Rodenbach & Partner
Immobilien-Vermittlungs GmbH

WEINBÖHLA

12 Drei-Zimmer-Wohnungen / Ahornring 5 und 7, 01689 Weinböhla bei Dresden

Inhaltsverzeichnis

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie sollte ein **ideales Investment** aussehen?

Eine solide Kapitalanlage mit möglichst wenig Risiken und einer stetig guten Rendite.

Leider lässt sich dies mit keiner Geldanlage realisieren, denn eine gute Rendite geht immer zu Lasten der Sicherheit. Zusätzlich wird jede Geldanlage noch durch die kontinuierliche Inflation belastet. Vermögensaufbau, Vermögenssicherung und die Altersvorsorge stellen heutige Anleger vor zahlreiche Herausforderungen und bereiten Kopfzerbrechen.

Doch was ist die Alternative?

Wohnimmobilien kommen dem Anlageideal deutlich näher, als andere Formen der Kapitalanlage. Unter entsprechenden Voraussetzungen bieten sie neben dem Gedanken des Inflationsschutzes ein attraktives und konkurrenzloses Rendite-Risiko-Verhältnis.

Dresden und das unmittelbare Umland bieten für Investitionen gute Voraussetzungen: Eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwickliung, stetig wachsende Einwohnerzahlen und eine erhöhte Nachfrage nach attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnungen.

Doch wie finden Sie die richtige Immobilienanlage?
Mit dem richtigen Partner ist alles einfacher.

Wir, die **Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH**, möchten Ihr Partner auf der Suche nach dem idealen Investment sein. Seit unserer Gründung im Jahr 1986 haben wir mehr als 4.700 Wohnungen vermittelt oder erstellt. Wir sind für unsere Kunden bundesweit tätig.

Wir freuen uns, Ihnen mit den Wohnungen im Ahornring 5 und 7 in Weinböhla bei Dresden ein ausgewähltes und interessantes Immobilienangebot zur Kapitalanlage unterbreiten zu können.

Bitte nehmen Sie sich Zeit, das Angebot kennen zu lernen und zu prüfen.

Ihre **Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH**

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Einleitung	2
Weinböhla bei Dresden	3
Die Wirtschaftsregion im Dresdner Norden	4
Das Objekt im Überblick	5
Grundrisse	8
Impressionen	16

Weitere Informationen

Steuerliche Auswirkungen	22
Risiken und Chancen	25
Haftungs- und Angabenvorbehalte	35

Weinböhla bei Dresden

© 2023 mapz.com, Map Data: OpenStreetMap (ODbL)

Die Gemeinde Weinböhla mit ca. 10.500 Einwohnern liegt im Landkreis Meißen an einem Südwesthang der Elbtalsenke zwischen Meißen und Coswig und ca. 11 km nordwestlich der Sadtgrenze zur Landeshauptstadt Dresden - dem administrativen, kulturellen und technologischen Zentrum Sachsens.

Der Ort mit alter Weinbautradition hat sich seinen ländlichen Charme bewahrt und sich im Einklang mit Modernem zum staatlich anerkannten Erholungsort gemausert.
Weinböhla gehört zu den klimatisch mildesten Orten Sachsens, bedingt durch seine Lage an den Ausläufern der sonnigen Elbtalhänge. Die im 12. Jahrhundert einsetzende Weinkultur wurde 1513 zum Namensgeber der Gemeinde.

Zwei Landschaftsschutzgebiete rahmen den Ort malerisch ein. Übers freie Feld und durch Wälder, zu Teichen und Weinbergen führen ausgedehnte Rad- und Wanderwege ins nahe gelegene Meißen, zum Jagdschloss nach Moritzburg und die Radebeuler Weinlandschaft.

Die Wohnanlage selbst befindet sich in einem Anfang der neunziger jahre neu entwickelten Wohngebiet knapp zwei Kilometer südlich des Ortskerns. Neben Mehrfamilienhäusern finden sich in der Umgebung Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Die Dresdner Straße und den Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreicht man in wenigen Gehminuten.

Weinböhla ist bereits seit 1931 an das Straßenbahnnetz von Dresden angeschlossen.
Der Endpunkt der Straßenbahnlinie 4 der Dresdner Verkehrsbetriebe befindet sich im Ort. Es gibt eine Oberschule sowie eine Grundschule. Seit dem Schuljahr 2021/2022 hat Weinböhla ein eigenes Gymnasium. Auch alle anderen Einrichtungen des öffentlichen Lebens finden Sie in dieser Gemeinde auf kurzem Weg.

Weinböhla ist durch die Staatsstraßen S80 und S81 an die Autobahn 4 (A4) angebunden. Die Entfernung nach Meißen beträgt ca. 7 km; zur Anschlussstelle Dresden-Neustadt der A4 sind es ca. 11 km. Von Weinböhla ins Stadtzentrum von Dresden sind es ca. 22 km bzw. rund 35 min mit dem Auto.

In der Landeshauptstadt Dresden haben zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Institutionen bzw. Körperschaften des öffentlichen Rechts der Landesebene, z.B. der Sächsische Landtag, die Sächsische Staatskanzlei, alle Ministerien der Sächsischen Staatsregierung, das Landeskriminalamt Sachsen, die Offiziersschule des Heeres und weitere Landesbehörden ihren Sitz.

Als touristisches Ziel ist Dresden weltweit bekannt. Jährlich besuchten in der Vergangenheit etwa sieben Millionen Gäste die Stadt. Der Tourismus wird stark durch Ereignisse im Kulturleben gestützt.

Derzeit erfreuen sich ca. 45.000 Dresdner Studenten über ideale Studienbedingungen.
Die Technische Universität Dresden ist die einzige »Exzellenz-Universität« Ostdeutschlands. Nirgends in Deutschland finden sich so viele Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen auf so engem Raum, in nur wenigen Städten in Europa wird so intensiv geforscht wie in Dresden.

An den international renommierten Einrichtungen lässt sich beinahe jeder Studienwunsch realisieren. Die Lehre ist dank enger Kontakte zur Wirtschaft besonders praxisnah ausgerichtet, so dass Absolventen der Dresdner Hochschulen auch über die deutschen Grenzen hinaus gefragt sind.

Die Wirtschaftsregion im Dresdner Norden

Im Verhältnis Einwohner zum vor Ort beschäftigten wissenschaftlichen Personal liegt Dresden im deutschlandweiten Vergleich an erster Stelle.

Die Stadt Dresden mit ihrem Umland ist einer der wirtschaftlich dynamischsten Räume in den neuen Bundesländern.

Dresden ist eine Stadt im Wandel. Neue Ideen und innovative Produkte werden hier schnell voran gebracht bei großen Playern, mittelständischen Unternehmen und Start-ups. Entscheidend für die starke Entwicklung des Standortes ist seine zukunftsorientierte Wirtschaftsstruktur. Produkte aus den Bereichen Robotik, Internet of Things, Industrie 4.0, Künstliche Intelligenz, 5G-Mobilfunk, Life Sciences oder Nachhaltigkeit werden hier für nationale und internationale Kunden entwickelt.

Besonders stark ist Dresden in den Bereichen Mikroelektronik-Industrie und Nanotechnologie. Die sächsische Landeshauptstadt ist Europas größter Mikroelektronik-Standort. Schon gewusst? Jeder zweite in der EU gefertigte Mikrochip für Smartphone und Autos kommt aus Dresden. Mit Silicon Saxony ist zudem Europas größtes Branchennetzwerk der Halbleiter- und Mikrosystemindustrie hier angesiedelt.*

* Quelle: www.dresden.de/de/wirtschaft/tomorrowshome.php

Folgende Unternehmen sind unter anderem im Dresdner Norden angesiedelt:

Global Foundries Fab 1 (ca. 3.200 Mitarbeiter)
- Investitionssumme von mittlerweile über 12 Milliarden US-Dollar
- größtes und modernstes Halbleiterwerk Europas

Infineon Dresden (mehr als 2.500 Mitarbeiter + 1.000 weitere für neue Fabrik)
- einer der modernsten und größten Standorte für Halbleiterfertigung
- neue Hochvolumenfabrik für Leistungshalbleiter im Bau - Investitionssumme: 5 Milliarden Euro

Robert Bosch Semiconductor Manufacturing Dresden GmbH (ca. 700 Mitarbeiter)
- Investitionsvolumen rund einer Milliarde Euro
- größte Einzelinvestition in der 130-jährigen Firmengeschichte

