 Gewerbeeinheiten sowie 133 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden. Der angebotene Grundbesitz wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der Teilungserklärung aufgeteilt. Mit dem Erwerb einer Wohnung tritt der Käufer in eine Wohnungseigentümergeinschaft ein, die aus den Miteigentümern der Wohnanlage gebildet wird. Diese Gemeinschaft wird durch einen noch zu bestellenden Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz – im Folgenden WEG genannt – vertreten. Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft sind die Bestimmungen des WEG, die Gemeinschaftsordnung und der noch abzuschließende Verwaltervertrag für Wohnungseigentum.

Die Erwerber schließen mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über eine zu errichtende Neubauwohnung ab, in dem sich der Verkäufer zur Errichtung des jeweiligen Vertragsgegenstandes nach einer detaillierten Baubeschreibung verpflichtet. Die Baubeschreibung ist in diesem Prospekt abgedruckt, wobei lediglich die beurkundeten jüngsten Versionen, Pläne und Beschreibungen

Gültigkeit haben. Der Vertrag kommt entweder durch gleichzeitige Anwesenheit des Verkäufers und des Käufers oder durch ein vom Käufer abzugebendes Angebot zustande, wenn es vom Verkäufer angenommen wird. Das Angebot ist während der im Kaufvertragsangebot festgelegten Zeit unwiderruflich und kann nach Ablauf der Frist (in der Regel vier Wochen) nicht mehr angenommen werden.

2. BAUTRÄGERVERTRAG

a) Grundstück und Grundbuchstand

Der Verkäufer ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Chemnitz von Chemnitz, Blatt 24757 eingetragenen Grundbesitzes, lfd. Nr. 6 Flurstück 1534/15, Größe 3765 m², gelegen in der Zschopauer Str. 2 Straße in Chemnitz.



Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war der Grundbesitz in Abteilung II wie folgt belastet:

lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung der Betreibung von Einrichtungen/Ladenlokale mit Zuordnung zur Sexbranche, extremistischen, rassistischen, antisemitischen oder gewaltverherrlichenden Betätigungen, Sektentätigkeiten sowie Einrichtung und Betrieb von Spielhallen) für die Stadt Chemnitz

lfd. Nr. 2: Vormerkung zur Sicherung des bei Ausübung des Wieverkaufsrechts entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentumsbedingt und befristet – für die Stadt Chemnitz

In Abteilung III ist der Grundbesitz lastenfrei. Im Kaufvertrag garantiert der Verkäufer, keine Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs vorzunehmen.

Zu Abteilung II des Grundbuchs erhält der Verkäufer im Bauträgervertrag das Recht, Dienstbarkeiten und Baulasten einzutragen, die der Ver- und Entsorgung seines Gesamtbauvorhabens und/oder der Durchführung des Bauvorhabens selbst dienen oder zur Erfüllung behördlicher Auflagen erforderlich sind. Der Käufer übernimmt diese Belastungen. In dem Zusammenhang verpflichtet sich der Käufer entsprechende Grunddienstbarkeiten oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zur Eintragung zu bewilligen.

Zum Zwecke der Durchführung des Bauvorhabens wurden zu Lasten des vertragsgegenständlichen Grundbesitzes Leitungs- sowie Geh- und Fahrrechte (Tiefgaragen Tiefgaragenzufahrt) bestellt, welche zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. Zwischen dem Verkäufer und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, Flurstück 1534/14 besteht auch eine schuldrechtliche Vereinbarung für die Herstellung eines Durchbruchs zwischen der Tiefgarage am vertragsgegenständlichen Objekt und der Tiefgarage des Nachbargrundstücks und damit verbunden auch weitere Durchbrüche zur Herstellung von Lichtschächten. Der Erwerber tritt in diese schuldrechtlichen Vereinbarungen ein und ist verpflichtet, die zu schaffenden Durchbrüche zu dulden und soweit erforderlich für deren Herstellung notwendige Erklärungen in der dafür erforderlichen Form abzugeben. Der Erwerber ist verpflichtet, diese Verpflichtungen auch seinen Rechtsnachfolgern mit entsprechender Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

Der Grundbesitz wird mit einer sechsgeschossigen Mehrfamilienhausanlage mit 8 Aufgängen sowie Pkw-Stellplätzen in einer Tiefgarage bebaut. Das Vorhaben befindet sich auf einem Flurstück im Bebauungsplan Nr. 2015/017/00 „Neue Johannisvorstadt“ „“ der Stadt Chemnitz. Die Baugenehmigung wurde unter dem Az. 20/5086/4/BS am 07.06.2021 nebst einem Nachtragsbescheid vom 25.05.2022 bereits erteilt.

Nach Angaben des Verkäufers ist auf dem Grundstück zu Lasten des vertragsgegenständlichen Grundstücks sowie der benachbarten Grundstücke

Flurstück Nr. 1534/6, 1534/11, 1532/2, 1534/14 und 1534/15 eine Vereinigungsbaulast zur Errichtung der Tiefgarage in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Gemäß Auskunft der Stadt Chemnitz, Umweltamt vom 29.10.2020 liegt für das vertragsgegenständliche Grundstück kein Altlastenverdacht vor.

Des Weiteren besteht zwischen dem Verkäufer und der Stadt Chemnitz eine Vereinbarung über ein Wiederkaufsrecht, welches für den gegenständlichen Verkaufsfall nicht gelten soll. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts wurde eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen. Die Stadt Chemnitz hat sich verpflichtet das Wiederkaufsrecht zu löschen, wenn die Nutzungsaufnahme angezeigt wird. Zur Begründung des Wiederkauffalls und den damit verbundenen Risiken und Rechtsfolgen ist der Verkäufer zu befragen und wird der Notar im Termin hinweisen.

b) WEG-Teilung und Kaufgegenstand

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand nach Maßgabe der in der Teilungserklärung als Anlage 3a beigefügten Aufteilungsplänen und der als Anlage 6 beigefügten Baubeschreibung herzustellen und auszustatten. Dem Bauträgervertrag wird als Anlage 1 ein Plan beigefügt, welcher vorrangig maßgebend ist für die darin geregelten Detailausführungen. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde bereits beantragt, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung jedoch noch nicht erteilt. Die Anlegung der kaufgegenständlichen Wohnungsgrundbücher war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht erfolgt.

Der Bauträgervertrag hat den Kauf einer noch zu errichtenden Sondereigentumseinheit (Wohnung/Gewerbeeinheit bzw. Pkw-Stellplatz) nebst Miteigentumsanteil am Grundstück sowie ggf. das Sondernutzungsrecht an Terrassen bzw. Gartenflächen im Falle von Wohneinheiten bzw. einem Sondernutzungsrecht an der Werbefläche bei den Gewerbeeinheiten zum Inhalt. Der Kaufgegenstand wird dazu im Kaufvertrag exakt bezeichnet.

c) Kaufpreis, Wohnfläche und Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist bis auf die Regelung zu einer ggf. eintretenden Umsatzsteuererhöhung ein Festpreis. Der ggf. auf einen Pkw-Stellplatz entfallende Kaufpreis wird im Kaufvertrag angegeben. Die angegebene Wohn- und Nutzfläche wurde nach der WoFIV berechnet, wobei Balkone, Terrassen, Dachterrassen und Loggien mit 50 % berücksichtigt sind. Für Abweichungen haftet der Verkäufer nur dann, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und soweit sie von der vorgenannten Flächengröße mehr als zwei vom Hundert nach unten abweichen. Sollte die Wohnfläche mehr als 2 % nach unten abweichen, so ermäßigt sich der Kaufpreis bezogen auf die über 2 % hinausgehende Flächenabweichung.

