



WEIMAR

43 Eigentumswohnungen / Henry-van-de-Velde-Straße 8-12

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.

Die Kultur- und Universitätsstadt Weimar im Freistaat Thüringen bietet für Investitionen gute Voraussetzungen. Unternehmen verschiedenster Branchen schätzen Weimar als spannenden und innovativen Standort. In der stetig wachsenden Stadt herrscht eine anhaltend hohe 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 Objekt „Henry-van-de-Velde-Straße 8-12“ in Weimar 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
Weimar - Geschichte & Infrastruktur	3
Weimar - Mietmarkt & Soziodemografie	4
Das Objekt im Überblick	5
Grundrisse	8
Impressionen	17
Weitere Informationen	
Steuerliche Auswirkungen	22
Risiken und Chancen	25
Haftungs- und Angabenvorbehalte	35

Neben der Landeshauptstadt Erfurt und der Universitätsstadt Jena ist Weimar eines der Oberzentren des Freistaates Thüringen. Weimar, mit seinen rund 66.000 Einwohnern, ist nicht nur eine international bekannte Kultur- und Universitätsstadt. Unternehmen unterschiedlichster Branchen machen die stetig wachsende Stadt in der Mitte Thüringens zu einem spannenden und innovativen Wirtschaftsstandort. Zu den größten Arbeitgebern gehören das Sophien- und Hufeland-Klinikum, sowie die Thüringer Landesverwaltung mit jeweils 1.000 Mitarbeitern.

Weimar beeindruckt mit einer Vielzahl an öffentlichen und privaten Gebäuden, Schlössern und Parklandschaften aus der Blütezeit des klassischen Weimer im späten 18. und frühen 19. Jahrhundert - seit 1998 UNESCO-Welterbestätte. Der Stadtkern beherbergt bedeutende Bauten wie das Stadtschloss und das Deutsche Nationaltheater.

Neben Johann Wolfgang von Goethe und Friedrich Schiller haben auch andere berühmte Persönlichkeiten wie Lucas Cranach der Ältere und der Philosoph Friedrich Nietzsche in Weimar gelebt und gewirkt.

Weimar profitiert erheblich vom Tourismus. Die reiche kulturelle Geschichte, das klassische Weimar als UNESCO-Welterbestätte und die charmante Atmosphäre ziehen Besucher aus der ganzen Welt an. Die Stadt bietet eine breite Palette von Unterkünften, Restaurants, und Souvenirläden, die zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Über die A4 ist Weimar gut an das deutsche Straßennetz angebunden und verfügt über einen Bahnhof an der Regional-Bahnstrecke Erfurt–Leipzig/Halle. Innerhalb der Stadt gibt es ein effizientes Busnetz. Der nächstgelegene Flughafen Erfurt-Weimar ist ca. 30 km entfernt.

Erfurt, Weimar, Jena und das Weimarer Land bilden „Die Impulsregion“. Die individuellen Charaktere der drei Städte und des Landkreises bilden in ihrer Verbindung eine einzigartige Komposition aus wirtschaftlichem Wachstum, zukunftsorientierter Forschung, kulturellem Reichtum und hoher Lebensqualität. Attraktive Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie ein reiches Kultur- und Freizeitangebot machen die Region zu einem beliebten Investitionsstandort. Internationale Konzerne, aber auch zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen sind unweit von Weimar ansässig.

Die Bauhaus-Universität gehört zu den besten Art & Design Universitäten der Welt. Das Spektrum umfasst ca. 40 Studiengänge in Bereichen wie z.B. Architektur und Urbanistik, Bauingenieurwesen, Kunst und Gestaltung und Medien.



Dynamische Entwicklung



Ausgewählte soziodemographische Indikatoren unterstreichen die historisch positive Entwicklung der Kultur- und Universitätsstadt Weimar. Dabei unterstreicht insbesondere die seit 2015 um 33% gestiegene Kaufkraft Weimars stark gewachsene Wirtschaftskraft.

Angebot und Nachfrage am Weimarer Wohnungsmarkt

Die aktuellen sowie zukünftigen Fertigstellungen im Wohnungsbau decken bei Weitem nicht den gegenwärtigen Wohnraumbedarf und lassen somit auf eine sich weiter verstärkende Anspannung auf dem Weimarer Wohnungsmarkt schließen. Dies wird eindrucksvoll durch eine Leerstandsquote unterhalb der 2%-Marke unterstrichen.

Angebot & Nachfrage (vergangene 6 Monate)



Eine Auswertung des Marktnavigators (ImmoScout24) zeigt die signifikante Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage. Mit rund 1.000 angebotenen Wohnungen innerhalb der vergangenen sechs Monate kann die Nachfrage von rund 11.500 Gesuchen bei weitem nicht bedient werden.

Mietmarkt auf Wachstumskurs

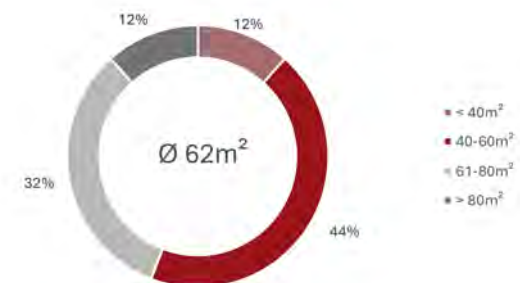
Angebotsmieten Bestand (P50*)



*Das Perzentil 50 stellt den Grenzwert zwischen den oberen 50% und den unteren 50% des Preisniveaus dar.

Angebotsmieten in Weimar sowie dem Stadtteil Südstadt zeigen eine dynamische Entwicklung mit Wachstumsraten von bis zu 28% seit 2015. Dabei unterstreichen die oberhalb des Weimarer Durchschnitts liegenden Angebotsmieten des Ortsteils Südstadt die starke Beliebtheit des Villenviertels.

Wohnungsgrößen im Objekt Henry-van-de-Velde-Straße 8-12



Mit einer lokal stark nachgefragten durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62m² verspricht die Wohnanlage eine optimale Vermietbarkeit. Die Liegenschaft besteht zu mehr als 75% aus Wohnungen < 80m² und bedient somit ideal die hohe Nachfrage in diesem Größensegment.