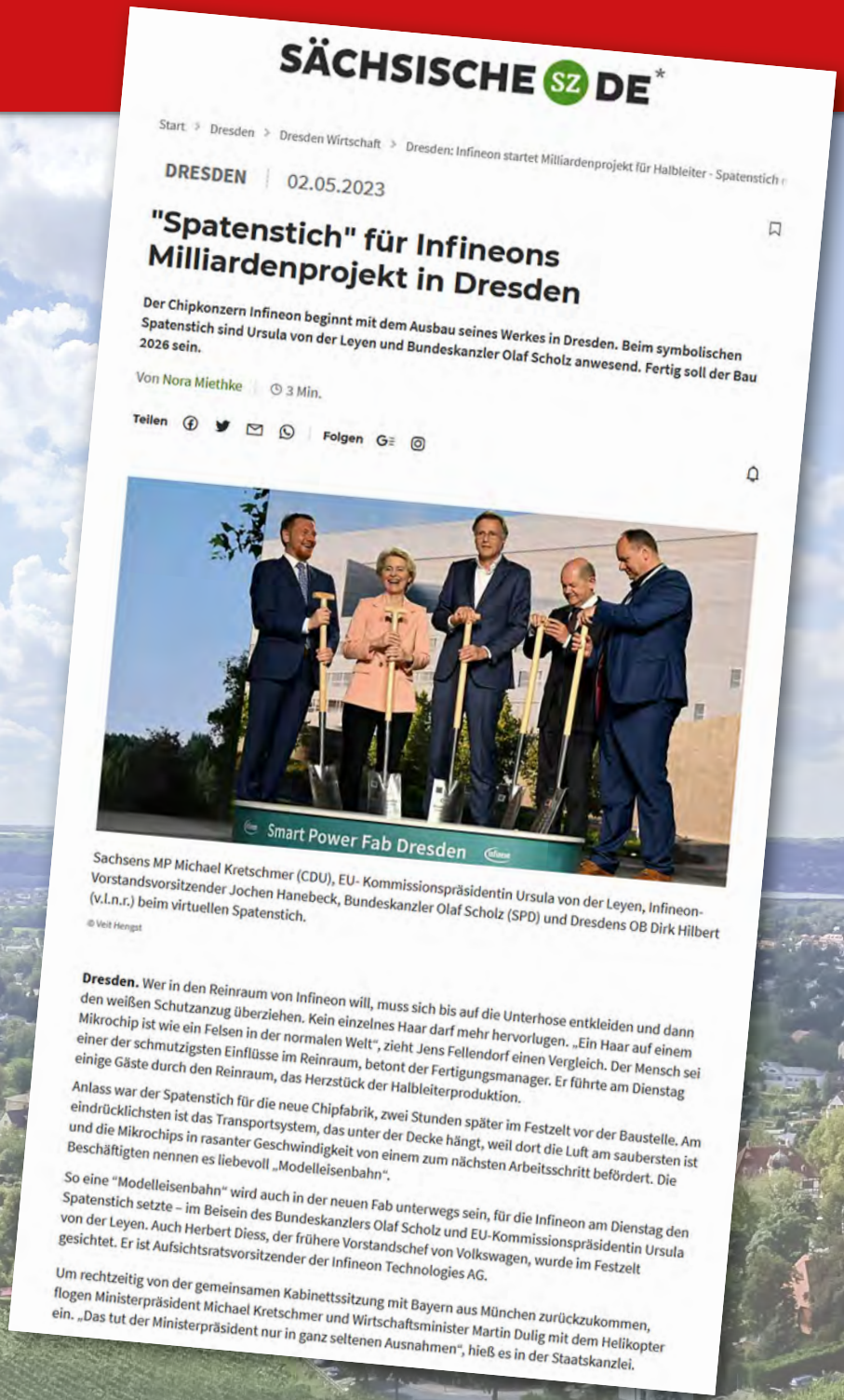
Fraunhofer IPMS + IKTS (mehr als 1.000 Mitarbeiter)
- Forschung auf dem Gebiet optischer Sensoren, Nanoelektronik
- Institut für Keramische Technologien und Systeme

Elbe Flugzeugwerke (ca. 1.450 Mitarbeiter)
- Entwicklung und Herstellung von Leichtbaukomponenten für Struktur und Innenraum für Airbus-Modelle
- Umrüstung von Passagierflugzeugen in Frachtflugzeuge

© 2023 mapz.com, Map Data: OpenStreetMap (ODbL)

ausgewählte Unternehmen / Arbeitgeber im Dresdner Norden

Das Objekt im Überblick



SÄCHSISCHE SZ DE*

Start > Dresden > Dresden Wirtschaft > Dresden: Infineon startet Milliardenprojekt für Halbleiter - Spatenstich

DRESDEN | 02.05.2023

"Spatenstich" für Infineons Milliardenprojekt in Dresden

Der Chipkonzern Infineon beginnt mit dem Ausbau seines Werkes in Dresden. Beim symbolischen Spatenstich sind Ursula von der Leyen und Bundeskanzler Olaf Scholz anwesend. Fertig soll der Bau 2026 sein.

Von Nora Miethke | 3 Min.

Teilen | Folgen

Smart Power Fab Dresden

Sachsens MP Michael Kretschmer (CDU), EU- Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen, Infineon-Vorstandsvorsitzender Jochen Hanebeck, Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) und Dresdens OB Dirk Hilbert (v.l.n.r.) beim virtuellen Spatenstich.

© Veit Hengst

Dresden. Wer in den Reinraum von Infineon will, muss sich bis auf die Unterhose entkleiden und dann den weißen Schutzanzug überziehen. Kein einzelnes Haar darf mehr hervorlugen. „Ein Haar auf einem Mikrochip ist wie ein Felsen in der normalen Welt", zieht Jens Fellendorf einen Vergleich. Der Mensch sei einer der schmutzigsten Einflüsse im Reinraum, betont der Fertigungsmanager. Er führte am Dienstag einige Gäste durch den Reinraum, das Herzstück der Halbleiterproduktion.

Anlass war der Spatenstich für die neue Chipfabrik, zwei Stunden später im Festzelt vor der Baustelle. Am eindrücklichsten ist das Transportsystem, das unter der Decke hängt, weil dort die Luft am saubersten ist und die Mikrochips in rasanter Geschwindigkeit von einem zum nächsten Arbeitsschritt befördert. Die Beschäftigten nennen es liebevoll „Modelleisenbahn".

So eine "Modelleisenbahn" wird auch in der neuen Fab unterwegs sein, für die Infineon am Dienstag den Spatenstich setzte – im Beisein des Bundeskanzlers Olaf Scholz und EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen. Auch Herbert Diess, der frühere Vorstandschef von Volkswagen, wurde im Festzelt gesichtet. Er ist Aufsichtsratsvorsitzender der Infineon Technologies AG.

Um rechtzeitig von der gemeinsamen Kabinettssitzung mit Bayern aus München zurückzukommen, flogen Ministerpräsident Michael Kretschmer und Wirtschaftsminister Martin Dulig mit dem Helikopter ein. „Das tut der Ministerpräsident nur in ganz seltenen Ausnahmen", hieß es in der Staatskanzlei.

Das Objekt im Überblick

Die Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH bietet mit diesem Exposé auf dem Ahornring 5 und 7 in 01689 Weinböhla insgesamt zwölf vermietete Drei-Zimmer-Eigentumswohnungen mit zugehörigen Garagen zum Verkauf an.

Die WEG besteht aus den zwei Sechs-Familien-Häusern Ahornring 5 und Ahornring 7, sowie den jeweils im hinteren Grundstücksteil befindlichen Garagen. Die Wohnanlage wurde 1994 erbaut.

Die Errichtung der voll unterkellerten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss erfolgte auf zwei Grundsrücken mit insgesamt 1.846 m² Grundstücksfläche

Alle Wohnungen im Hochparterre und ersten Obergeschoss verfügen über einen Balkon Südausrichtung. Die Wohnungen im Dachgeschoss haben je einen Balkon in Ost- bzw. Westausrichtung.

Ahornring

Das Objekt im Überblick

Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt über großzügige Treppenhäuser. Pro Etage befinden sich zwei Wohnungen. Die Hauseingänge sind nach Norden gelegen.

Ein Wasch- und Trockenraum, sowie ein großer Abstellraum je Wohnung befinden sich je Hauseingang im Keller, ebenso auch der Hausanschlussraum und der Heizungsraum.

Beide Häuser erhalten in den kommenden Monaten eine neue, zeitgemäße Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung. Verschiedene Varianten werden zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geprüft.
Der aktuelle Stand kann beim Verkäufer erfragt werden.

Mit diesem Angebot möchten wir Kapitalanleger ansprechen, die Wohnungseigentum als langfristige Investition erwerben möchten.

Der Fokus der Investition zielt auf Erlöse aus der Vermietung und somit auf die Kapitalsicherung und / oder Alters- und Zukunftsvorsorge. Für andere Anlageintentionen, z. B. kurzfristiger, spekulativer oder festverzinslicher Natur, ist das Angebot ungeeignet.

Eine Eigennutzung der angeboten vermieteten Wohnungen ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen möglich. Werden während der Verkaufsphase eine oder mehrere Wohnungen durch den Auszug eines Mieters frei, vereinfacht sich die Möglichkeit des Eigennutzes.

Die Risikohinweise in diesem Prospekt sollten beachtet und in der Anlageentscheidung berücksichtigt werden.

Der Kauf der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit erfolgt mittels notariell zu beurkundendem Kaufvertrag und auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.
Den Mietern steht das gesetzliche Vorkaufsrecht zu.

Ein Sondereigentumsverwaltungsvertrag kann auf Wunsch abgeschlossen werden.

Wir verweisen auf die rechtlichen Hinweise, die Schlusserklärung sowie Angaben- und Haftungsvorbehalte in diesem Prospekt und das auf Wunsch erhältliche Muster-Vertragswerk.