Der Verkäufer trägt die Kosten für die vertragsgemäße Herstellung des Kaufobjektes gemäß der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten einschließlich der Anschlusskosten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sowie Erschließungsbeiträge und Anliegerbeiträge, sowie die Kosten des Grund und Bodens und seiner Vermessung. Auch Kosten der Löschung nicht übernommener Belastungen sind im Kaufpreis enthalten. Im Kaufpreis enthalten sind

weiter die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Verkäufer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt und die unter Umständen über dem marktüblichen Niveau liegen kann. Die Höhe kann je nach Einheit, Vertrieb und Verkaufsstand unterschiedlich sein und bei Interesse bei dem Verkäufer erfragt werden. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Kosten für ggf. vereinbarte Sonderwünsche und ggf. die Kosten für die Erstvermietung, Notar- und Grundbuchgebühren, die notwendigen Kosten des Vertragsvollzuges sowie ggf. anfallende Kosten der Angebotsurkunde bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages und eine vom Erwerber ggf. an den Vermittler zu zahlende Außenprovision.

Zur Maklerprovision beim Immobilienkauf ist eine am 23.12.2020 in Kraft getretene Reform des Maklerrechts zu berücksichtigen. Die Neuregelungen über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser legen fest, dass der Käufer max. die hälftige Zahlung der Maklerprovision übernehmen muss, wenn nur der Verkäufer den Makler eingeschaltet hat. Eine Vereinbarung zur Abwälzung der Maklerprovision ist daher zukünftig nur wirksam, wenn die Partei, die den Makler beauftragt hat, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Die andere Partei muss ihren Anteil auch erst dann zahlen, wenn der Auftraggeber seiner Zahlungspflicht nachgekommen ist. Sofern der Makler von beiden Parteien einen Auftrag erhält und deshalb sowohl die Interessen des Verkäufers als auch des Käufers wahrnimmt, kann nunmehr mit beiden Parteien eine Provision in gleicher Höhe vereinbart werden. Beide Parteien tragen somit im Ergebnis jeweils die Hälfte der genannten Provision.

Vereinbarungen über unterschiedliche Provisionshöhen können nicht mehr wirksam geschlossen werden. Zudem wurde ein Textformerfordernis für Maklerverträge über die Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser eingeführt.

Schließlich hat der Käufer die Kosten von Rangrücktrittserklärungen für seine Finanzierungsrechte und seine sonstigen Finanzierungskosten (z. B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen, Kosten für die Eintragung von Finanzierungsgrundschulden etc.), die Grunderwerbssteuer, die Grundsteuer, Gebühren und Beiträge nach Übergang von Lasten und Gefahren, zukünftige Erschließungskosten, (anteilige) Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme und Fortschreibung des Liegenschaftskatasters, Mietentgelte für Wasser und Energiezähler sowie Rauchmelder sowie ggf. Telekommunikation-/Breitbandkabelentgelte (z. B. Anschluss/Freischaltung Telefon, Satellit, Rundfunk, Kabelfernsehen) zu tragen.

Der Kaufpreis ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen, wobei sich die Raten an den Vorgaben der den Erwerber schützenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) i. V. m. §§ 632a, 650m BGB orientieren und im Einzelnen dem Bauträgerkaufvertragsentwurf zu entnehmen sind. Die Raten sind nicht fällig vor Ablauf von 3 Wochen, nachdem der Notar dem Käufer schriftlich bestätigt hat, dass die Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand für den Käufer rangrichtig eingetragen ist, alle zur Durchführung und zum Vollzug des Ver-

trages erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Gründe ersichtlich sind, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen.

Der Ratenzahlungsplan gemäß MaBV ist durch das gesetzliche Erfordernis einer Sicherheitsleistung für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel durch den Verkäufer dergestalt modifiziert, dass der Verkäufer dem Käufer gemäß § 650m BGB eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufobjektes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises im Form einer Vertragserfüllungsbürgschaft leistet oder auf Verlangen des Verkäufers, der Käufer von der ersten Kaufpreisrate 5 % als Sicherheitsleistung einbehält. Sollte sich durch spätere Veränderungen der Kaufpreis um mehr als 10 % erhöhen, ist bei den danach fälligen Raten wiederum ein Einbehalt in Höhe von 5 % durch den Käufer vorzunehmen bzw. entsprechende Bürgschaft zu legen. Weitere Einzelheiten zum Ratenzahlungsplan und zu den Fälligkeitsvoraussetzungen sowie der alternativen Möglichkeit der Vorlage einer Zahlungsbürgschaft können dem Bauträgerkaufvertragsentwurf entnommen werden.

Der Sicherheitseinbehalt ist zur Zahlung fällig bzw. die gestellte Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der jeweilige Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Der Baufortschritt ist ggf. von einem Bauleiter zu bescheinigen. Die Schlussrate ist zudem gemäß § 650g BGB erst zu entrichten, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand abgenommen hat oder die Abnahme gemäß § 641 Absatz 2 BGB entbehrlich ist und der Verkäufer dem Käufer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Der Kaufpreisanspruch ist ggf. an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten und die Raten

sind zur Sicherung der Lastenfreistellung nur schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang, ansonsten auf das vom Verkäufer benannte Objektkonto zu zahlen. Trotz Abtretung steht dem Verkäufer der Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu.

d) Kaufpreisfinanzierungsnachweis und Grundstücksbelastungen

Der Verkäufer behält sich vor, vom Käufer eine Finanzierungsbestätigung seines Kreditinstituts zu verlangen. Aus dieser muss ersichtlich sein, dass die Eigenmittel zur Verfügung stehen und etwa eingeplante Mittel zugesagt sind. Sofern der Käufer dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nachkommt, kann der Verkäufer das Angebot ablehnen bzw. ein ggf. bereits wirksamen Bauträgervertrag rückabwickeln und Schadenersatz verlangen. Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung der zur Sicherung der vom Käufer aufgenommenen Darlehen erforderlichen dinglichen Rechte, insbesondere Grundschulden, unter weiteren Voraussetzungen mitzuwirken. Entsprechende Belastungsvollmachten werden wechselseitig erteilt. Damit verbundene Kosten übernimmt der Käufer. Zur Sicherung der Kaufpreiszahlung ist die Belastungsvollmacht mit Bedingungen und Auflagen verbunden, die den Zweck haben, dass Auszahlungen der finanzierenden Bank ausschließlich die Kaufpreisschuld tilgen. Im Übrigen ist die Kaufpreisfinanzierung ausschließlich Sache des Erwerbers. Der Erwerber ist darauf hinzuweisen, dass für die Eintragung von Grundpfandrechten im Rang vor der eingetragenen Rückübertragungsvormerkung für die Stadt Chemnitz eine Rangrücktrittserklärung der Stadt Chemnitz erforderlich ist.

e) Herstellungsverpflichtung und Fertigstellung

Die Herstellungsverpflichtungen für die angebotenen Eigentumseinheiten ergeben sich aus der in der Teilungserklärung anliegenden Baubeschreibung sowie den Aufteilungsplänen. Die Baubeschreibung wird damit zum Gegenstand des Bauträgervertrages gemacht. Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; wobei der Verkäufer im Übrigen ermächtigt ist, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Besondere Garantien werden vom Verkäufer nicht abgegeben.