Das Objekt „Henry-van-de-Velde-Straße 8-12“ in der Südstadt

Die Liegenschaft Henry-van-de-Velde-Straße 8-12 befindet sich im südlichen Stadtgebiet Weimars im Stadtteil Südstadt. Die Südstadt erstreckt sich von der Berkaer Straße/ Belvederer Allee bis zum in den 1990er Jahren entstandenen Stadtgebiet Sackpfeife. Das Villenviertel mit viel Grün besticht durch seine exponierte, sowie ruhige Lage. Die Südstadt ist umgeben von beliebten Naherholungsgebieten wie Belvedere, dem Ilmpark und dem Gehädrich.


In fußläufiger Entfernung der Liegenschaft befinden sich verschiedenste Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus verfügt das angrenzende Umfeld über Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomiebetriebe und medizinische Versorgungseinrichtungen. Eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, welche eine Erreichbarkeit der Weimarer Innenstadt innerhalb von 10 Minuten via Bus sicherstellt, trägt zur sehr guten Lagequalität bei.


Einer der größten Arbeitgeber Weimars - das Sophien- und Hufeland-Klinikum - befindet sich ebenfalls in der Henry-van-de-Velde-Straße, dem Objekt gegenüber.


Anbindung und Entfernungen:


- ca. 100 m zur Bushaltestelle
- ca. 300 m zu verschiedenen Freizeiteinrichtungen (Kindergärten, Fitnessstudio)
- ca. 500 m zu Nahversorgungseinrichtungen (Supermärkte)
- ca. 2,8 km zum Zentrum von Weimar
- ca. 3 km zur Autobahn A4
- ca. 5 km zum Bahnhof Weimar




 Bildungseinrichtungen wie Schule und Kindergarten

 Medizinische Einrichtungen wie Krankenhaus, Pflegedienst

 Gastronomie wie Restaurants, Café, Bäckerei

 Freizeiteinrichtungen wie Fitnessstudio, Spielplatz, Kleingärten

 Nahversorgungseinrichtungen wie Supermärkte (Edeka, Tegut, Kaufland)

Das Objekt im Überblick

Das Objekt im Überblick

Die Rodenbach Immobilienhandel GmbH bietet mit diesem Exposé in Weimar, Henry-van-de-Velde-Straße 8-12 ein Wohnhaus mit insgesamt **43 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit** sowie **54 PKW Stellplätzen** im Freien zum Verkauf an.

Das voll unterkellerte Gebäude mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss wurde auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.466 m² Grundstücksfläche errichtet. Die insgesamt 54 PKW Stellplätze im Freien befinden sich auf dem östlich anschließenden Grundstück mit ca. 2.055 m² Grundstücksfläche.

Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt schwellenlos über drei Treppenhäuser mit Aufzug. Mit den Aufzügen sind alle Etagen inklusive dem Kellergeschoss erreichbar.

Ein Fahrradabstellraum, ein Trockenraum sowie Abstellräume zu den einzelnen Wohnungen, aber auch der Hausanschluss- und Heizraum befinden sich je Hauseingang im Keller.

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

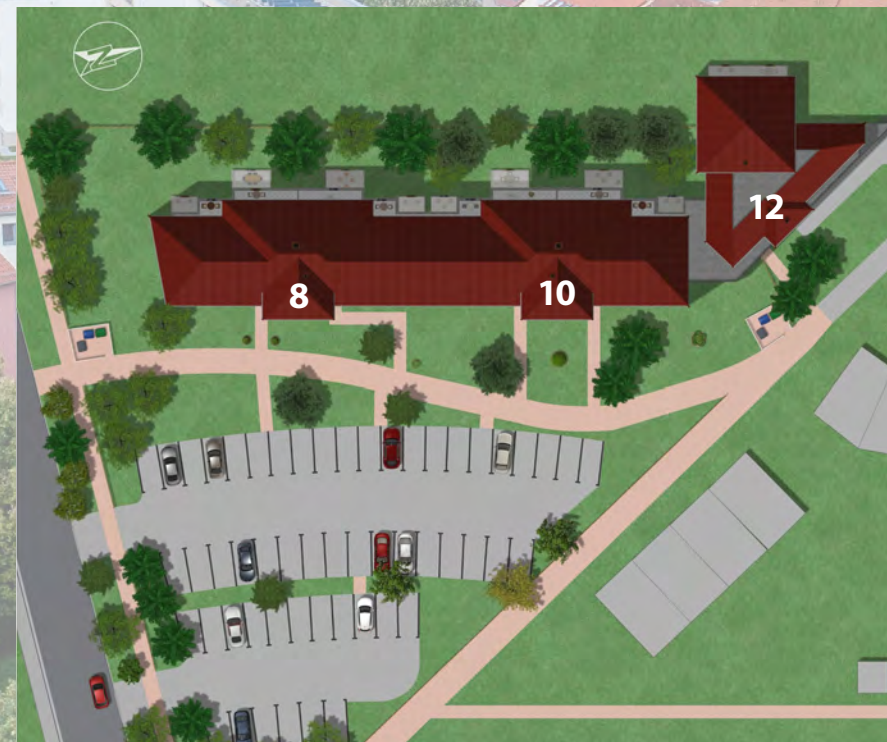
Der Fokus der Investition zielt auf Erlöse aus der Vermietung und somit auf die Kapital-sicherung und / oder Alters- und Zukunftsvorsorge. Für andere Anlageintentionen, z.B. kurzfristiger, spekulativer oder festverzinslicher Natur, ist das Angebot ungeeignet.

Eine Eigennutzung der angebotenen, 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.

Der Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages kann auf Wunsch mit der WEG-Verwaltung abgeschlossen werden.