Prospektherausgeber und Verkäufer
Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH, Geißeichstr. 5 , 70197 Stuttgart

Anschrift
Ahornring 5 und Ahornring 7 in 01689 Weinböhla

Haustyp
Voll unterkellerte Mehrfamilienhaus-Wohnanlage mit zwei Baukörpern, bestehend aus zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit insgesamt 12 Wohnungen, sowie 12 Einzelgaragen

Baujahr
1994

Grundstück
Flst. 1672/33, Gebäude- und Freifläche, groß 923 m²
Flst. 1672/32, Gebäude- und Freifläche, groß 923 m²

insgesamt: 1.846 m²

zum Verkauf stehende Gesamtwohnfläche
ca. 905,88 m²

Anzahl der zum Verkauf stehenden Wohnungen
12

Wohnungstypen
4 Drei-Zimmer-Wohnungen im EG und OG links mit ca. 77,3 m² Wohnfläche (Typ A)
4 Drei-Zimmer-Wohnungen im EG und OG rechts mit ca. 77,0 m² Wohnfläche (Typ B)
2 Drei-Zimmer-Wohnungen im DG links mit ca. 72,2 m² Wohnfläche (Typ C)
2 Drei-Zimmer-Wohnungen im DG rechts mit ca. 72,0 m² Wohnfläche (Typ D)

Quadratmeterpreise
von ca. € 2.611,- bis ca. 2.837,- pro m² Wfl.

Kaufpreise Garagen
je € 15.000,-

Vermietung
bei Prospektherausgabe 11 von 12 Wohnungen vermietet

Nettokaltmieten (IST)
von ca. € 5,13 bis ca. € 7,99 pro m² Wfl. pro Monat

Nebenkosten des Erwerbes
Grunderwerbsteuer: 5,5 % des Gesamtkaufpreises
Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des Gesamtkaufpreises

Steuerliche Grundlagen für Einnahmen, Ausgaben und Abschreibung, sowie eventuelle Veräußerung
Bei Fremdvermietung durch Privatpersonen: Versteuerung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2% p. a. bezogen auf den Gebäudeanteil. Grundstücksanteil ohne Abschreibung.

Besteuerung einer eventuellen Veräußerung nach § 23 Abs. 1 EStG bzw. Steuerfreiheit nach § 23 Abs. 1 EStG Umkehrschluss - siehe Steuerliche Auswirkungen ab Seite 22.

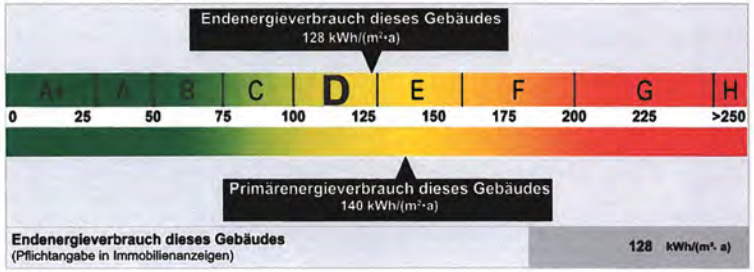
Einnahmen
Mieteinnahmen, bestehend aus Nettokalt- und ggf. Stellplatzmiete zzgl. Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie eventueller positiver Jahresabrechnungsergebnisse hierüber.
Ein Mietausfallwagnis ist abzuziehen.

Ausgaben
Wohngeldzahlungen gemäß Wirtschaftsplan, sowie bei entsprechender Beauftragung ein Sondereigentumsverwaltungshonorar

Instandhaltungsmaßnahmen
Folgende Maßnahmen werden vom Verkäufer noch durchgeführt:
- Erneuerung der beiden Heizungsanlagen
- Wartung der Fenster und Haustüren
- Abläufe und Abdichtung aller Balkone überarbeiten, Unterseiten neu streichen
- Putzschäden im Sockelbereich ausbessern
- Überprüfen und ggf. Nachbessern der Dämmung der obersten Geschossdecke

Erhaltungsrücklage
Die kalkulierte jährliche Einzahlung in die Rücklage beträgt 8.152,92 €.
Das entspricht einer Einzahlung von ca. 0,75 €/m² Wfl. bzw. ca. 0,68 €/MEA pro Monat.

Energieausweise liegen vor
gültig bis August 2024
Heizungsart: Zentralheizung
wesentliche Energieträger: Erdgas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Endenergieverbauch: 128 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch für Warmwas



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum von	bis	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.11	31.12.11	Erdgas in kWh	1,1	61706	11550	50156	1,14
01.01.12	31.12.12	Erdgas in kWh	1,1	64566	12563	52004	1,07
01.01.13	31.12.13	Erdgas in kWh	1,1	68536	10013	58524	1,00

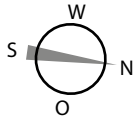
Beispiel: Energieausweis Ahornring 7

Die Energieausweise werden im Zuge der Erneuerung der Heizungsanlagen als Bedarfsausweise neu ausgestellt. Die neuen Energieausweise werden den jeweiligen Eigentümern und Mietern zur Verfügung gestellt.

Änderungen vorbehalten.

Grundriss Wohnungstyp A

Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Lage der Wohnungen in der WEG

WE	Anschrift	Lage	Zimmer	Größe
51	Ahornring 5	Erdgeschoss links	3	77,01 m²
53	Ahornring 5	Obergeschoss links	3	77,01 m²
71	Ahornring 7	Erdgeschoss links	3	77,50 m²
73	Ahornring 7	Obergeschoss links	3	77,50 m²

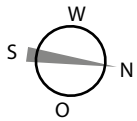
Ahornring 5

Ahornring 7

Die 3-Zimmer-Wohnungen vom Grundrisstyp A befinden sich im Erdgeschoss links und Obergeschoss links.

Grundriss Wohnungstyp B

Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Lage der Wohnungen in der WEG

WE	Anschrift	Lage	Zimmer	Größe
52	Ahornring 5	Erdgeschoss rechts	3	76,87 m²
54	Ahornring 5	Obergeschoss rechts	3	76,87 m²
72	Ahornring 7	Erdgeschoss rechts	3	77,36 m²
74	Ahornring 7	Obergeschoss rechts	3	77,36 m²

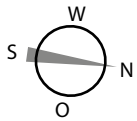
Ahornring 5

Ahornring 7

Die 3-Zimmer-Wohnungen vom Grundrisstyp B befinden sich im Erdgeschoss rechts und Obergeschoss rechts.

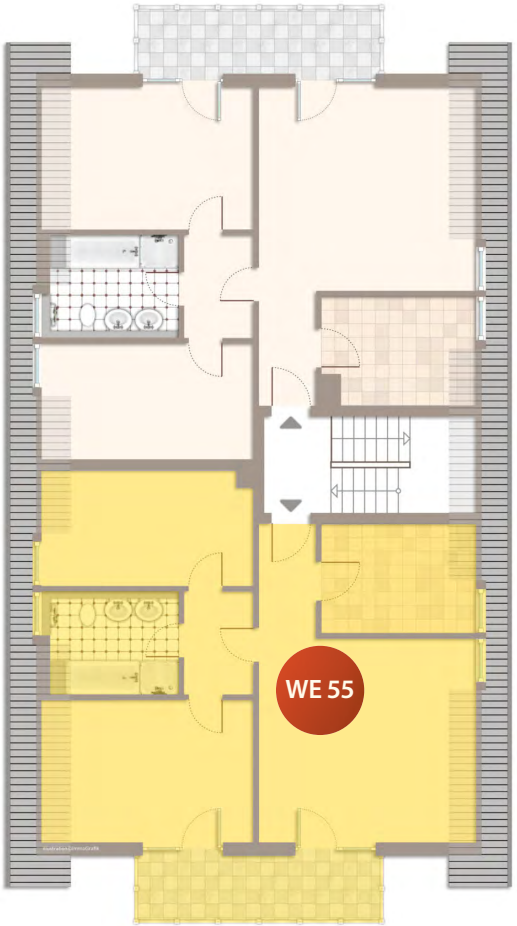
Grundriss Wohnungstyp C

Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

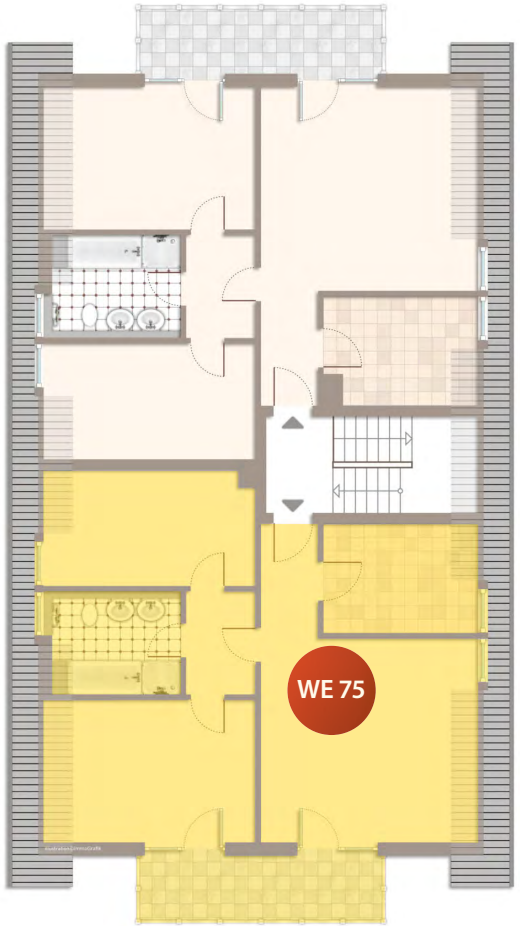


Lage der Wohnungen in der WEG

WE	Anschrift	Lage	Zimmer	Größe
55	Ahornring 5	Dachgeschoss links	3	72,26 m²
75	Ahornring 7	Dachgeschoss links	3	72,09 m²



Ahornring 5

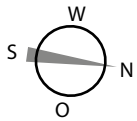


Ahornring 7

Die 3-Zimmer-Wohnungen vom Grundrisstyp C befinden sich im Dachgeschoss links.