Zu Sonderwünschen enthält der Bauträgervertrag umfangreiche Regelungen, weshalb ein Käufer bei Interesse hierzu so früh als möglich auf den Verkäufer zukommen sollte.

Der Verkäufer weist im Kaufvertrag darauf hin, dass Ver- oder Entsorgungsleitungen an der Wand oder der Decke eines Teileigentums (Tiefgaragenstellplatz) oder des zur Wohnung gehörenden Abstellraumes verlaufen. Dadurch eventuell entstehende Nutzungsbeeinträchtigungen werden im Kaufvertrag als vertragsgemäß vereinbart und stellen keinen Mangel dar. Des Weiteren weist der Verkäufer darauf hin, dass verschiedene Musterstücke (insbesondere aus Naturmaterialien) nur bedingt repräsentativ für den späteren Gesamteindruck sein können und insbesondere in der Farbgebung, Helligkeit und Struktur Abweichungen auftreten können. Neben weiteren im Kaufvertrag gegebenen Hinweisen zu Baudetails (z. B. auch hinsichtlich dem Schallschutz) wird der Erwerber darauf hingewiesen, dass zur Lüftung der Sanitärräume abweichend

von den anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau von ca. 2 cm gewährleistet sein muss.

Der Verkäufer hat nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften zu errichten. Die Baudurchführung ist ausschließlich Sache des Verkäufers. Der Käufer darf Bauarbeiten weder anordnen noch aufhalten. Das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufobjektes erfolgt auf eigene Gefahr.

Der TÜV Süd wird die gesamte Bauausführung durch ein bauleitendes Baucontrolling überwachen.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen (soweit überhaupt geschuldet) behält sich der Verkäufer bezüglich des Sondereigentums und Sondernutzungsrechtes des Käufers vor, soweit sich diese technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen und nicht wert- und gebrauchsmindernd sowie dem Käufer zumutbar sind. Dies gilt entsprechend für das Gemeinschaftseigentum, wobei sich die erweiterten Änderungsbefugnisse aus dem Bauträgervertrag ergeben und die Änderungen dem Käufer zumutbar sein müssen. Auch geringfügige Änderungen der Wohn- und Nutzfläche (bis zu 2 % der Quadratmeter) und der Raumaufteilung

sowie Abweichungen, welche durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind, haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Der Verkäufer wird das Bauvorhaben zügig durchführen. Der Verkäufer verpflichtet sich die Bezugsfertigkeit bis zum 30.09.2025 herzustellen. Die Fertigstellung wird bis zum 31.12.2025 erfolgen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die genauen Fertigstellungstermine können vom Verkäufer erfragt werden. Verbindlich sind lediglich die im Bauträgervertrag angegebenen Termine und Fristen. Behinderungen bei der Herstellung des Kaufgegenstandes aus Gründen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z. B. höhere Gewalt, insbes. von Naturkatastrophen, Streik, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen des Käufers verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Dies gilt auch, wenn die Verzögerung direkt oder indirekt auf den Corona-Virus (SARS-CoV-2-Virus) oder auf vergleichbare Erreger zurückgeht, unabhängig davon, ob diese Verzögerung dadurch ausgelöst wird, dass z. B. Materiallieferungen nicht zu dem geplanten Termin erfolgen können oder ob eigenes Personal oder Personal von Nachunternehmern ausfällt. Ein Zahlungsverzug des Käufers gilt als Behinderung im Sinne dieser Regelung und verlängert die Frist um den Zeitraum, der zwischen Fälligkeit und Eingang der Kaufpreistraten beim Verkäufer gelegen hat. Verzögert sich die verpflichtende Bezugsfertigkeit aus Gründen, die der Verkäufer zu vertreten hat, so schuldet dieser dem Käufer ab dem 01.01.2026 bis zum Eintritt der Bezugsfertigkeit als pauschalierten Schadenersatz je Monat eine

Nettomiete (Kaltmiete) in der im Bauträgervertrag angegebenen Höhe je Quadratmeter. Dem Käufer bleibt der Nachweis eines höher entstandenen Schadens vorbehalten.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass das Kaufobjekt innerhalb eines Bebauungsplangebiet mit mehreren Gebäudeteilen liegt und die innerhalb dieses Baugebietes durchgeführten Baumaßnahmen zum Teil zeitlich versetzt durchgeführt werden. Der Erwerber erklärt im Kaufvertrag Beeinträchtigungen wie Schmutz, Staub, Lärm, Erschütterungen usw., die sich für ihn nach Bezugsfertigkeit durch weitere Baumaßnahmen am Gebäude und in der Tiefgarage sowie im gesamten Baugebiet ergeben, entschädigungslos und unter ausdrücklichen Ausschluss von Minderungs- und Zurückbehaltungsrechten zu dulden. Des Weiteren wird der Erwerber darauf hingewiesen, dass die außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Straßen, Wege und Anlagen endgültig erst zusammen mit dem Abschluss sämtlicher Baumaßnahmen fertiggestellt werden, was der Erwerber ebenfalls entschädigungslos duldet.

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung auf Wunsch des Käufers sind als Sonderwünsche nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers oder bei notarieller Beurkundung (ggf. in Form von nicht im Kaufpreis enthaltener Ergänzungswünsche als Teil der Baubeschreibung) im eng begrenzten Rahmen entsprechend dem Baufortschritt und grundsätzlich unter ausschließlicher Einschaltung der am Bau tätigen Firmen auf eigene Kosten und Gefahr des Käufers möglich. Eigenleistungen sind vor Besitzüber-

gang nur bei ausdrücklicher Einwilligung und Abstimmung mit dem Verkäufer zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte. Weitere Einzelheiten sind dem Kaufvertragsentwurf sowie der Baubeschreibung zu entnehmen.

f) Abnahme

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme des vertragsgegenständlichen Sondereigentums nach dessen bezugsfertiger Herstellung. Gleichzeitig sind auch die zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellten, in sich abgeschlossenen Teile des Gemeinschaftseigentums abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen. Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Erwerber gegenüber dem Verkäufer, ihm und gegebenenfalls von ihm beauftragten Dritten sowie anderen Erwerbern von Wohnungs- und Teileigentumseinheiten den Zutritt zum Kaufgegenstand zum Zwecke der Abnahme von Gemeinschaftseigentum, dass innerhalb des vom Käufer erworbenen Sondereigentum liegt, nach Vorankündigung zu gewähren. Um eine möglichst mangelfreie Abnahme zu ermöglichen, kann der Verkäufer dem Käufer anbieten, eine Begehung vor dem vorgesehenen Abnahmetermin durchzuführen. Bei dieser gemeinsamen Begehung des Vertragsgegenstandes durch die Vertragsparteien wird ein Mängelprotokoll gefertigt, um so dem Verkäufer die Möglichkeit einzuräumen, diese möglichst weitgehend noch rechtzeitig vor dem formalen Abnahmetermin zu beseitigen.