Prospektherausgeber

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH, Geißeichstraße 5, 70197 Stuttgart

Verkäufer

Rodenbach Immobilienhandel GmbH, Ruth-Pfau-Straße 2, 04107 Leipzig

Objektanschrift

Henry-van-de-Velde-Straße 8-12, 99425 Weimar

Haustyp

voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit drei Treppenhäusern; bestehend aus drei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss, sowie im Haus 12 einem zusätzlichen Dachgeschoss

Baujahr

2000

Grundstück

Grundstück Nr. 169/45 + 168/13 mit 2.466 m² Gebäude und Freifläche – Wohnhaus
Grundstück Nr. 169/42 + 168/11 mit 2.055 m² – Stellplätze im Freien

Zum Verkauf stehende Gesamtwohnfläche

ca. 2.653,56 m², sowie ca. 135,17 m² gewerbliche Nutzfläche

Anzahl der zum Verkauf stehenden Einheiten

43 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit (Physiotherapie)

Wohnungsgrößen

24 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 38 m² bis ca. 58 m²
14 Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 70 m² bis 78 m²
5 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 83 m²

Quadratmeterpreise

für die Wohnungen liegen zwischen ca. € 2.441,-- und ca. € 2.873,-- pro m² Wohnfläche.
Der Kaufpreis pro Stellplatz im Freien beträgt € 6.500,--

Vermietung

bei Prospektherausgabe eine Musterwohnung leer stehend, sonst voll vermietet

Nettokaltmieten Wohnen

von ca. € 7,74 bis ca. € 9,10 pro m²

Nebenkosten des Erwerbs

Grunderwerbsteuer: 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

Erhaltungsrücklage

Die kalkulierte jährliche Rücklage beträgt € 20.796,--
Das entspricht einer Einzahlung von ca. € 0,58 pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. von ca. € 0,16 pro Miteigentumseinheit pro Monat, sowie von € 1,00 pro Stellplatz pro Monat.

Der Verkäufer legt in die Rücklage außerdem zum Start der Eigentümergemeinschaft (vor-aussichtlich am 01.05.2024) einmalig € 170.000,-- ein.

Folgende **Instandhaltungsmaßnahmen werden** durch den Verkäufer noch durchgeführt:

- Fassade: Ausbessern der Risse im Putz, Reinigen und Steichen,
- Balkone: Reinigen, Putzbereiche sowie Unterseiten streichen
- Dachuntersichten: Reinigen und Streichen

Die Finanzierung erfolgt nach entsprechender Beschlussfassung aus der Rücklage.

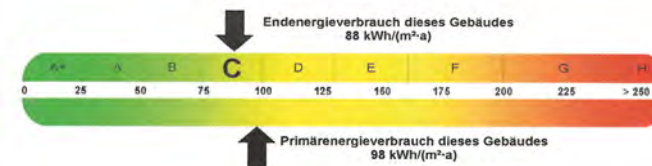
Die aktuell verbauten Heizungsanlagen sind in funktionsfähigem Zustand. Es besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Die Eigentümergemeinschaft kann unter Verwendung der Erhaltungsrücklage über den Austausch der drei Heizungsanlagen zu gegebener Zeit beschließen.

Für gegebenenfalls notwendig werdende **Putzausbesserungen im Sondereigentum** legt der Verkäufer in eine separate Rücklage € 20,-- pro m² Wohnfläche ein.

Energieausweise liegen vor

Bsp.: Haus Nr. 10 - gültig bis 11.05.2027

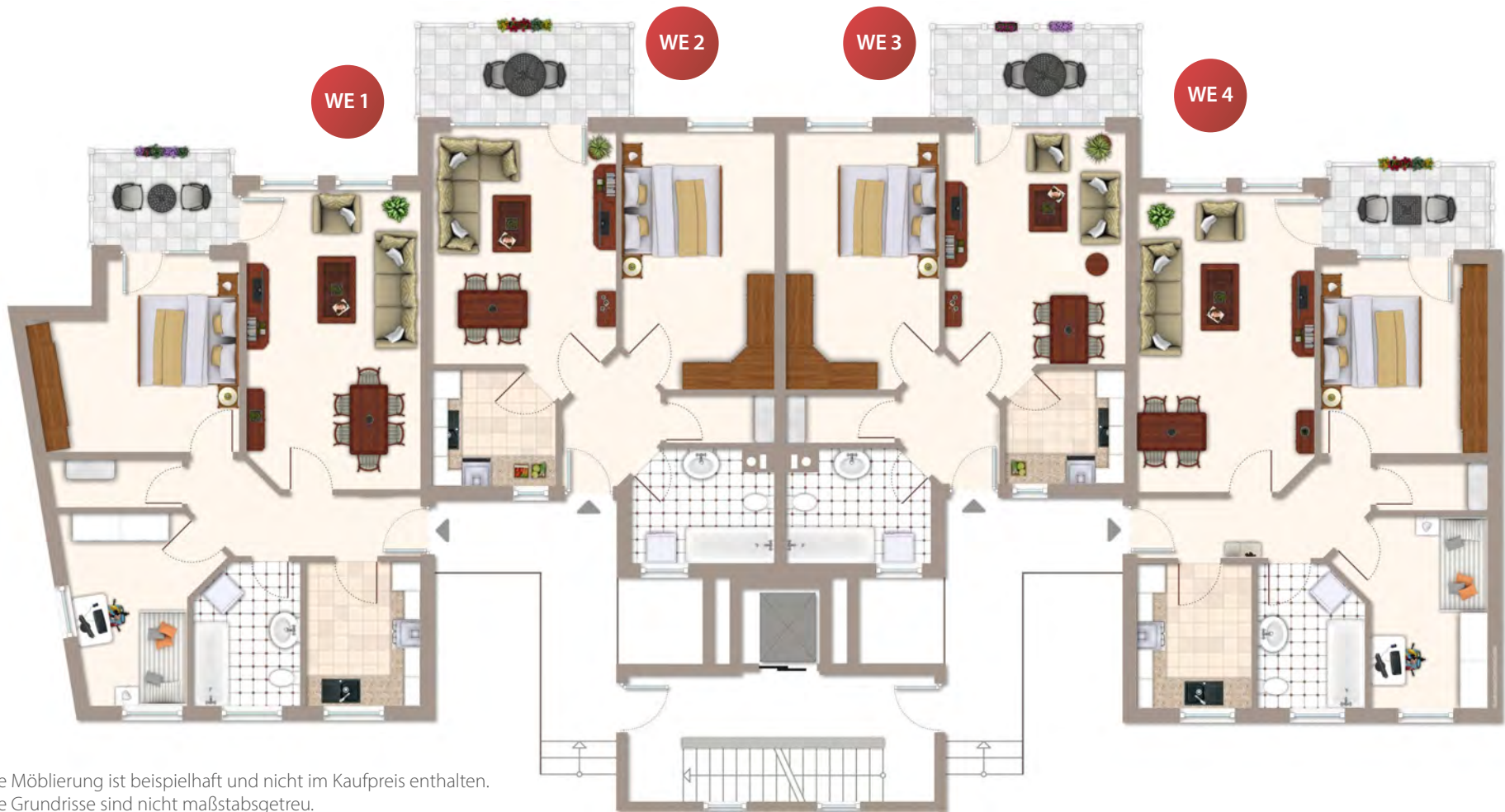
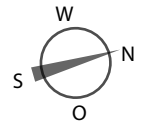
Heizungsart: Zentralheizung / wesentlicher Energieträger: Erdgas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis / Endenergieverbrauch: 88 kWh (m² x a)
Energieeffizienzklasse C / Energieverbrauch für Warmwasser erhalten