Grundriss Wohnungstyp D

Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



WE	Anschrift	Lage	Zimmer	Größe
56	Ahornring 5	Dachgeschoss rechts	3	72,10 m²
76	Ahornring 7	Dachgeschoss rechts	3	71,95 m²

Ahornring 5

Ahornring 7

Die 3-Zimmer-Wohnungen vom Grundrisstyp D befinden sich im Dachgeschoss rechts.

VIESSMANN

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. Die hier angebotenen Wohnungen befinden sich in baulichen Anlagen, die in Weinböhla/Sachsen ca. 1994 neu errichtet wurden.

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

Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 liegt beim Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger zum Zwecke der Vermietung grundsätzlich keine modellhafte Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell vor, es sei denn es werden schädliche Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt gewährt. Schädliche Neben- und Zusatzleistungen werden bspw. in der Gewährung einer Mietgarantie oder Bürgschaft für die Endfinanzierung gesehen. Wesentlich ist dabei, ob dafür ein gesondertes Entgelt geleistet wird und somit ein Steuerstundungseffekt eintritt (vgl. Seeger in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 15b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

In der bisher ergangenen Rechtsprechung zeichnet sich eine eher restriktive Anwendungspraxis zum § 15b EStG ab. So entschied bspw. das Sächsische Finanzgericht bereits im Mai 2010, dass bei fehlendem Nachweis von Indizien für ein vorgefertigtes Konzept, das Voraussetzung für die Annahme eines Steuerstundungsmodells im Sinne von § 15b Abs. 1 EStG ist, ein solches auch nicht durch einen

Verweis auf eine Vielzahl bekanntgewordener, gleichgelagerter Fälle, in denen ein Steuervorteil in der Form eines negativen Progressionsvorbehalts angestrebt wird, unterstellt werden kann. Darüber hinaus entschied das Finanzgericht Münster im August 2010, dass ernstliche Zweifel im Sinne des § 69 FGO am Vorliegen eines Steuerstundungsmodells nach § 15b EStG bestünden, wenn trotz modellhafter Gestaltung wegen der Umsetzung eines vorgefertigten Konzepts dieses keine steuerlichen Vorteile in Aussicht stellt. Der 1. Senat des BFH hat sich 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 Entscheidung des Finanzgerichts Münster vom 22.11.2013 ist darauf hinzuweisen, dass Verluste in der Anfangsphase gem. § 15b Abs. 2 und Abs. 3 EStG von den „normalen" Anlaufverlusten zu trennen sind, da letzte nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb noch keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerbern wird deshalb empfohlen, neben dem Immobilienerwerb im Zweifel keine sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Neben- und Zusatzleistungen gegen ein besonderes Entgelt (bspw. auch nicht für Vermittlung / Beratung zur Investition oder deren Finanzierung) in Anspruch zu nehmen.

2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

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

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

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

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

3. Überschussermittlung

Sollte der Vermieter seine Tätigkeit im Rahmen der Vermögensverwaltung ausüben, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz.

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

4. Verlustverrechnung

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

Übersteigende Verluste, die im Veranlagungszeitraum ihrer Entstehung nicht mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden konnten, können bis zu einem Betrag von € 1 Mio. in das Vorjahr zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60% des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio. 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.

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen
Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt grundsätzlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Aus einem vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Referentenentwurf des Jahressteuergesetzes 2022 geht hervor, dass der lineare Abschreibungssatz für Wohnungsneubau für Gebäude, die nach dem 31.12.2023 fertiggestellt werden – wie im Koalitionsvertrag angekündigt – von 2 auf 3 % steigt. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, beträgt der jährliche Abschreibungssatz 2,5 %.

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 Weinböhla/Sachsen gelegenen Immobilie Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5% des Kaufpreises an. Diese gilt seit dem Stichtag 01.01.2023. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Weiterveräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Erwerber diese Grunderwerbsteuer zu zahlen, wobei der Verkäufer gegenüber dem Finanzamt neben dem Käufer gesamtschuldnerisch haftet.

Darüber hinaus fällt laufend Grundsteuer an. Wird das Objekt vermietet, kann diese jedoch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt, da es gleichartige Grundstücke unterschiedlich behandele und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat 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.

Die Risiken und Chancen

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

Spricht man im Frühjahr des Jahres 2023 über Risiken, kommt man nicht umhin, über das aktuell gleichzeitige Auftreten von zwei Krisen nachzudenken – den Ukrainekrieg und die Coronapandemie. 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. Im Gegenteil. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist ab dem IV. Quartal 2020 bis zum IV. Quartal 2021 der Preisindex für neu erstellten Wohnraum um 9,2 % und für bestehende Wohnimmobilien um 12,7 % gestiegen. Wie lange und stark dieser Zyklus noch anhält oder nachhaltig abebbt, ist aufgrund zum Prospekterstellungszeitpunkt zum Teil diametral wirkender Erscheinungen und unsicherer Pandemie- und Kriegsentwicklungen 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 handelt es sich um den stärksten Anstieg seit mehr als 50 Jahren, was den Neubau von Immobilien schwer kalkulierbar macht und Neubauprojektentwickler zum Abwarten veranlasst. Es wird vermutet, dass sich einerseits durch Materialverknappung, Energiepreiserhöhungen und den Ukrainekrieg die Baupreise weiter erhöhen, andererseits auch die Nachfrage an Wohnraum in Deutschland, je nach Entwicklung und Ausgang des Krieges, hoch bleibt. Dabei darf nicht übersehen werden, dass speziell institutionelle Immobilieninvestoren risikoscheu sind und in unübersichtlichen Krisensituationen in der Regel abwartend agieren. Aufgrund der langfristigen Planungs- und Umsetzungskomplexität von Immobilien reagiert die Immobilienwirtschaft in der Regel (zwei bis drei Jahre) zeitversetzt auf wirtschaftliche Ab- und Aufschwünge. Einem weiteren Ankurbeln der Bautätigkeit stehen aktuell schlichtweg Lieferengpässe, eine schwierige Preiskalkulation und ein starker Zinsanstieg im Jahr 2022 entgegen. Laut Immobilienzeitung ist mit Verweis auf den Europace Hausindex (der auf echten Transaktionsdaten basiert) für Juli 2022 „erstmals eine rückläufige Preisentwicklung" bei Wohnungsneubauten zu verzeichnen. Seit dem Frühjahr 2022 zeichnet sich ab, dass die Neubautätigkeit in Deutschland zurückgeht. Aufgrund des sich dadurch zuspitzenden Angebotsmangels erwarten die Researcher der Deutschen Bank laut der Immobilienzeitung (August 2022), dass die Wohnimmobilienpreise in den kommenden Monaten wieder anziehen. Der Markt erlebe gerade eher eine „Verschnaufpause als ein Ende des Zyklus". Damit korrigiert das Unternehmen zum Teil seine eigenen früheren Prognosen, so die Immobilienzeitung.

Gerade in Zeiten der aktuell vorherrschenden Inflation, welche durch den Krieg weiter befeuert wird, ist die Immobilie als wertbeständiger, sicherer Sachwert ein nachgefragtes Investment.

Demgegenüber ist zu beachten, dass die Immobilienpreisentwicklung der vergangenen Jahre beflügelt wurde durch fallende Zinsen und steigende Mieten. Damit kann die nächsten Jahre nicht gerechnet werden. Tatsächlich sind aufgrund der Niedrigzinsentwicklung die Kaufpreise in der Vergangenheit deutlich stärker gestiegen als die Mieten (Renditekompression). In diesem Zusammenhang ist es jedoch wichtig, darauf hinzuweisen, dass die Mietpreissteigerung im Jahr 2022 in etwa nur bei der Hälfte der Inflationsrate lag. Demgegenüber galoppieren ausgelöst durch den Ukrainekrieg die Energiepreise, welche wesentlicher Bestandteil der Wohnimmobiliennebenkosten sind und damit weiter Druck auf die Nettokaltmieten ausüben. Ohne dass die Mieten steigen, werden sich die Immobilienpreise nicht wie in der Vergangenheit weiter in die Höhe entwickeln. 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. Durch den Krieg und dessen Auswirkungen besteht die Gefahr, dass die Wirtschaft nicht mehr so stark wächst, vielleicht sogar temporär stagniert. Dies steht einem Steigen der Mieten und damit einem weiterhin starken Steigen der Immobilienpreise entgegen.

Auch steigende Zinsen und höhere Finanzierungsanforderungen bei gleichzeitig moderat bleibenden Mieten führen zu einem Sinken der Nachfrage an Immobilien. Dies gilt speziell auch für den so genannten Eigennutzermarkt. Aufgrund der aktuell hohen Inflation hat das Federal Reserve der Vereinigten Staaten (FED) im Dezember 2021 einen Zinsanstieg beschlossen und Erhöhungen auch schon umgesetzt. Auch wenn die Europäische Zentralbank (EZB) ursprünglich damit noch etwas zurückhaltender war, war auch in Deutschland ab dem Frühjahr 2022 ein erheblicher Zinsanstieg zu registrieren und hat die EZB im Juli 2022 erstmals seit 11 Jahren den Leitzins angehoben. Speziell steigende Zinsen haben die starke Immobiliennachfrage der letzten Jahre im jüngsten Zeitraum Januar bis Juli 2022 gedämpft. Aufgrund vorgenannten Unsicherheiten und auch erhöhten Kapitalanforderungen an Banken (Basel III) ist damit zu rechnen, dass Banken zukünftig beim Wohnimmobilieninvestment einen erhöhten Eigenkapitaleinsatz (20 bis 30 %) und/oder auch höhere Tilgungsquoten erwarten. Die Möglichkeit zum Immobilienerwerb wird sich dadurch speziell für Selbstnutzer, aber auch für Kapitalanleger weiter einengen.