Der Abnahmetermin wird dem Käufer mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mitgeteilt. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Im Sinne einer rein technischen Abnahme wird die Besichtigung durch einen Sachverständigen des TÜV SÜD Industrie Service GmbH, alternativ der DEKRA begleitet. Der Verkäufer wird ein Protokoll zur Feststellung der Abnahmefähigkeit des Vertragsobjektes anfertigen, in welchen noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Vom Verkäufer anerkannte Restarbeiten und/oder Mängel sind in angemessener Frist durchzuführen bzw. zu beseitigen. Über Weitere vom Erwerber geltend gemachte Mängel wird der Verkäufer in angemessener Zeit eine erneute Prüfung vornehmen und dem Käufer sein Ergebnis mitteilen.

Der Erwerber erteilt im Kaufvertrag dem jeweiligen Käufer einer anderen Wohnung-/Teileigentumseinheit die widerrufliche Vollmacht, das Gemeinschaftseigentum, das ausschließlich im Bereich des Sondereigentums dieses Erwerbers liegt oder ihm zur Sondernutzung zugewiesen wurde, mit Wirkung für alle Wohnungs-/Teileigentümer abzunehmen. Zur Abnahme der Bauteile und Anlagen, die im sonstigen Gemeinschaftseigentum stehen, wird der Verkäufer gemeinsam mit dem Verwalter unter Hinzuziehung eines öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen bzw. des TÜV eine technische Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums vornehmen. Der Erwerber erhält mit einer Frist von 3 Wochen eine schriftliche Einladung zu diesem Termin. Der Bausachverständige hat zu prüfen, ob das Gemeinschaftseigentum vollständig ist und nach Maßgabe der Baubeschreibung und entsprechend den anerkannten

Regeln der Technik errichtet wurde und die Abnahmereife vorliegt. Das Recht des Erwerbers, selbst über die Abnahmereife zu entscheiden, bleibt davon unberührt. Im Zuge der Prüfung durch den Sachverständigen wird ein Protokoll erstellt, in dem alle gemeinsam festgestellten und von dem Sachverständigen, dem Verwalter oder einem Käufer gerügten Mängel aufzunehmen sind. Die Kosten des Bausachverständigen trägt die Käufergemeinschaft. Die Kosten eventuell erforderlicher, weiterer Begehungen zur Mangelbeseitigungskontrolle trägt der Verkäufer.

Sofern der Bausachverständige zu dem Ergebnis gelangt, dass keine Mängel und ausstehenden Restarbeiten vorliegen, die einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Erwerber entgegenstehen, wird der Verkäufer dem Käufer das Protokoll über die technische Begehung mit der Aufforderung zusenden, binnen einer angemessenen Frist von mindestens 14 Kalendertagen die Abnahme zu erklären. Der Verkäufer darf für in sich abgeschlossenen Teile des Gemeinschaftseigentums (z. B. Mülltonnenstandplätze, Fahrradstandplätze, Wege, Aufzüge) Teilabnahmen verlangen.

Es kann der Abnahme gleichstehen, wenn der Käufer nicht innerhalb einer vom Verkäufer bestimmten, angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist bzw. wenn er seinerseits innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels die Abnahme explizit verweigert. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Soweit sich die Kaufvertragsparteien über die Bezugsfertigkeit, die vollständige Fertigstellung oder das Vorhandensein von Mängeln und Restarbeiten am Sonder- oder Gemeinschaftseigentum bzw. deren Beseitigung/Erledigung nicht einigen können, ist kaufvertraglich geregelt, dass darüber ein von der IHK Dresden zu benennender öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger als Schiedsgutachter entscheidet. Die Kosten des Sachverständigen gehen zu Lasten desjenigen, dessen Behauptungen durch das Gutachten widerlegt werden. Der ordentliche Rechtsweg ist durch diese Vereinbarung nicht ausgeschlossen.

g) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Besitz, Nutzungen, Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht des Vertragsgegenstandes gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser den Vertragsgegenstand nutzt oder aufgrund Übergabe benutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet. Damit erhält der Erwerber auch alle Rechte und Pflichten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, die sich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und einem ggf. bis dahin abgeschlossenen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum bestimmen. Ferner tritt er im Rahmen der Eigentümergeinschaft in bestehende

Versicherungsverträge (gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden etc.) ein und hat die Kosten für diese anteilig zu tragen. Mit Besitzübergang erhält der Käufer Stimmrechtsvollmacht in der Eigentümerversammlung und ist verpflichtet, die anteiligen gemeinschaftlichen Kosten (z. B. Hausgeld, Verwaltungskosten etc.) zu zahlen.

h) Gewährleistung, Verjährung

Eine Haftung des Verkäufers wegen der Größe und Bodenbeschaffenheit des Grundstücks wird ausgeschlossen, mit Ausnahme der gesetzlichen Haftung für Grundstücksängel, wegen denen das Gebäude dort nicht errichtet oder bestimmungsgemäß genutzt werden kann, oder wenn die Beschaffenheit des Grundstücks zu Sachmängeln am Bauwerk führt. Der Verkäufer erklärt im Kaufvertrag dazu, dass ihm nicht erkennbare Mängel am Grundstück nicht bekannt sind.

Für die erbrachten Bau- und Herstellungsleistungen gilt das Werkvertragsrecht des BGB (§§ 650u Absatz 1 Satz 2, 633ff. BGB). Soweit im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen oder eingeschränkt wird, gilt dies nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Bezüglich etwaiger Schadenersatzansprüche bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt. Zu möglichen Vorgehen bei Mängeln und deren Verjährung wird auf die umfangreichen Ausführungen im Bauträgervertrag verwiesen. Gleiches gilt für

die in der Praxis oftmals bestehende Unsicherheit, ob ein Mangel oder eine normale Abnutzung bzw. ein Wartungsdefizit vorliegt. Auch hierzu wird auf die Ausführungen im Bauträgervertrag und insbesondere die Erläuterung in der Baubeschreibung verwiesen.

Im Bauträgervertrag verpflichtet sich der Erwerber, den Verkäufer und gegebenenfalls von diesen beauftragte Dritte den Zutritt zum Vertragsgegenstand im Rahmen einer Gewährleistungspflicht zum Zwecke der Mängelbeseitigung einschließlich Schadensermittlung und Schadensbegrenzung zu gewähren. Diese Verpflichtung hat der Erwerber an zukünftige Mieter weiterzugeben. Darüber hinaus ist der Verkäufer unwiderruflich berechtigt, zwischen dem 54. und dem 60. Monat nach der technischen Begutachtung des Gemeinschaftseigentums eine Begehung und Prüfung des gesamten Gemeinschaftseigentums durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Der Erwerber ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, diese Begehung und Prüfung zu ermöglichen.