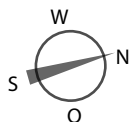
Änderungen vorbehalten.

Haus 8 / Erdgeschoss

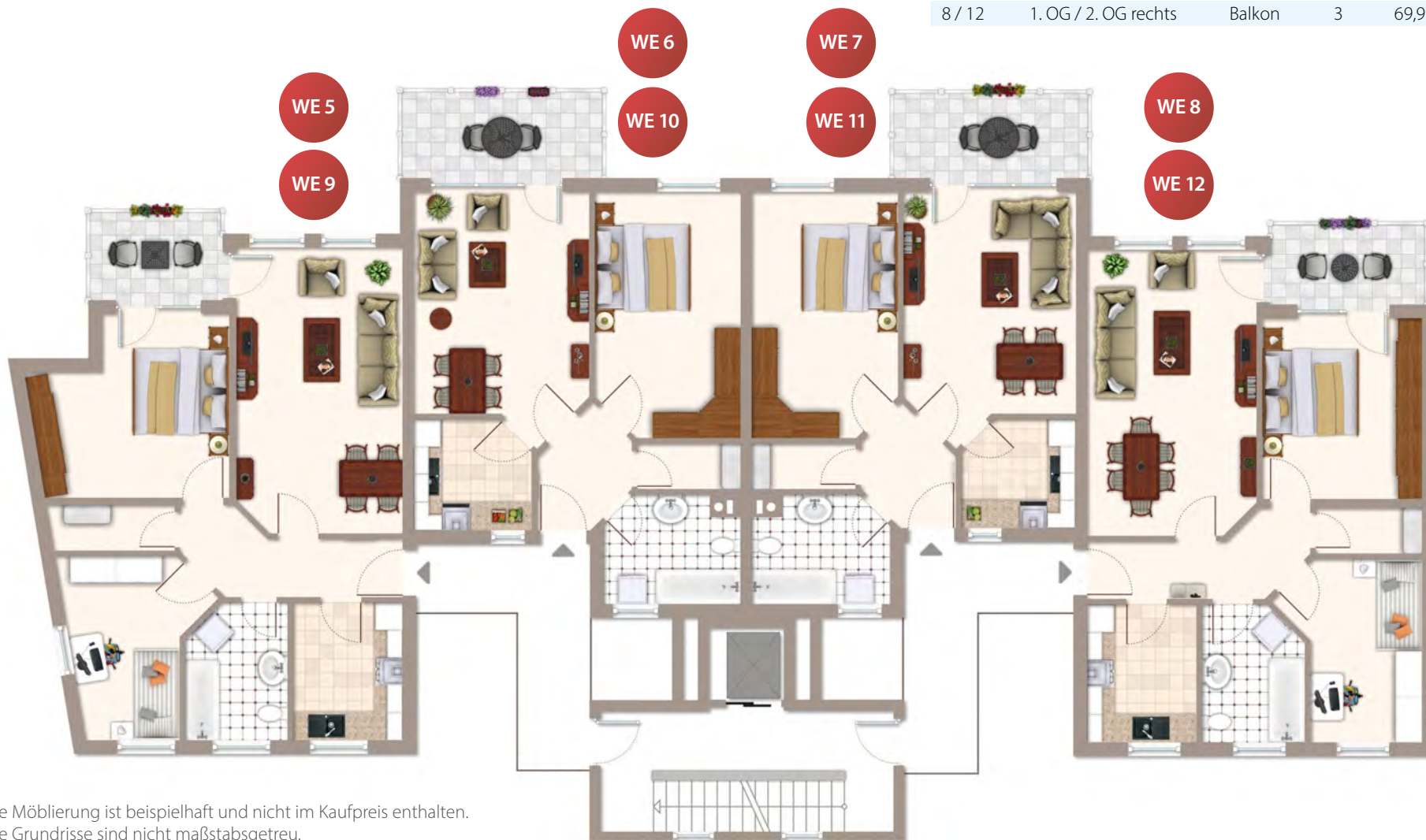
WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
1	EG links	Balkon	3	71,32 m ²
2	EG links mitte	Balkon	2	55,03 m ²
3	EG rechts mitte	Balkon	2	55,03 m ²
4	EG rechts	Balkon	3	69,99 m ²