Da jedoch 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. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der zuletzt von der Pandemie und jetzt den Kriegsauswirkungen getriebenen Geldpolitik befürchtet werden, sind bei Immobilien aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. Deshalb besteht bei Wohnimmobilien langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung. 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 Kriegsauswirkungen zu hoch werden und 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 ggf. auch auf Immobilienvermögen zurückgreift. Dies geschieht mit faktischen Enteignungen und zukünftigen Vermögensbesteuerungen. 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 wirtschaftlichen 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. Essenziell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige **Vertragspartner**, eine rechtssichere **Vertragsgestaltung**, ein dauerhaft nachgefragter **Standort**, moderne Haustechnik und qualitativ gesunde **Bausubstan**z, ein durchdacht nachhaltiges **Nutzungskonzept**, eine ordentliche **Verwaltung**, eine weitsichtige **Pflege- und Erhaltungsplanung**, eine größtmögliche Kostentransparenz sowie eine solide **Finanzierung** und die optimale Ausnutzung von **steuerlichen Vorteilen**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen lediglich Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu beachten, dass die dargestellten **Risiken auch kumuliert**, d.h. gehäuft auftreten können.

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

I. Vertragspartner

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

Der Verkäufer, die Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Erwerbern, bei denen die Annahme gerechtfertigt ist, 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 unter anderem durch die in der Vergangenheit allein oder in der Rodenbachgruppe realisierten Referenzprojekte, welche bei dem Verkäufer erfragt werden können.

Der Verkäufer verwaltet die in Weinböhla/Sachsen gelegene Immobilie aktuell selbst und plant die Übernahme der WEG-Verwaltung. Weiterhin bietet er den Erwerbern die Sondereigentumsverwaltung des Wohnungseigentums an, wodurch einerseits eine reibungslose Verwaltungsübernahme möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

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.

II. Vertragsgestaltung

Der Verkäufer wird Eigentümer eines in Kaufvertrag und Teilungserklärung im Einzelnen beschriebenen Grundstücks. Der Grundbesitz ist gelegen im Ahornring 5 und 7 in Weinböhla. Der Grundbesitz ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in Abteilung II des Grundbuches mit den im Kaufvertrag ggf. ausgewiesenen Rechten und in Abteilung III mit bereits eingetragenen bzw. noch zur Eintragung kommenden Grundschulden belastet. Die Einzelheiten können dem Kaufvertrag und der Teilungserklärung entnommen werden, wobei der Notar in der Beurkundung auf den letzten Prüfungszeitpunkt hinweist. Auf Aktualität ist zu achten.

Der Verkäufer behält sich vor, bis zur Eintragung der Eigentumsvormerkung zugunsten des Erwerbers und zu Lasten des vertragsgegenständlichen Grundstücks weitere Finanzierungsgrundschulden eintragen zu lassen, welche im Zuge der Eigentumsumschreibung auf den Erwerber gelöscht werden. Die in Abteilung II des Grundbuchs genannten Belastungen hat der Veräußerer nicht zu beseitigen. Diese werden vom Erwerber übernommen.

Laut Auskunft des Landratsamts Landkreis Meißen vom 25.05.2022 sind auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Gemarkung Weinböhla, Flurstücke 1672/32, 1672/33 keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Aufteilung des Wohnungseigentums erfolgt gemäß einer Teilungserklärung des Notars Klaus-Martin Jauch, Stuttgart. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lag die Teilungserklärung nur als Entwurf vor.

Zum aktuellen Stand wird der Notar aufklären.

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nebst einem Kellerraum und einer PKW-Garage auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück angeboten. Der Erwerber tritt durch den Kauf einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit der Wohnungseigentümergemeinschaft bei und damit in den jeweiligen WEG-Verwaltervertrag ein (siehe hierzu „VI. Verwaltung").

Daneben kann der Erwerber auch einen Mieterverwaltervertrag für sein Sondereigentum (siehe hierzu „V. Nutzungskonzept“ und „VI. Verwaltung“) abschließen.

Der Käufer erwirbt zu einem Festpreis eine in der Regel seit längerem vermietete Wohnung mit PKW-Garage im derzeitigen Zustand. Der konkrete Kaufgegenstand ist dem Kaufvertrag zu entnehmen. Der Kaufpreis ist zwei Wochen nach Mitteilung des Notars an den Erwerber fällig, in welcher der Notar feststellt, dass der Verkäufer als Eigentümer des Vertragsgegenstandes im Grundbuch eingetragen und die Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Erwerbers rangrichtig im Grundbuch eingetragen ist, die Löschung der vom Käufer nicht übernommenen Belastungen entsprechend der Regelung im Kaufvertrag gesichert ist, dem Notar eine schriftliche Erklärung des ggf. derzeitigen Mieters vorliegt, wonach dieser sein Vorkaufsrecht gem. § 577 BGB nicht ausübt und dem Notar alle für die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages erforderlichen Genehmigungen und Urkunden in grundbuchmäßig vollziehbarer Form (mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes) vorliegen. Die Einzelheiten zur Kaufpreiszahlung können dem Kaufvertrag entnommen werden.

Die Besitzübergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt zum Monatsersten, der auf die vollständige Zahlung des Kaufpreises folgt. Mit der Besitzübergabe gehen Nutzen, Lasten und die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung des Vertragsgegenstandes auf den Erwerber über, ebenso sämtliche mit dem Vertragsgegenstand verbundenen öffentlich-rechtlichen Pflichten (z.B. Verkehrssicherungspflicht, Streupflicht) sowie Steuern und Abgaben, die üblicherweise einen Grundstückseigentümer treffen. Der Notar empfiehlt hierzu im Kaufvertrag z.B. den Ausbauzustand der Straßen etc. mit der Gemeinde-/Stadtverwaltung abzuklären.

Mit Besitzübergang tritt der Käufer von Wohneigentum in alle Rechte und Pflichten ein, die sich aus der Teilungserklärung, Gebrauchsregelungen, Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwaltervertrag ergeben. Der Erwerber ist verpflichtet, ab Übergabe die monatliche Nebenkostenvorauszahlung einschließlich der Erhaltungsrücklage zu leisten. Gleichzeitig erteilt der Verkäufer dem Erwerber die Vollmacht, sein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung vom Tage der Übergabe an auszuüben.

Sofern die Wohnungseigentumseinheit zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses vermietet ist, tritt der Erwerber im Innenverhältnis vom Tag des Besitzüberganges und nach Eintragung der Auflassung kraft Gesetzes in das bestehende Mietverhältnis ein. Sofern der Mieter eine Kaution, Mietbürgschaft oder sonstige Mietsicherheit geleistet hat, ist der Verkäufer bis zum Besitzübergang berechtigt, den Mieter um Zustimmung zur Herausgabe der Kaution an den Käufer und Entlassung des Verkäufers aus der Haftung gemäß § 566a BGB zu ersuchen. Stimmt der Mieter der Herausgabe der Kaution an den Käufer unter Entlassung des Verkäufers aus der Haftung nicht zu, kann der Verkäufer insoweit dem Mieter die Kaution zurückgewähren. Der Erwerber bzw. die von ihm beauftragte Sondereigentumsverwaltung müsste sich dann um eine neue Mietsicherheit vom Mieter kümmern. Im Kaufvertrag wird die Kaltmiete für Wohnung und Garage benannt. Ggfs. wird mitgeteilt, dass der Verkäufer versucht, die Miete bis zum Besitzübergang auf einen gewissen Betrag zu erhöhen. Sollte der Mieter der Erhöhung widersprechen, verpflichtet sich der Verkäufer im Kaufvertrag zum Ausgleich der Differenz. Mit dem Verkäufer ist in diesem Zusammenhang abzuklären, wer hierzu eine ggf. erforderliche Mieterhöhungsklage durchführt und wie lange dementsprechend die Differenzausgleichszahlung gewährt wird.

Bei der Bewertung der vertraglichen Bindungen können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren, wenn der Verkäufer als Vertragspartner des Käufers aus wirtschaftlichen Gründen seine Verpflichtungen aus dem Grundstückskaufvertrag nicht erfüllen kann, z.B. wenn er in Insolvenz gerät. Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung zur Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind deshalb Konstellationen denkbar, in denen der Käufer allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten sowie Kosten des Grundbuchamts können dann den Käufer treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält und damit nutzlosen Aufwand hatte. Generell trifft den Käufer ein Rückabwicklungsrisiko. Dies kann bspw. eintreten, wenn der Verkäufer seine Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder wenn der Verkäufer den Käufer über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Käufer die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Käufer das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält bzw. Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen. Daneben kann sich das Risiko im Insolvenzfall des Verkäufers verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Hausgeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben privilegiert haftet, so dass trotzdem die Gefahr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen bestünde.