Für Eigenleistungen des Käufers haftet der Verkäufer grundsätzlich nicht. Der Verkäufer schuldet in keinem Fall die Eignung des Kaufgegenstands zur Erreichung etwaiger wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele.

i) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende Vollmachten enthalten. Einerseits erhält der Käufer Belastungsvollmachten zur Finanzierung des Kaufobjektes, andererseits erhalten der Notar und die Notarmitarbeiter Än-

derungs- und Vollzugsvollmachten sowie Belastungsvollmachten, vorrangig zur Vertragsdurchführung, wobei die Vollmachten zum Teil auch über den Tod hinaus gelten. Hierzu zählt ggf. auch, namens der Parteien Grundpfandrechte aller Art zu bestellen, ihre Eintragung zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigung umfasst auch, die Parteien der dinglichen Zwangsvollstreckung nach Maßgabe von § 800 ZPO zu unterwerfen sowie für den Käufer – mehrere als Gesamtschuldner – abstrakte Schuldbekenntnisse in Höhe der Grundschuldbeträge nebst Zinsen und Nebenleistungen zu erklären und diese insoweit der persönlichen Zwangsvollstreckung nach § 794 ZPO zu unterwerfen sowie bankübliche Zweckerklärungen abzugeben. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. anerkannt werden, müssen die Erwerber einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen. Andererseits erhält der Verkäufer Vollmachten zur Änderung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung, zur Vornahme baulicher Veränderungen, zur Beauftragung und Bevollmächtigung eines Verwalters für das Gemeinschaftseigentum sowie zur Eintragung von Baulasten und Dienstbarkeiten. Aufgrund der Vollmachten können bspw. auch Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen in Größe, Anzahl und Nutzung verändert bzw. umgewandelt werden, ohne dass dem Investor hieraus Ansprüche erwachsen, sofern nicht seine eigenen Rechte hierdurch negativ berührt werden, bzw. die Änderungen ihm zumutbar sind.

j) Rücktritt

Ein Rücktritt vom Vertrag ist, nachdem der Verkäufer das unterbreitete Angebot des Investors angenommen hat, nur aus den gesetzlich vorgesehenen Gründen schriftlich möglich. Grundsätzlich ist der hierfür gegebene Raum

äußerst beschränkt und ist nur bei gravierenden Gründen gegeben. Generell gilt die Rechtsregel, dass einmal geschlossene Verträge von beiden Parteien eingehalten werden müssen. Der Verkäufer ist berechtigt, im Falle des Zahlungsverzuges des Käufers, nachdem er dem Käufer erfolglos eine Frist von 14 Tagen zur Zahlung gesetzt hat, vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

Seit der Reform des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 ist unklar, ob der Erwerber aufgrund der Regelung in § 650u Absatz 2 BGB den Bauträgervertrag entgegen bisheriger höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht mehr nach § 648a BGB bezüglich des Bauerrichtungsteils kündigen kann, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Kommt es zu erheblichen Vertragsstörungen aus der Sphäre des Verkäufers wäre demnach nur noch eine Gesamtabwicklung des Vertrages im Rahmen des Rücktritts möglich. Tritt der Erwerber damit vom Bauträgervertrag zurück, so würde auch sein Anspruch auf Eigentumsverschaffung erlöschen. Die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung ginge damit ins Leere und der Anspruch des Erwerbers auf Rückzahlung ggf. bereits geleisteter Abschläge wäre in der Insolvenz oder im Falle sonstiger Zahlungsprobleme des Bauträgers ungesichert. Gerät der Bau, bspw. aufgrund einer Unterkapitalisierung des Bauträgers, ins Stocken oder bleibt stehen, drohen einem Erwerber dadurch erhebliche Vermögensrisiken, die sich durch einen unbedachten Rücktritt weiter steigern können. In einem solchen Fall wäre ein Erwerber zur Schadensminderung auf individuelle juristische Beratung und/oder die einstimmige Bereitschaft der Erwerbergemeinschaft zur Selbstorganisation angewiesen. Das kann teuer und kompliziert werden.

Hat der Käufer den Rücktritt zu vertreten, so kann der Verkäufer eine Schadenspauschale in Höhe von 5 % des Gesamtkaufpreises geltend machen, es sei denn, der Käufer weist nach, dass dem Verkäufer ein Schaden überhaupt nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist. Ausgeführte Sonderwünsche werden nicht ersetzt. Die Rückerstattung von Kaufgeldern erfolgt zinslos und im Übrigen nur Zug um Zug gegen Abgabe der Bewilligung zur Löschung der Vormerkung und von Finanzierungsgrundpfandrechten des Käufers.

k) Voraussetzungen und Folgen der Eigentumsübertragung

Der Verkäufer verpflichtet sich im Bauträgervertrag zur Erklärung der Auflassung, wenn der Käufer sämtliche Verpflichtungen gegenüber dem Verkäufer aus dem Bauträgervertrag erfüllt hat. Darüber hinaus kann der Verkäufer die Zustimmung zusätzlich davon abhängig machen, dass die gegebenenfalls durch ihn übergebene Zahlungsbürgschaften an ihn oder seine Bank zurückgegeben sind und der Käufer die Erfüllungsbürgschaft zurückgegeben hat, sofern jeweils Voraussetzungen für die Rückgabe vorliegen. Der Verkäufer muss auf Verlangen des Käufers die Auflassung auch dann erklären, wenn sein Unvermögen zur Fertigstellung des Kaufobjektes feststeht und der Käufer den Teil des Kaufpreises auf dem Bausonderkonto hinterlegt hat, der dem anteiligen Grundstückswert und dem Wert des erreichten Bautenstandes entspricht. Zur Sicherung dieses Anspruches wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen, welche mit Eintragung als Eigentümer gelöscht wird. Zu beachten ist, dass der Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch Eigentümer wird und sämtliche, auch zum sonstigen Vollzug des

Bauträgervertrages sowie dessen Finanzierung erforderliche Umschreibungen (u. a. wegen Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter) längere Zeit in Anspruch nehmen können. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem Bauträgervertrag.

3. VERWALTERVERTRAG FÜR DAS GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der Verkäufer wird für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einen Erstverwalter bestellen, beauftragen und bevollmächtigen. Die Verwalterbestellung erfolgt für die Dauer von drei Jahren ab Entstehung der Wohnungseigentümerschaft, d.h. ab Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Mit dem Verwalter wird ein Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen geschlossen, in welchen der Erwerber mit Übergabe der Wohnung, spätestens mit Eintragung als Eigentümer im Wohnungsgrundbuch nach den Regelungen des WEG eintritt. Der von der Wohnungseigentümergeinschaft bestellte Verwalter kann vor Ablauf der Bestellungszeit durch Beschluss der Eigentümergeinschaft abberufen werden. Der Verwaltervertrag endet in diesem Fall spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse und die monatliche Grundvergütung ergeben sich aus dem noch abzuschließenden Verwaltervertrag. Zusatzleistungen sind entsprechend dem Verwaltervertrag gesondert zu vergüten. Die aufgrund des Vertrages zu erteilende Verwaltervollmacht erlaubt es dem Verwalter, die Wohnungseigentümergeinschaft, gemäß der Gemeinschaftsordnung (Anlage 5 zur Teilungserklärung) voraussichtlich als „Wohnungseigentümergeinschaft

Moritz am Park“ bezeichnet, umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Auch darf der Verwalter die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer geltend machen.

a) Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Der Käufer erhält Sondereigentum an den in der Teilungserklärung bezeichneten Räumen und an bestimmten Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können. Andere Gegenstände sind, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz nicht ausnahmsweise etwas anderes ergibt, dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Die Nutzung des Sondereigentums dient ausschließlich Wohnzwecken. Eine andere Nutzung, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, ist nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters zulässig; soweit sie nicht sittenwidrigen Zwecken, insbesondere Zuordnung zur Sexbranche entspricht. Weitere Einzelheiten können der Gemeinschaftsordnung entnommen werden.