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



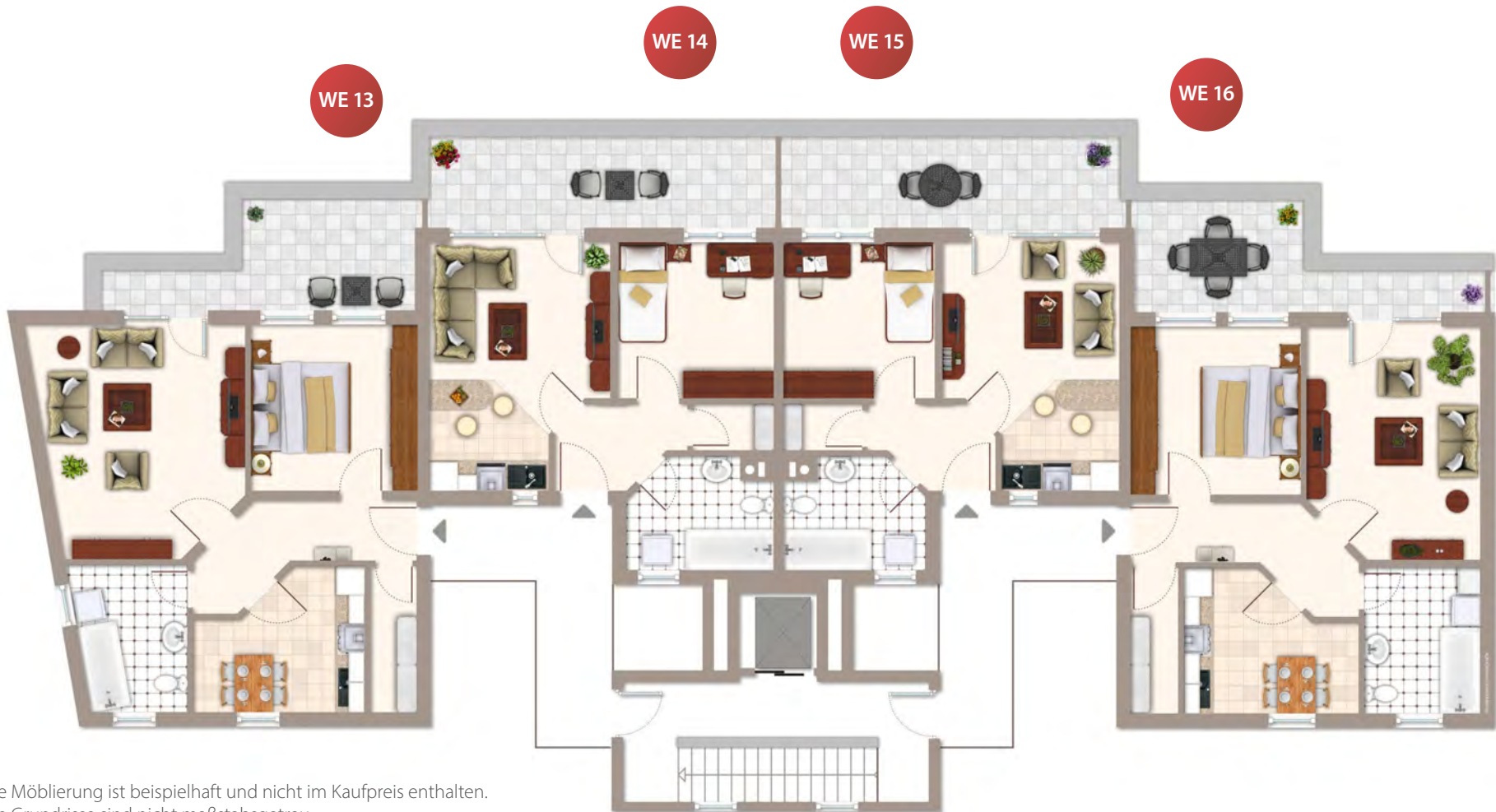
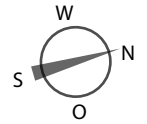
WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
5 / 9	1. OG / 2. OG links	Balkon	3	71,32 m ²
6 / 10	1. OG / 2. OG links mitte	Balkon	2	55,03 m ²
7 / 11	1. OG / 2. OG rechts mitte	Balkon	2	55,03 m ²
8 / 12	1. OG / 2. OG rechts	Balkon	3	69,99 m ²



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

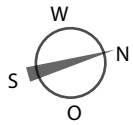
Haus 8 / Staffelgeschoss

WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
13	3. OG links	Terrasse	2	57,74 m ²
14	3. OG links mitte	Terrasse	2	39,97 m ²
15	3. OG rechts mitte	Terrasse	2	39,97 m ²
16	3. OG rechts	Terrasse	2	58,14 m ²