Da es sich um den Verkauf einer gebrauchten Immobilie handelt, ist die Gewährleistung gegenüber dem Verkäufer grundsätzlich ausgeschlossen. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass die erworbene Wohnung und das Gemeinschaftseigentum nicht dem von ihm erwarteten baulichen Standard entsprechen. Allerdings hat der Erwerber die Möglichkeit – anders als bei einem Neubau oder einem Sanierungsvorhaben – sich vor dem Kauf von der Qualität des Objektes zu überzeugen. Der Gewährleistungsausschluss betrifft auch Ansprüche und Rechte des Käufers bezüglich einer bestimmten Grundstücksgröße und Wohnfläche. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass die Wohnung sowie das Grundstück ggf. kleiner sind als in den Verkaufsunterlagen angegeben. Sofern Wohnflächen benannt wurden, erfolgte die Benennung anhand der vorliegenden Wohnflächenberechnung des ursprünglichen Eigentümers ggf. entsprechend der II. Berechnungsverordnung, bei welcher Balkone, Loggien und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche berücksichtigt wurden, wofür der Verkäufer ausdrücklich keine Gewährleistung übernimmt. Bei einer Größenabweichung können ggf. auch Probleme mit dem Mieter entstehen, in dessen Vertrag der Erwerber eintritt, wenn im Mietvertrag nicht die zutreffende Wohnfläche ausgewiesen ist. Gerade bei vermieteten Bestandseigentumseinheiten kann nicht garantiert werden, dass die vom ursprünglichen Bauherren vorgenommene Flächenberechnung und Planung dem tatsächlichen Ist-Stand entspricht bzw. bei späteren Neuvermessungen aufgrund neuer Vorschriften nicht andere Berechnungsformeln zugrunde gelegt werden müssen, welche zu einer anderen anrechenbaren Fläche führen.

Im Übrigen ist es dem Erwerber bei einem vertragsgerechten Verhalten durch seine Vertragspartner nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Solche Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich der Verkäufer seinerseits vertragswidrig verhält.

Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z.B. Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive in der Person des Erwerbers, z.B. 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 Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Vorliegend ist zu beachten, dass die bestehenden Mieter ein Vorkaufsrecht haben. Daher behält sich der Verkäufer insbesondere den Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall vor, dass der derzeitige Mieter von dem ggf. bestehenden Mietervorkaufsrecht Gebrauch macht. Für diesen Fall ist der Käufer verpflichtet, die für ihn aufgrund des Kaufvertrages eingetragene Eigentumsvormerkung auf seine Kosten unverzüglich löschen zu lassen.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die spätestens 14 Tage vor der Beurkundung zu überlassenden Verträge verwiesen. Kaufinteressenten wird empfohlen, sich auch die im Beurkundungstermin ggf. nicht vorzulesende Teilungserklärung anzusehen. Da der Kaufvertrag im Beurkundungstermin vom Notar in der Regel zügig vorgelesen wird, ist weiterhin zu empfehlen, sich mit dem Inhalt des Vertrages vor der Beurkundung auseinanderzusetzen und bei Unklarheiten oder Verständnisschwierigkeiten den Verkäufer oder im Beurkundungstermin den Notar zu befragen.

III. Standort

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

Das vertragsgegenständliche Grundstück ist gemäß Auskunft des Landratsamts Landkreis Meißen – Kreisumweltamt – vom 17.05.2022 nicht als altlastverdächtige Fläche oder Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Meißen erfasst.

Das Umfeld des Anwesens, in dem sich die erworbene Einheit befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, können sich - auch in Abhängigkeit von regionalen Gesetzesänderungen (z.B. Milieuschutzsatzung etc.), Infrastrukturmaßnahmen, Hauptarbeitgebern in der Region oder soziokulturellen Entwicklungen in der Nähe oder auch aufgrund allgemeiner konjunktureller Schwankungen - zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr.

Kaufinteressenten ist zu empfehlen, den Standort persönlich zu besichtigen. Sofern Kaufinteressenten dabei gleichzeitig die sie interessierende Wohneinheit besichtigen wollen, ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen in der Regel vermietet sind und ein Zutritt zur Wohnung allenfalls nach Absprache und langfristiger Planung mit den Mietern möglich ist. Unter Umständen ist auch keine Besichtigung der gegenständlichen Kaufeinheit möglich.

IV. Bausubstanz und Erhaltungszustand

Der Wert einer Immobilie hängt weiterhin wesentlich von dem nachfrageorientierten und an moderne Wohnverhältnisse angepassten Zuschnitt sowie den üblicherweise gewünschten Ausstattungsmerkmalen ab. Daneben ist selbstverständlich auch die Bauqualität für die Werthaltigkeit des Investments entscheidend.
Die Wohnanlage Ahornring 5 und 7 in 01689 Weinböhla befindet sich auf einem ca. 1.846 m² großen Grundstück, welches mit zwei im Jahr 1994 errichteten Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 906 m² verteilen sich 12 Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern und Balkon und Wohnungsgrößen zwischen ca. 72 und 77,5 m². Die Gebäude werden über zwei Gas-Zentralheizungen mit Warmwasserbereitung versorgt. Die Wohnanlage weist nach Einschätzung des Verkäufers einen ihrem Alter entsprechenden Zustand auf. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei eingehenden Bauteilprüfungen Mängel erkannt werden, die bislang unbekannt geblieben sind. Der genaue Zustand der Anlage kann durch eigene Besichtigung in Erfahrung gebracht werden. Hinsichtlich des Zustands des Sondereigentums ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungseigentumseinheiten zum Prospekterstellungszeitpunkt größtenteils vermietet waren. Diese befinden sich dementsprechend in unterschiedlichen Zuständen. Deshalb ist dem Erwerber zu empfehlen, das zu erwerbende Objekt - soweit von den Mietern gestattet - ggf. mit einem eigenen Sachverständigen zu besichtigen.

Da die Errichtung des Gebäude wie bereits oben angeführt, im Jahr 1994 erfolgte, können von der Bausubstanz bedingte negative Abweichungen zu aktuellen DIN-Normen bzw. der aktuellsten Energieeinsparverordnung für Neubauten auftreten. Der Erwerber trägt mithin das Risiko, dass bauliche Mängel der erworbenen Wohnung vorhanden sind oder die Qualität der Bausubstanz nicht aktuellen Neubaunormen entspricht. Schließlich kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zukünftig bezüglich des Gemeinschaftseigentums die Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beschließen, weil neue Anforderungen, bspw. an die Wärmedämmung, gewünscht werden, Baumängel vorliegen oder andere Qualitätsmängel die Nutzung beeinträchtigten. Die Kosten hierfür treffen die Gemeinschaft und damit anteilig den Erwerber.

Soweit im Exposé oder sonstigen Kaufvertragsunterlagen Quadratmeterwohnflächen ausgewiesen sind, handelt es sich um Ca.-Angaben für die der Verkäufer keine Gewähr übernimmt. Der Verkäufer hält die angegebenen Wohnflächen für plausibel, wobei eine Kontrolle mit den Bauantragsunterlagen nicht stattfinden konnte. Die Wohnflächen wurden auf Basis von Neuafmaßen exemplarischer Wohnungen, sowie anhand der vorhandenen Pläne nach der Wohnflächenverordnung mit der Einschränkung berechnet, dass Balkone mit der Hälfte ihrer Grundfläche einbezogen wurden. Der Verkäufer weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber im Rahmen der WoFlV eine veränderte Flächenberechnung (Ansatz 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 vorliegend im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50 % anzurechnen sind. Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFlV möglicherweise bindend sein kann.

Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFlV ergeben können. Dem nicht eigennutzenden Erwerber wird daher die Aufnahme einer diesbezüglichen Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

Kaufinteressenten können sich vom Verkäufer Energieausweise vorlegen lassen. Hierauf haben sie auch einen gesetzlichen Anspruch. Auch zur Neuvermietung müssen entsprechende Nachweise vorgelegt werden.

V. Nutzungskonzept

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich grundsätzlich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.
Vermietete Wohnungen haben gegenüber selbst genutzten Einheiten im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese – wenn sie nicht wieder entmietet sind – für die Käufergruppe Selbstnutzer in der Regel uninteressant sind. Deshalb kommen vermietete Wohnungen in erster Linie für andere Kapitalanleger in Betracht, die dann einen Rentabilitätsvergleich mit alternativen Kapitalanlagen anstellen, was bei nicht ausreichend langer Haltedauer zur deutlichen Absenkung des erzielbaren Verkaufspreises gegenüber der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis, Neben- und Finanzierungskosten etc.) führen kann. Bei einer vermieteten Eigentumseinheit sollte daher grundsätzlich mit einem längerfristigen Halten im Bestand gerechnet werden. Da im Gesamtkaufpreis u.a. auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese im Verkaufsfall neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc., unter Umständen nicht realisiert werden bzw. erneut anfallen, wodurch sich der Verkaufspreis und damit die Gesamtrentabilität schmälern kann.

Zur Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes wird auf die Regelungen in der Teilungserklärung verwiesen. Das Gebäude ist demnach dazu bestimmt, Wohnzwecken zu dienen. Diese Zweckbestimmung ist verpflichtend für alle Eigentümer und Bewohner. Gestattet ist jedoch die Benutzung der Wohnräume für Zwecke eines freien Berufs wie Arzt, Anwalt u.Ä., sofern sich hieraus nicht eine wesentliche unzumutbare Beeinträchtigung der übrigen Bewohner ergibt. Dies gilt insbesondere im Falle übermäßigen Publikumsverkehrs oder im Falle einer Gesundheitsgefährdung.

1. Selbstnutzung
Da mit einer Ausnahme alle Wohnungseigentumseinheiten zum Prospekterstellungszeitpunkt vermietet sind, ist eine Selbstnutzung dieser Wohnungen in absehbarer Zeit nicht möglich bzw. müssten dazu die gesetzlichen Regelungen (z.B. Sperrfrist bei Eigenbedarfskündigung) eingehalten werden.