Die Eigentümergemeinschaft hat die Kosten der Gebäudeerhaltung und der Gebäudeinstandsetzung der Wohnanlage zu tragen. Bei Gegenständen, die dem Sondereigentum oder einem Sondernutzungsrecht des Eigentümers unterliegen oder die dem räumlichen Bereich des Sondereigentums zuzuordnen sind, sind etwaige Erhaltungskosten vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen, auch wenn diese Gegenstände dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung wird eine Erhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum gebildet, über deren Höhe unter anderem die Eigentümerversammlung entscheidet. Neben den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entstehen insbesondere Kosten der Verwaltung und Betriebskosten. Als Beitrag zu den laufenden Kosten sind von den Eigentümern Vorauszahlungen in Form eines monatlichen Hausgeldes zu leisten. Jährlich wird über die Kosten abgerechnet. Durch den Wirtschaftsplan werden Festlegungen zu den Ausgaben der Gemeinschaft und den Beiträgen der Eigentümer getroffen.

Bei Übertragung des Wohnungseigentums durch den Erwerber ist dieser verpflichtet, die sich für ihn aus der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergebenden Verpflichtungen dem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

b) Rechte und Pflichten des Verwalters nach dem WEG

Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnungen. Er beruft die Eigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt, Mängelansprüche geltend zu machen und sonstige Ansprüche der Gemeinschaft. Je nach Beauftragung erlaubt es die einem Verwalter zu erteilende Verwaltervollmacht, die Wohnungseigentümergemeinschaft umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Auch darf der Verwalter üblicherweise die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer geltend machen.

4. VERWALTERVERTRAG FÜR DAS SONDEREIGENTUM (OPTIONAL)

Grundsätzlich kann der Käufer frei entscheiden, ob er seine Sondereigentumseinheit selbst nutzt oder vermietet und dazu selbst verwaltet oder hiermit eine Hausverwaltung beauftragt. Für den Fall, dass der Käufer wünscht, die mit der Gemeinschaftseigentumsverwaltung betraute Hausverwaltung auch zur Verwaltung seines Sondereigentums (der Wohnung) zu beauftragen, ist ein entsprechender Verwaltungsvertrag zu schließen. Durch die dabei separat zu erteilende Verwaltungsvollmacht wird die Hausverwaltung umfassend bevollmächtigt, u. a. zum Einzug der Mietzinsen, der Mietkaution, zum Abschluss von Mietverträgen und zu deren Kündigung, zur Durchführung von Mieterhöhungen sowie notfalls zur gerichtlichen Geltendmachung von Mietrückständen. Die einzelnen Leistungen (u. a. zu Laufzeit und Kündigungsmodalitäten) sowie die Kosten sind dem abzuschließenden Verwaltervertrag für Wohnungssondereigentum zu entnehmen. Die Kosten der Verwaltung des Sondereigentums betragen bei Abschluss des Verwaltervertrages für Wohnungssondereigentum mit dem noch zu bestellenden Verwalter monatlich voraussichtlich € 25,00 zzgl. der jeweils geltenden Umsatzsteuer, mithin derzeit € 29,75 je Wohnung bzw. € 5,00 zzgl. Umsatzsteuer, mithin € 5,95 je Stellplatz. Gesondert zu vergütende Leistungen sind im Verwaltungsvertragsmuster separat aufgeführt. Da der Vertragsabschluss freiwillig erfolgt, besteht kein Vertragsabschlusszwang. Die Bedingungen des Verwaltervertrages sind im Übrigen frei verhandelbar.



Referenzfoto Hans-Poeche-Straße 2 „Der Neubau“

11. STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage ohne Berücksichtigung der sog. Corona-Steuerhilfegesetze und jüngsten Konjunkturprogramme dargestellt. Der Neubau auf dem Grundstück Zschopauer Str. 2 in Chemnitz soll voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2025 schlüsselfertig hergestellt werden.

A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen.

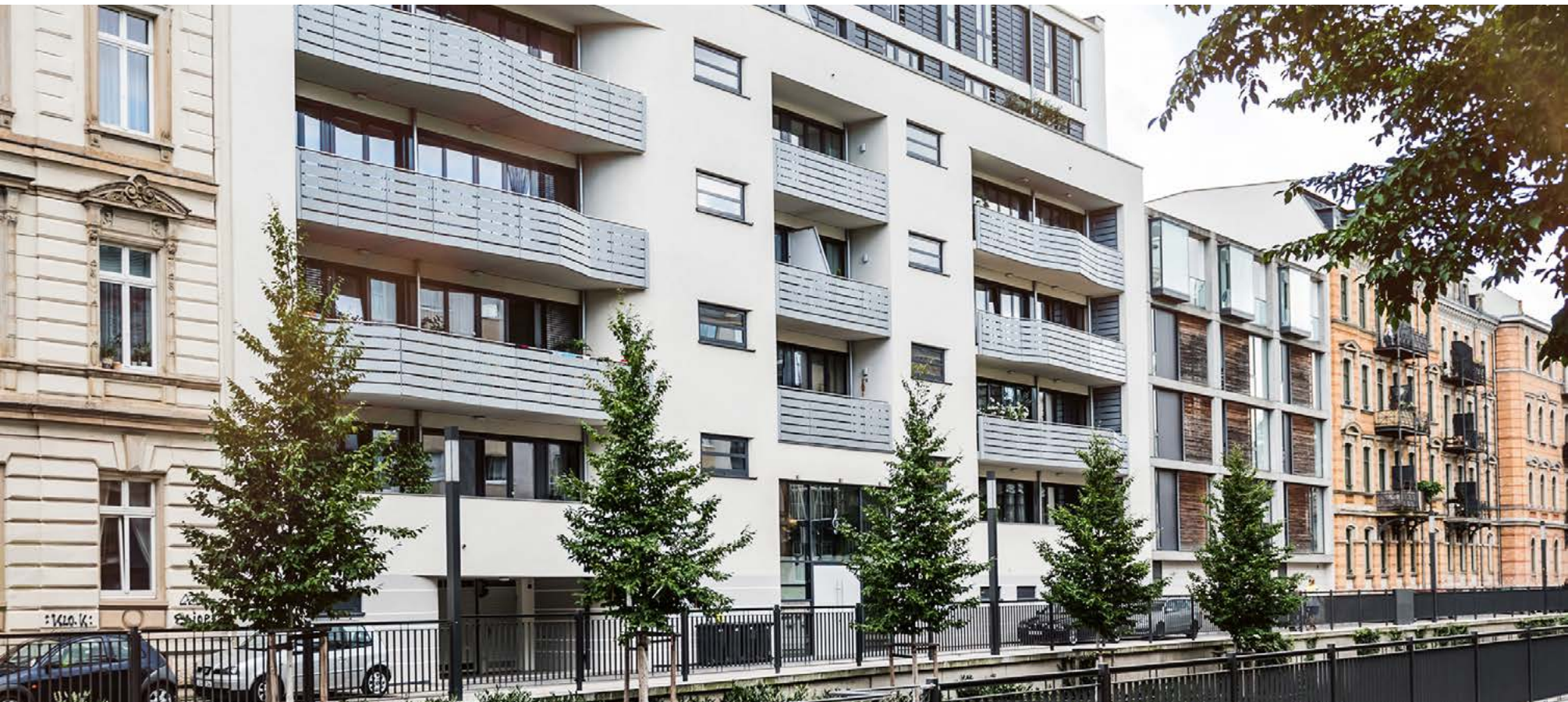
Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum

ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung).

Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkunftserzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung vermutet (vgl. Kulosa in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 21 EStG (Einkommensteuergesetz) Rz. 25). Eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht wird nur noch dann vorgenommen, wenn es sich um eine atypische Fallkonstellation handelt. Atypische Fallkonstellationen liegen z. B. bei teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen, verbilligten Überlassungen oder Vermietungen besonders aufwändiger Wohnungen vor. Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde die steuerrechtliche Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung (§ 21 Absatz 2 Satz 1 EStG) erweitert. Auch bei Vereinbarung einer Miete von mindestens 50 % und bis zu 65 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten seit dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt. Eine Vermietung zu mindestens 66 % der ortsüblichen Miete gilt ohne Ermittlung einer Totalüberschussprognose daher als insgesamt entgeltlich. Beträgt die vereinbarte Miete bei Dauervermietungen weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können

nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung bzw. des Hauses entfallenden Werbungskosten von den vollen Mieteinnahmen abgezogen werden. Liegt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung die vereinbarte Miete zwischen 50 % und 66 %, im Vergleich zur ortsüblichen Miete, gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung bzw. eines Hauses mit positiver Totalüberschussprognose oder über 66 % ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. Die Einkunftserzielungsabsicht wird unterstellt und ein ungekürzter Werbungskostenabzug ist zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten)

für Wohnungen bzw. Häuser vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen. Die Finanzverwaltung beanstandet es nicht, wenn der niedrigste Wert innerhalb der Mietpreisspanne angesetzt wird. Existiert kein Mietspiegel, kann vom ortsüblichen Mittelwert einer vergleichbaren Wohneinheit ausgegangen werden. Bei einer Möblierung (insb. Einbauküchen) ist ein Zuschlag vorzunehmen. Die Höhe des Zuschlags richtet sich nach dem Verhältnis des örtlichen Mietmarkts, nicht nach der Höhe der Abschreibung des Vermieters (BFH IX R 14/17 BStBl II 18, 522).



Eine Beschränkung des Verlustabzugs regelt § 15b EStG, der für Verluste aus Steuerstundungsmodellen, denen ein Steuerpflichtiger nach dem 10.11.2005 beitrifft oder für die nach dem 10.11.2005 mit dem Außenvertrieb begonnen wurde, anwendbar ist. Bestandteil dieser Gesetzesänderung ist eine Regelung, nach der Verluste aus sog. Steuerstundungsmodellen weder mit anderen positiven Einkünften verrechnet noch nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Diese Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach dieser Vorschrift vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Diese Regelung soll jedoch nur Anwendung finden, wenn innerhalb der Verlustphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei Einzelinvestitionen des eingesetzten Eigenkapitals 10 vom Hundert übersteigt. Betroffen von dieser neuen Regelung sind insbesondere Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen.

Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 liegt beim Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger zum Zwecke der Vermietung grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Ent-

gelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

Eine gefestigte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht bereits im Mai 2010, dass bei fehlendem Nach-

weis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich schließlich in einem Beschluss von April 2009 der Auffassung einiger Finanzbehörden zur Anwendbarkeit des § 15b EStG angeschlossen, wonach es ernstlich zweifelhaft sei, ob § 15b EStG auf Gestaltungen anwendbar ist, die konkret auf die Verhältnisse einer bestimmten Person zugeschnitten sind. Nach einer jüngeren Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen“ Anlaufverlusten zu trennen sind, da letztere nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Ist die Fremdvermietung nach den Ausführungen unter A.1. steuerrelevant, ist ferner zu prüfen, ob es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Einkommensteuergesetz) oder um Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) handelt.

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

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Ausnutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Unterscheidung hat die Finanzverwaltung die sogenannte Drei-Objekt-Grenze eingeführt. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs – in der Regel von 5 Jahren – zwischen Anschaffung bzw. Errichtung/Sanierung und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wird, da nicht mehr die Substanznutzung selbst, sondern

die Ausnutzung der Wertsteigerung in den Vordergrund getreten ist. Dadurch wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Gewinne und Veräußerungsgewinne werden in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. In Sonderfällen kann sich die Frist von 5 Jahren auf 10 Jahre verlängern. Durch neuere Urteile des Bundesfinanzhofs wurde die Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze relativiert, so dass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zurzeit keine eindeutige Rechtsicherheit besteht.

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

Handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als sog. privates Veräußerungsgeschäft nach der derzeitigen Rechtslage nur dann der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien nicht mehr als 10 Jahre liegen. Als Veräußerungsgewinn wird grundsätzlich der Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie ggf. Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Veräußerungskosten angesetzt. Ausgenommen sind Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 1 Einkommensteuergesetz.

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

4. Verlustverrechnung

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

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der

verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio. Im Zuge des zweiten Corona-Steuerhilfegesetzes wurde der steuerliche Verlustrücktrag befristet erweitert (§ 10d EStG). Die Höchstbetragsgrenzen wurden für Verluste des Veranlagungszeitraums 2020 und 2021 bei der Einzelveranlagung von € 1 Mio. auf € 5 Mio. und bei der Zusammenveranlagung von € 2 Mio. auf € 10 Mio. angehoben.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig. Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen,

die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und 15 % der Anschaffungskosten übersteigen, zählen zu den Herstellungskosten (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Ansonsten zählen sie i. d. R. zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten – es sei denn es wird dadurch eine wesentliche Substanzvermehrung vorgenommen oder es wird etwas völlig Neues, Artverschiedenes eingebaut.

5.2 Disagio und Damnum

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt für ab 01.01.2023 errichtete Gebäude grundsätzlich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen.

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

6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Die voraussichtlich ausgleichsfähigen Verluste können bereits im Einkommensteuer-Vorauszahlungsverfahren (§ 37 Einkommensteuergesetz) oder in Form eines Freibetrages im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (früher Lohnsteuerkarte – § 39a Abs. 1 Nr. 5b Einkommensteuergesetz) berücksichtigt werden. Dies gilt erst für Veranlagungszeiträume, die nach der Fertigstellung oder der Anschaffung der Immobilie beginnen. Wird ein Gebäude vor dem Kalenderjahr seiner Fertigstellung angeschafft, tritt an die Stelle der Anschaffung die Fertigstellung (§ 37 Abs. 3 Satz 8 und 9 Einkommensteuergesetz).

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des

Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

B. IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

1. Sonderausgaben

Sonderausgaben wirken sich nur aus, soweit das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug oberhalb des Grundfreibetrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist nicht möglich.

2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

C. SONSTIGE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Chemnitz / Sachsen gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5 % des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat

aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet.

Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat im Oktober 2019 deshalb eine gesetzliche Neuregelung beschlossen. Damit kann die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer (voraussichtlich Flächenmodell) entwickeln können. Der Sächsische Landtag hat am 03.02.2021 die Umsetzung der Grundsteuerreform beschlossen, wonach künftig stärker auf die Nutzung eines Grundstücks abgestellt werden wird. Nach dem neuen Modell soll die Grundsteuer weiter von allen getragen werden, von Eigentümern und Mietern. An der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Nebenkosten soll voraussichtlich festgehalten werden. Wie sich die geplante Reform genau auswirkt, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar. Zur aktuellen Entwicklung wird auf die Internetseiten des Bundesfinanzministeriums und des Sächsischen Finanzministeriums verwiesen.

D. BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES INVESTORS

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

12. GEPRÜFTE QUALITÄT



*Wir realisieren gemeinsam
Ihre Immobilieninvestition:
Das „ZUHAUSE“
zukunftsorientiert,
nachhaltig und sicher!*

Das Bedürfnis nach Sicherheit in den eigenen vier Wänden ist für uns der Maßstab. Mit Sicherheit verbinden wir die Werthaltigkeit Ihrer Immobilie. Der Einbau von Produkten und Materialien namhafter Markenhersteller sorgen für Langlebigkeit und Qualität Ihres Wohnraumes. Während der Baumaßnahmen führt die eigene Projektaufsicht seitens BPD Immobilienentwicklung GmbH, im Rahmen eines internen Qualitätsmanagements sowie ein unabhängiger Sachverständiger der TÜV Süd Industrie Service GmbH, alternativ von einem der Verkäuferinnen noch zu benennenden Sachverständigen, Qualitätskontrollen durch.

Dabei wird die Konformität der Bauausführung mit der erteilten Baugenehmigung, der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der Umsetzung der anerkannten Regeln der Technik bezüglich neuer Bauteile überprüft. Diese Qualitätskontrollen tragen zur Nachhaltigkeit und Langlebigkeit der Immobilie bei und sind im Hinblick auf die Altersvorsorge ein wesentlicher Baustein Ihrer Sicherheit.

Die Wohnungsabnahmen sowie die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes werden zusätzlich durch einen unabhängigen Sachverständigen der TÜV SÜD Industrie Service GmbH, alternativ von einem von der Verkäuferin noch zu benennenden Sachverständigen, begleitet. Die Kosten dafür trägt die Verkäuferin.

Alle Kunden können auf die Zuverlässigkeit der vertraglich vereinbarten Leistungen und auf die Sicherheit der Projektdurchführung vertrauen. Als ein Unternehmen der Rabobank haben wir einen finanzstarken Hintergrund, der es uns erlaubt, auch an hochwertigen Gebiets- und Projektentwicklungen teilzunehmen. Gleichzeitig bieten wir Städten und Kommunen sowie Kunden und Partnern finanzielle Planungssicherheit.

13. HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

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

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden

Behörden. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Da in dem letztendlich abzuschließenden Immobilienkaufvertrag seitens des Verkäufers i. d. R. keine Garantien abgegeben, sondern vielmehr weitreichende Haftungsausschlüsse, insbesondere für außerhalb der Urkunde liegende Umstände, vereinbart werden, obliegt es der Verantwortung eines Kaufinteressenten selbst, die ihm spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellenden Notarverträge auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Konformität mit den Darstellungen im Prospekt zu prüfen. Die Parteien verzichten zugunsten eines praktisch effizienten Projektfortschritts auf klarstellende Hinweise von Änderungen der vorliegenden Prospektangaben im notariellen Kaufvertrag, sofern es sich um weitestgehend übliche, nicht völlig außergewöhnliche Änderungen im Rahmen eines normalen Projektfortschritts handelt. Sofern ein Kaufinteressent aufgrund vorvertraglicher Äußerungen, sei es mündlich oder öffentlich, insbesondere aufgrund der Darstellung in diesem Prospekt besondere Beschaffenheiten des Kaufgegenstandes erwartet oder mit dem Kaufgegenstand eigene Zwecke verfolgt oder allgemein gültige Zweckvorstellungen hat, müssen diese im Notarvertrag ihren Niederschlag finden, da sie anderenfalls aufgrund der Formbedürftigkeit von Grundstücksgeschäften / Nichtigkeit von nicht beurkundeten Nebenabreden nach den Grundlagen dieses Angebots unwirksam sind. Gültigkeit haben ausschließlich die Inhalte der notariell beurkundeten Verträge.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall spätestens zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z. B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z. B. bei einer Keller- oder Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

Sämtliche Texte im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Der Prospektaufbau und Inhalt orientiert sich am IDW Standard: Grundsätze ordnungsge-

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

Der Prospekt wurde im Februar 2023 erstellt und im März 2023 herausgegeben.

14. REFERENZEN PROJEKTE BPD

FLEUR DE BERLIN

„Mit dem Quartier fleur de berlin vereinen wir das Beste aus zwei Welten: Natur und Urbanität.“

Ein Gebäudeensemble, das sich gut einfügt, denn mit dem durchdachten Bebauungskonzept schaffte BPD für den stark nachfragegeprägten Wohnungsmarkt in einer integrierten Lage vielfältige neue Wohnungsangebote, die allen Bewohnern gleichermaßen eine hohe Lebensqualität bieten: grün, ruhig und dabei verkehrstechnisch außerordentlich gut an die City angebunden.

333 Wohnungen 25.800 m² Gesamtwohnfläche 2021 Fertigstellung





HAINBRUNNEN

Hainbrunnenpark - „Wohnen über den Dächern Forchheims“

Auf dem Hügel östlich des Stadtzentrums von Forchheim entstanden in sehr guter Wohnlage – praktisch über den Dächern der Stadt – drei einzigartige und energieeffiziente Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 44 Eigentumswohnungen.

44 ca. 5.060 m² 2021
Wohnungen Gesamtwohnfläche Fertigstellung





SÜDMOLE

Architektur in Schiffsform direkt am Rhein.

Auf dem etwa 8.000 m² großen Grundstück sind sechs eigenständige Wohngebäude entstanden, deren außergewöhnliche Architektur an eine Schiffsform erinnert. Dieser besondere Gebäudetypus nimmt auf die besondere Lage am Wasser Bezug und schafft mit seiner außergewöhnlichen Ästhetik gleichzeitig für die Stadt Mainz in dem neuen Stadtquartier einen baukulturellen Mehrwert, der nachhaltig Wirkung zeigt. Gestalterische Vielfalt hat nachweislich einen positiven Einfluss auf die Attraktivität einer Stadt und die Wohnzufriedenheit der Menschen. Denn die Wohnhäuser „Südmole“ sind umgeben von großzügigen Außenanlagen und Stadträumen, die zum Flanieren und Verweilen einladen und somit zum Ort der Begegnung werden.

128 13.200 m² 2019
Wohnungen Gesamtwohnfläche Fertigstellung





UFER21

Naturnah, vielfältig und vernetzt

Auf einer ehemals industriell genutzten Fläche sind neue Lebensräume entstanden. Für Menschen. Aber auch für Vögel und Insekten: Die Dächer der Wohngebäude wurden begrünt und neue Gärten sowie begrünte Innenhöfe angelegt, die zum Verweilen einladen und Kindern abwechslungsreiche Möglichkeiten zum Spielen bieten. Mit „UFER21“ ist ein breites Spektrum an neuen Angeboten entstanden: kleinere, kompakte Einheiten mit 1,5 Zimmern. Aber auch größere Wohnungen mit bis zu fünf Zimmern. Ein Teil davon ist barrierefrei konzipiert.

150 12.800 m² 2017
Wohnungen Gesamtwohnfläche Fertigstellung





15. EXPOSÉ-QUITTUNG

Für Sie zur Rücksendung

Bitte senden Sie diese Exposé-Quittung frankiert an die
HANSA Real Estate Immobilien 1 GmbH zurück.

„Moritz am Park“

HANSA Real Estate Immobilien 1 GmbH
Chopinstraße 4
04103 Leipzig



www.bpd.de