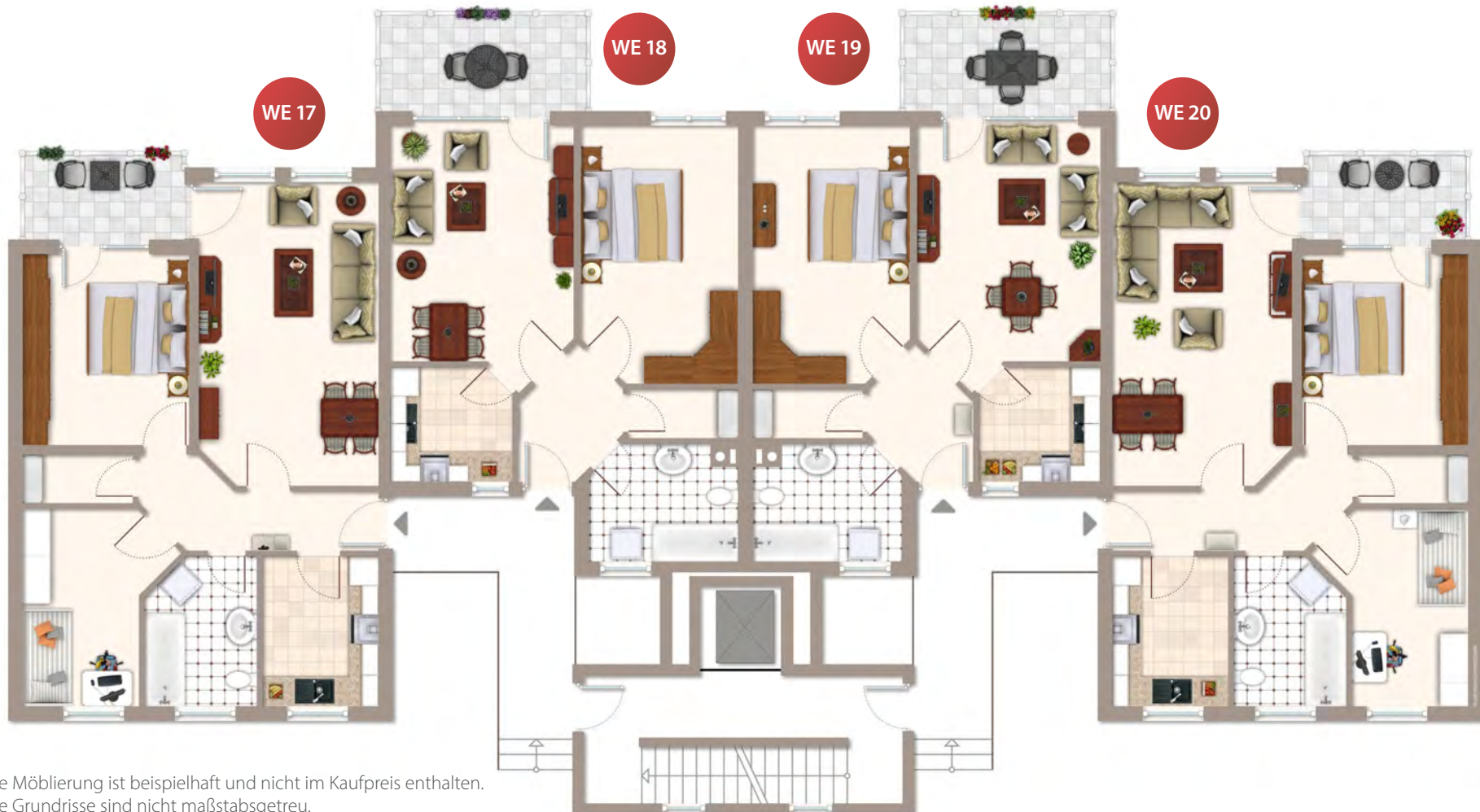


10

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



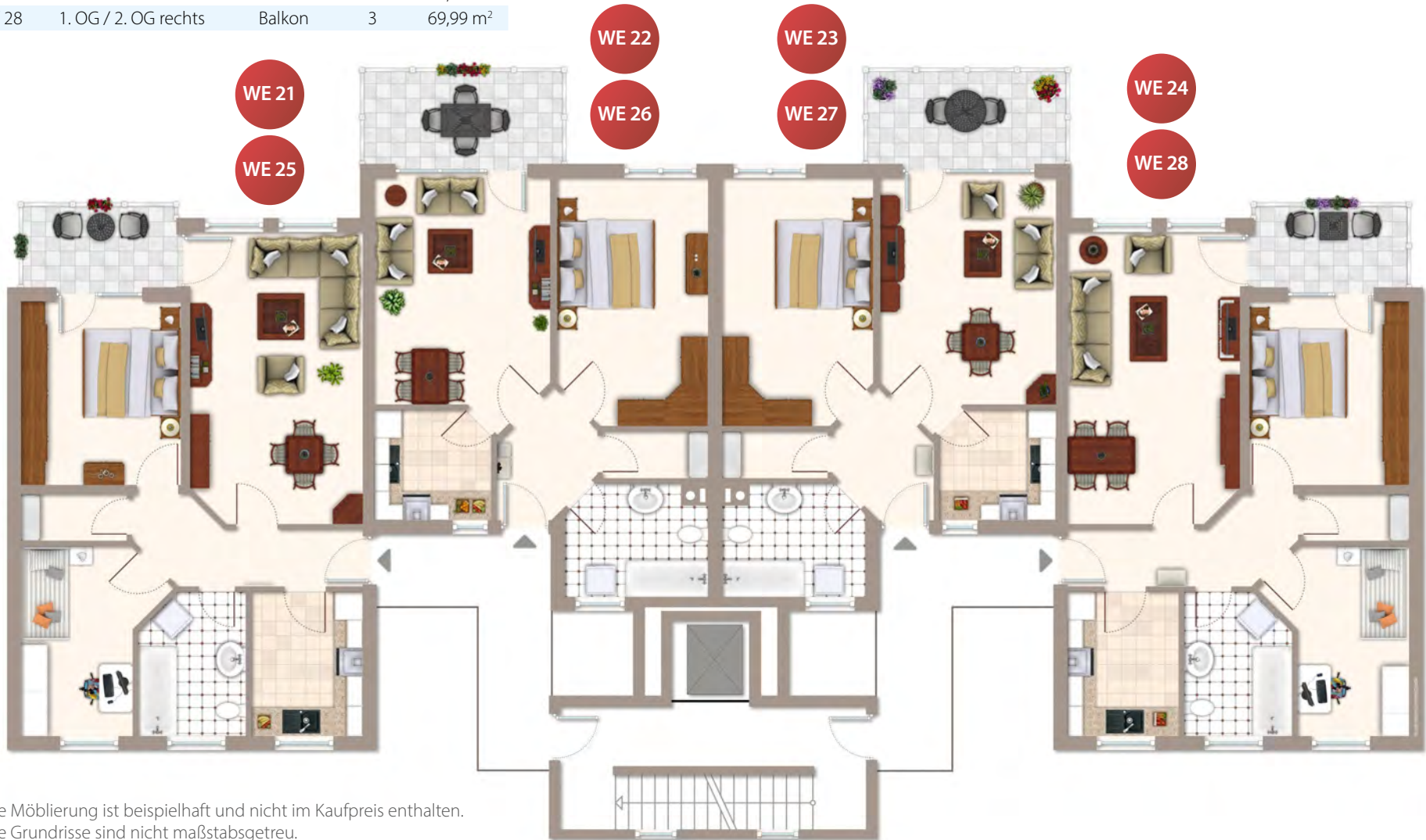
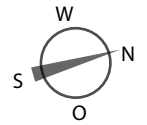
WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
17	EG links	Balkon	3	69,99 m ²
18	EG links mitte	Balkon	2	55,03 m ²
19	EG rechts mitte	Balkon	2	55,03 m ²
20	EG rechts	Balkon	3	69,99 m ²



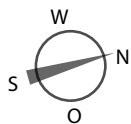
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