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 auch weiterhin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Wohnungseigentumseinheiten aus.

Das diesbezügliche Risiko ist bei dem Erwerb von Bestandseinheiten insofern gut kalkulierbar, da sich der Erwerber für seine Einheit die bestehenden Mietverträge vorlegen lassen kann und hieraus die aktuell erzielbare Miete ersichtlich ist. Gleichfalls kann in Erfahrung gebracht werden, wie sich das Mietverhältnis mit dem konkreten Mieter in der Vergangenheit gestaltete und wie die Vermietungssituation sowie Nachfrage bei Neuvermietungen bei den übrigen Wohnungen in der Anlage ist.

Nachfolgend werden die grundsätzlich bei der Vermietung zu beachtenden Risiken und im Anschluss daran ein ggf. vom Verkäufer bedingt angebotener Mietzuschuss erläutert.

Der Erwerber trägt grundsätzlich das Risiko, dass er nicht die erwarteten Einnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht gerechnet hat. Eine Gewähr für die Bonität der aktuellen Mieter kann nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Mithin besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für potenzielle Mietminderungen aufgrund möglicher eintretender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Generell ist dem Erwerber anzuraten, ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber darüber hinaus das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer 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 (außergewöhnliche) Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Erhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen über die aktuell erzielte Miete hinaus zukünftige Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür – mit Ausnahme des unten erläuterten Mietzuschusses – keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur künftigen Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann.

Im Fall eines Mieterauszuges und der ggf. zukünftig erforderlichen 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.

Außerdem trägt der Käufer das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Vermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, wonach derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in der Regel zwei Monatskaltmieten. Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren alle Wohneinheiten vermietet. Sollten Mieter ausziehen und eine Neuvermietung anstehen, ist auch bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers - gegen Zahlung einer handelsüblichen Courtage – bei der Mietersuche zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann. Marktüblich wird lediglich eine Selbstauskunft eingeholt, die sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) auch nachteilig verändern kann. Schließlich ist in diesem Fall zu beachten, dass die Folgevermietung trotz Erteilung eines Vermittlungsauftrags mehrere Monate in Anspruch nehmen kann. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine

sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen. Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnungseigentumseinheit sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden.

Der Erwerber hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann zum Beispiel eine Renovierung des Wohnungseigentums erforderlich sein, deren Kosten der Käufer, sofern er keinen Ersatz erlangt, tragen muss. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Erhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuelle Gebühren eines Mietverwalters (Sondereigentumsverwalters).

Eine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Mieten kann allein schon aufgrund der aktuellen Wohnungspolitik und unkalkulierbaren Entwicklungen des Ukrainekrieges nicht abgegeben werden. Ein Beispiel für nicht exakt kalkulierbare politische Einflussnahme auf die Mieten ist u.a. das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG). Damit wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. In diesem Zusammenhang ist 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 können danach die gesamte ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlte Miete zurückfordern, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten 30 Monaten nach Beginn des Mietverhältnisses rügen. Sollte die Mietpreisbremse anwendbar sein, dürfte bei Neuabschluss eines Mietvertrages die Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Um den Anstieg bei bestehenden und künftigen Mieten weiter zu dämpfen, ist zudem das „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete" am 01.01.2020 in Kraft getreten. Dadurch wird 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 zudem vorgesehen, dass der Betrachtungszeitraum künftig auf 7 Jahre erweitert werden soll.

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

Sowohl die Mietpreisbremse als auch die gesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen gelten in der Gemeinde Weinböhla zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht. Auch gibt es derzeit keine Anhaltspunkte, dass die Sächsische Landesregierung gemäß § 556d Absatz 2 BGB von ihrer Ermächtigung Gebrauch macht, das vertragsgegenständliche Gebiet zu einem „angespannten Wohnungsmarkt" zu bestimmen. Der Erwerber sollte aber die gesetzgeberischen Aktivitäten durch die sächsische Landesregierung im Auge behalten und diese in seine zukünftige Liquiditätsberechnung einstellen.

Bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese in den letzten Jahren überdurchschnittlich gestiegen sind. Dies gilt aktuell aufgrund des Ukrainekrieges in besonderem Maße für die Energiekosten. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Die Mieter haben für die Neben- und Energiekosten im Jahr 2022 Vorauszahlungen geleistet, welche aller Voraussicht nach nicht ausreichend sind, die tatsächlich vom Vermieter verauslagten Kosten zu decken. Hierüber wird voraussichtlich im Jahr 2023 eine Nebenkostenabrechnung erstellt, welche unter Umständen zu erheblichen Nachzahlungspflichten der Mieter führt. Dies kann zu Spannungen im Mietverhältnis führen, wobei auch eine politische Einflussnahme (z.B. Kündigungsmoratorium bei Nebenkostenrückständen der Mieter etc.) zu Lasten der immobilienbesitzenden Vermieter zu befürchten ist. Daneben ist ungewiss, ob bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Wohnraummieter umlegbar sind. Bisher haben beispielsweise Mieter die CO2-Abgabe für das Heizen mit Erdgas und Öl im Rahmen der Betriebskostenabrechnung allein getragen. Jetzt müssen sich Vermieter beteiligen. Das entsprechende Gesetz ist am 01.01.2023 in Kraft getreten. Es regelt die Aufteilung der Kosten der CO2-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell. Je höher der CO2-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz desto mehr die Mieter. Der Bundestag beriet den entsprechenden Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO2KostAufG vom 24.8.2022) am 10.11.2022 abschließend. Der Bundesrat hat den Bundestagsbeschluss am 25.11.2022 gebilligt.

Schließlich ist zu beachten, dass bei Nichtabschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages der Käufer selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B.

- ggf. kostenpflichtige Mietersuche,
- Abschluss der Mietverträge,
- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der jeweiligen Wohnungseigentümerge-

meinschaft. Schließlich trägt der Käufer darüber hinaus das Mietausfallrisiko sowie ggf. entstehende Kosten der Neuvermietung (Makler) und ggf. erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung etc. gegenüber dem Mieter.

3. Bedingter Mietzuschuss
Bei drei der im Ahornring 7 in Weinböhla zum Kauf angebotenen Wohnungen wurden seit längerer Zeit keine Mieterhöhungen mehr vorgenommen. Bei diesen Wohnungen ist die ortsübliche Vergleichsmiete höher als die zum Prospekterstellungszeitpunkt tatsächlich in den Wohnungen erzielte Ist-Miete. Aufgrund der Erfahrung vergleichbarer Eigentumseinheiten in der Nachbarschaft, insbesondere bei dortigen Neuvermietungen, beabsichtigt der Verkäufer gegenüber den Mietern der angebotenen Wohnungen Mieterhöhungen auszusprechen und dadurch die Mieten den ortsüblichen Vergleichsmieten anzunähern. Die nach Meinung des Verkäufers zu erzielenden Soll-Mieten nach Mieterhöhung sind in der Preisliste ausgewiesen. Sofern der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmt, müsste notfalls eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhoben werden. Der Verkäufer plante zum Prospekterstellungszeitpunkt im Kaufvertrag die Ist-Miete und die nach Mieterhöhung zu erreichende Soll-Miete auszuweisen, sowie für den Fall, dass die Sollmiete bis zur Besitzüberlassung nicht erreicht wird, einem Erwerber unter gewissen Voraussetzungen die Mietdifferenz zu bezahlen. Die Bedingungen des Mietzuschusses standen zum Prospekterstellungszeitpunkt noch nicht fest. Ggf. muss dem Verkäufer bei einem Mietzuschuss das Recht eingeräumt werden, das Mieterhöhungsverfahren noch bis zum Ende durchzuführen bzw. muss die Verpflichtung zur Mietdifferenzzahlung für einen Zeitraum oder der Höhe nach begrenzt werden. Erwerbsinteressenten ist zu empfehlen, den Verkäufer zu den Bedingungen des Mietzuschusses zu befragen, um bei seiner Kalkulation die Risiken berücksichtigen zu können. Konkret besteht das Risiko, dass einzelne Mieter nach dem Mieterhöhungsbegehren kündigen oder das Mieterhöhungsverfahren nicht mit Erfolg durchgeführt werden kann und der Verkäufer seiner bedingten Mietzuschussverpflichtung – aus welchen Gründen auch immer – nicht nachkommt.

VI. 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 Wohnungseigentumsverwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für die Wohnung ist einem Kaufinteressenten zu empfehlen, sich den bereits abgeschlossenen WEG-Verwaltervertrag und den optional angebotenen Sondereigentumsverwaltervertrag vorlegen zu lassen.

1. Wohnungseigentümergemeinschaft und deren Verwaltung
Mit dem Kauf der Wohnungseigentumseinheit tritt der Erwerber in die Eigentümergemeinschaft der Gesamtanlage ein und ist an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Käufer von Wohnungs-/ Teileigentum ist als Mitglied der Eigentümergemeinschaft 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 Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, wo, welche Maßnahmen erfolgen sollen, ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist weiter 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 Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümer oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen 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. Auch haftet die Wohnungseigentümergemeinschaft für gegenüber Dritten begründeten Forderungen im Außenverhältnis. Jeder Eigentümer haftet einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Mithin ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungseigentumseinheiten zu tragen sind, für die keine Hausgeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnungseigentumseinheit herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Außerdem können die Interessen und Ziele innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft differieren.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie bestehen die Gefahren der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter nach dem WEG schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene gesamte Eigentümergemeinschaft „an einem Strang" ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließender Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

Zur Verwalterin des Gemeinschaftseigentums soll die Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH bestellt werden. Die Verwalterin verlangt für ihre Tätigkeit eine monatliche Grundgebühr je Wohnung und zugeordnetem/n Sondernutzungsrecht(en) Höhe von 29,00 € inkl. Mehrwertsteuer.

Die Gebühr des Verwalters nach dem WEG hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Erhaltung der Immobilie, der Kosten des Steuerberaters oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können.

2. Mietenverwaltung
Durch die Tätigkeit des Sondereigentum- bzw. Mietenverwalters kann sich der Gesamtzustand der Wohnanlage wie 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.

Die Auswahl eines insolventen Mieters kann zu Kosten der Freimachung insbesondere einer Wohnung (z. B. Gerichts- und Räumungskosten) führen, ohne dass entsprechende Schadenersatz- und Erstattungsansprüche realisiert werden können. Bei der Verwaltung und der rechtlichen Vertretung des Vermieters können unsorgfältige Leistungen zu Forderungsausfällen führen, z.B. birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko in sich, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln im Wohnraummietvertrag, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Die Wirtschaftlichkeit des Objektes hängt also auch und insbesondere von der Leistungsfähigkeit der Mietverwalterin ab, d.h. ein Ausfall oder eine Untätigkeit kann zur Nichterbringung der oben genannten Leistungen führen und somit erhöhte eigene Verwaltungsaufwendungen erforderlich machen und nicht vorhergesehene Mindereinnahmen, insbesondere bei Leerstand sowie Belastung durch Reparatur- und Betriebskosten hervorrufen. Für diese essentiell wichtigen Aufgaben sind Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Erwerber zu leisten.

Dle Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH bietet dem Käufer an, für ihn die Mietenverwaltung zu übernehmen. Dazu ist ein Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen und sind monatliche Gebühren in Höhe von € 21,00 inkl. Mehrwertsteuer pro Wohneinheit inkl. Garage einzukalkulieren. Der Vertragsabschluss ist freiwillig, jedoch aufgrund der manigfaltigen Aufgaben und insbesondere auch der Kommunikation mit den derzeitigen Mietern empfehlenswert. Zur zukünftig ggf. erforderlichen Neuvermietung kann ein Sondereigentumsverwalter Hilfestellung leisten.

Zu weiteren Gebühren für besondere Leistungen der Verwalter und den Bewirtschaftungskosten wird auf die Angaben im Angebot nebst Anlagen zum Prospekt verwiesen. Die Kosten für die laufende Bewirtschaftung wurden entsprechend den Erfahrungswerten des bereits in der Vermietungsphase befindlichen Hauses kalkuliert. Höhere Bewirtschaftungskosten - welche nicht ausgeschlossen werden können - verschlechtern die Rentabilität der Investition. Dazu kommen noch die ggf. anfallenden Kosten des Steuerberaters des Investors.

VII. Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung

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. Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage, welche auch im Entwurf der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist. Bis zur ersten Eigentümerversammlung mit Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan wird eine Erhaltungsrücklage bzw. ein Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht angesammelt.
Die Höhe des Beitrags zur jeweiligen Erhaltungsrücklage wird durch die Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung durch Beschluss festgelegt. Der monatliche Beitrag der Eigentümergemeinschaft beträgt für Wohneigentumseinheiten voraussichtlich ca. 0,75 €/m² Wohnfläche. Der Beitrag kann sich durch einen späteren Beschluss erhöhen, aber auch ermäßigen. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Erhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten. Die Erhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Garagen, etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Die Erhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Erhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Erhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Erwerber zu tragen (Sonderumlagen).

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung der Wohngebäude erforderlich wird. Wohnwerterhöhende Besonderheiten, wie bspw. aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze etc. oder in der Wohnungseigentumseinheit z. B. Einbauküchen, sind in der Regel auch mit einem erhöhten Erhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Erhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Abschließende Aussagen sind hierzu gleichwohl nicht möglich, da sich die Wohnungen alle in einem unterschiedlichen Zustand befinden. Wie bereits ausgeführt, ist dem Erwerber zu empfehlen, die zu erwerbende Wohnungseigentumseinheit – soweit von den Mietern gestattet – ggf. mit einem eigenen Sachverständigen zu besichtigen, jedenfalls sich persönlich einen Eindruck vom zu erwerbenden Objekt zu verschaffen. Bei Verschleiß von Anlagen oder Anlagenteilen entstehen zudem häufig hohe Erhaltungskosten. Dies führt in Wohnanlagen mit älteren Systemen häufig zu Streit über die Frage, ob dem einzelnen Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft die Erhaltung obliegt und wer zur Kostentragung verpflichtet ist. 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 Eigentümergemeinschaften von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

Ungeachtet dieser Belastungen und solcher aus dem Gemeinschaftseigentum können während der Restnutzungsdauer der Wohnungseigentumseinheiten auch weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Elektromobilität und ähnliches). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die erst noch zu bildende Erhaltungsrücklage nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist also, dass die Eigentümergemeinschaft möglichst zügig eine Rücklage zum Erhalt des Gemeinschaftseigentums ansparen sollte, da aufgrund des Baujahres des Hauses bereits kurz- bis mittelfristig Erhaltungsmaßnahmen anfallen können, wozu Sonderumlagen abgefordert werden müssten und schließlich der Wohnungserwerber selbst die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Der Erwerber muss für derartige Kosten in seiner eigenen Wohnung eigene Rücklagen bilden und auch diese in seine Rentabilitätsberechnung einstellen.

VIII. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Investor neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen hat, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits die Gegenleistung des Käufers für Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist interessierten Erwerbern zu empfehlen, den Verkäufer hierzu zu befragen.

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Wert der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Jedem Erwerber einer Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein.

Durch das im Jahr 2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt u.a. fest, dass der Darlehensgeber einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrechtergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Immobiliar-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung - ImmoKWPLV in Kraft getreten. Ziel der Verordnung 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 Erwerbs- und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei 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 so genannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme 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 bezahlenden 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. Die Finanzierung ist ausschließlich Sache des Käufers.

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Investor den Erwerb seiner Eigentumseinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Eigentumseinheit. 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 von dem Verkäufer oder einem Vermittler in der Regel 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, besteht das Risiko, dass auf Grund der Kaufentscheidung der Immobilienkaufvertrag zu Stande kommt, ohne dass der Erwerber - mangels Kreditzusage - über die Mittel verfügt, den Immobilienkaufpreis 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 Käufers zugeschnitten werden können. Der Investor sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen.

IX. Steuerliche Aspekte

Der Investor, der seine Wohnung vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die steuerlichen Ergebnisse aus der Investition können zunächst zu einer Senkung des zu versteuernden Einkommens des Investors führen. Der Gebäudeanteil kann steuerlich betrachtet mit einem individuellen Prozentsatz der Anschaffungskosten abgeschrieben werden. Die abschließende Prüfung und steuerliche Anerkennung obliegt jedoch dem zuständigen Finanzamt. Dies kann ggf. zu einer Veränderung der steuerlichen Annahmen führen.

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. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zur steuerlichen Behandlung geben die Beurteilung von Fachleuten sowie deren Interpretation der Rechtslage wieder. Sie erfolgen jedoch ohne Berücksichtigung der aktuell aufgrund der Covid-Pandemie erlassenen weiteren Vergünstigungen/steuerlichen Erleichterungen. Abweichende bzw. jüngere Interpretationen durch die Finanzbehörden können nicht ausgeschlossen werden. Die Erläuterungen der steuerlichen Behandlung der Investition in diesem Prospekt spiegeln nur grundsätzlich denkbare Rahmenbedingungen wider und ersetzen in keinem Fall die persönliche und individuell auf den Erwerber abgestimmte Steuerberatung nach den aktuell zu beachtenden Normen, Verordnungen und der dazu veröffentlichten Rechtsprechung.

Für das Erreichen vom Investor verfolgter steuerliche Ziele kann daher weder vom Verkäufer noch einem Vermittler eine Haftung übernommen werden. 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. 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.

X. Kumulation von Risiken sowie Totalverlustrisiko

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die zuvor 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 in der Erwerbsphase kann bspw. eintreten, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Eigentumseinheit (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Finanzierungsvermittlungsgebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung, das heißt das Eigentum an der Eigentumseinheit nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Erwerbers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum zwangsversteigern lassen. Es kann ferner eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, obwohl der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Investor eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen ist. Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können. Ein Totalverlustrisiko in der Vermietungsphase kann sich z. B. realisieren, wenn der Erwerber die Darlehensraten - aus welchen Gründen auch immer - nicht bezahlen kann oder keine Anschlussfinanzierung bekommt, das finanzierende Kreditinstitut die Immobilie deshalb zwangsversteigern lässt und der Zwangsversteigerungserlös nicht ausreicht, die Belastungen abzulösen, so dass der Erwerber neben dem Verlust der Immobilie auch noch die überschießende Unterdeckung zu tragen hat. Als weiteres theoretisches Totalverlustrisiko ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechende Versicherungsleistung zu nennen.

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers/Prospektherausgebers 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 ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht der Verkäufer/Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.
Weil 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.

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 Garagenzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur" darstellt. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

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

Der Prospekt wurde im Oktober 2023 erstellt und herausgegeben.

Verkäufer und Prospektherausgeber

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH
Geißeichstraße 5
70197 Stuttgart