Haus 10 / 1. + 2. Obergeschoss

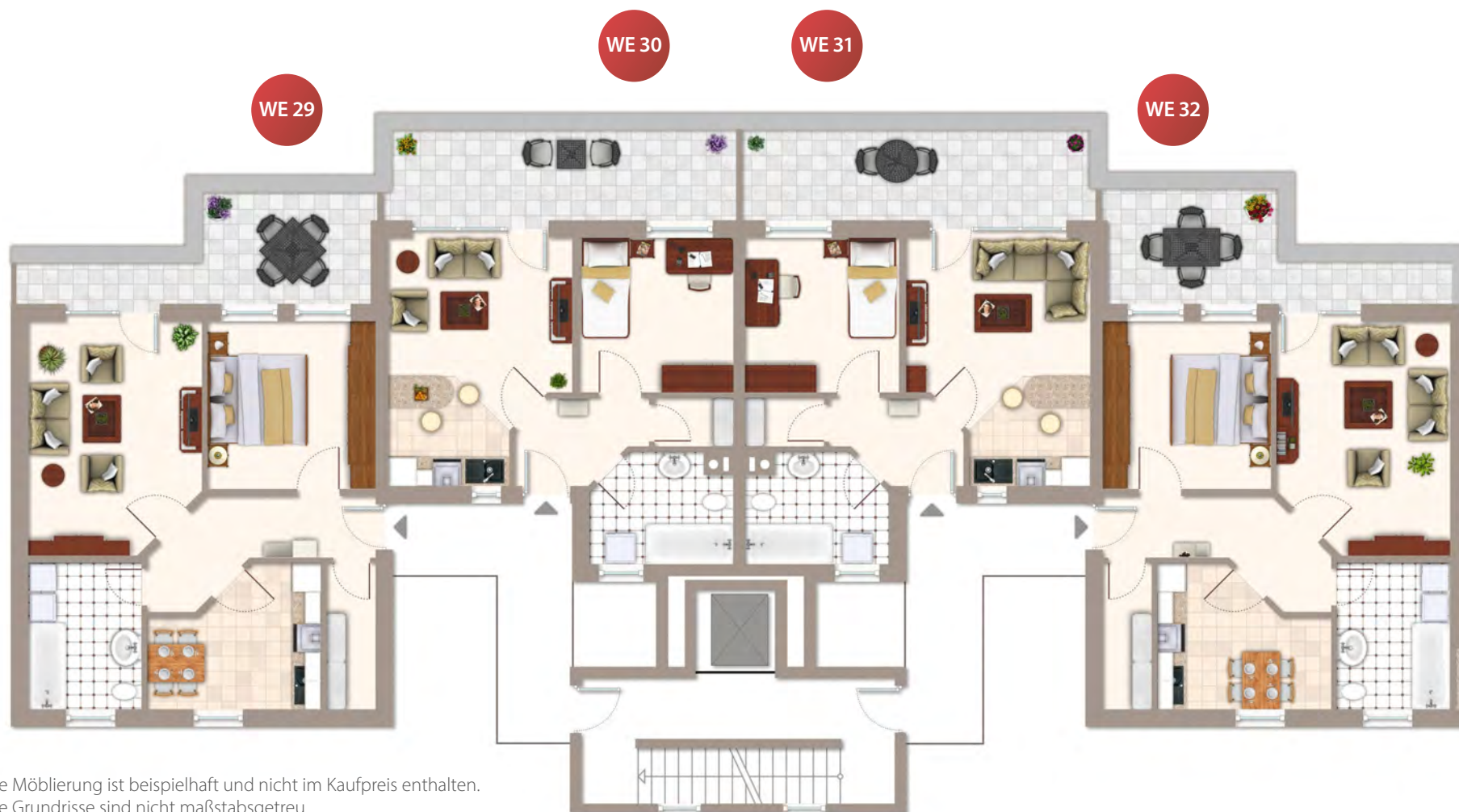
WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
21 / 25	1. OG / 2. OG links	Balkon	3	69,99 m ²
22 / 26	1. OG / 2. OG links mitte	Balkon	2	55,03 m ²
23 / 27	1. OG / 2. OG rechts mitte	Balcon	2	55,03 m ²
24 / 28	1. OG / 2. OG rechts	Balcon	3	69,99 m ²



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



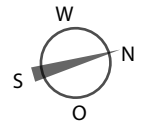
WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
29	3. OG links	Terrasse	2	58,14 m ²
30	3. OG links mitte	Terrasse	2	39,97 m ²
31	3. OG rechts mitte	Terrasse	2	39,97 m ²
32	3. OG rechts	Terrasse	2	58,14 m ²



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

Haus 12 / Erdgeschoss

WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
33	EG links	Balkon	4	82,94 m ²
44	EG rechts	-	-	135,17 m ²



14

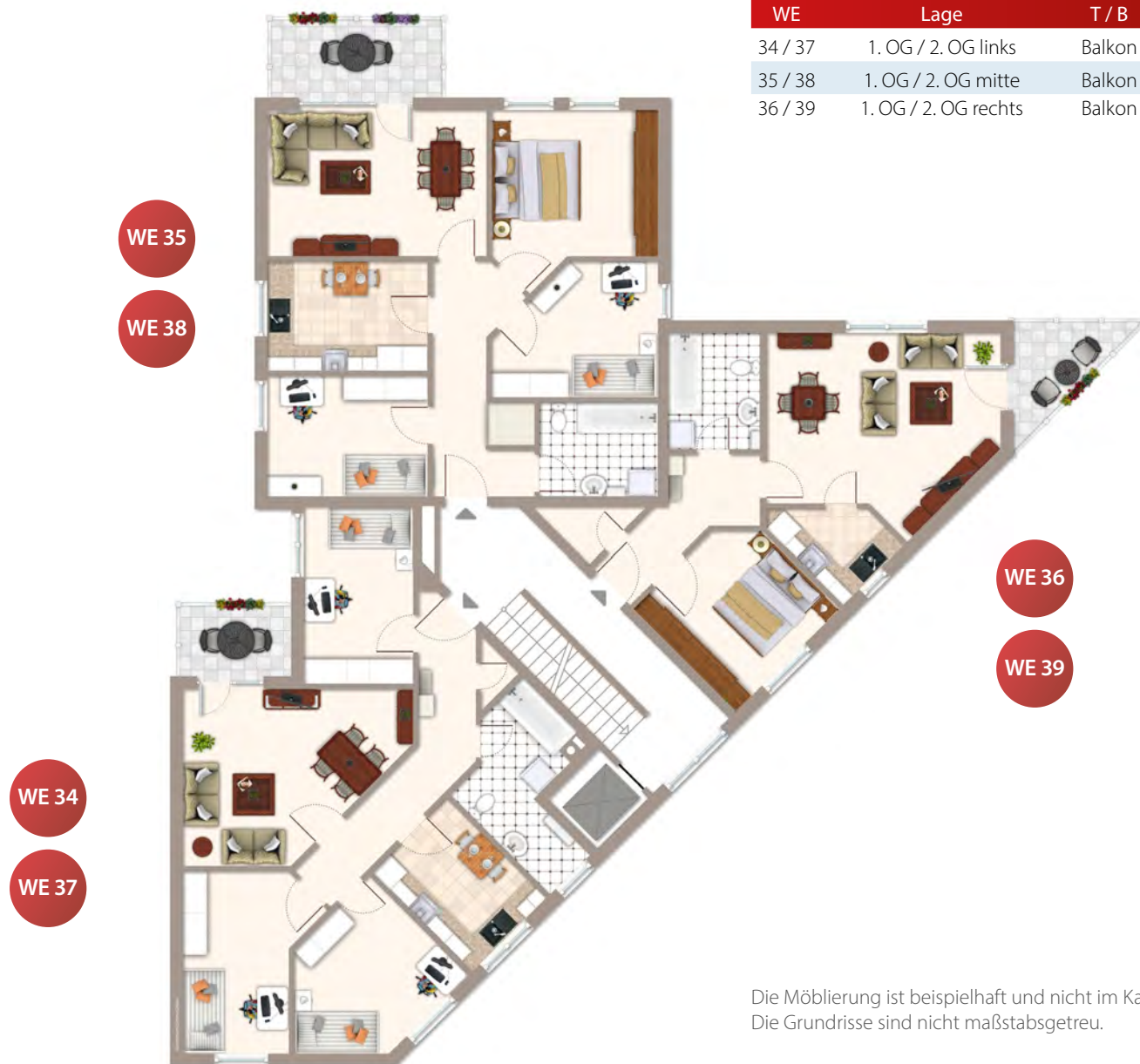
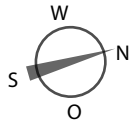
WE 33

GE 44



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

Haus 12 / 1. + 2. Obergeschoss

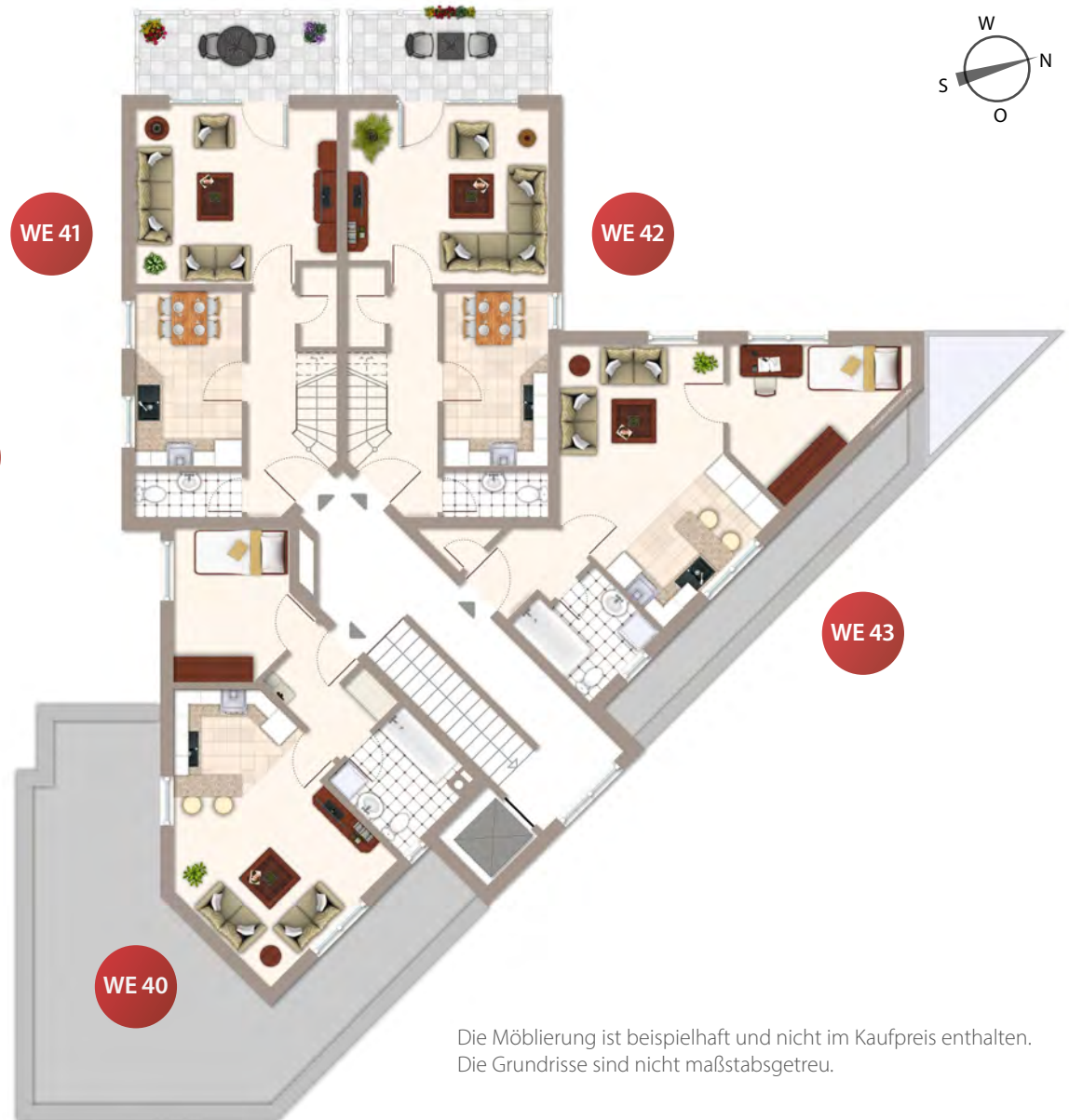
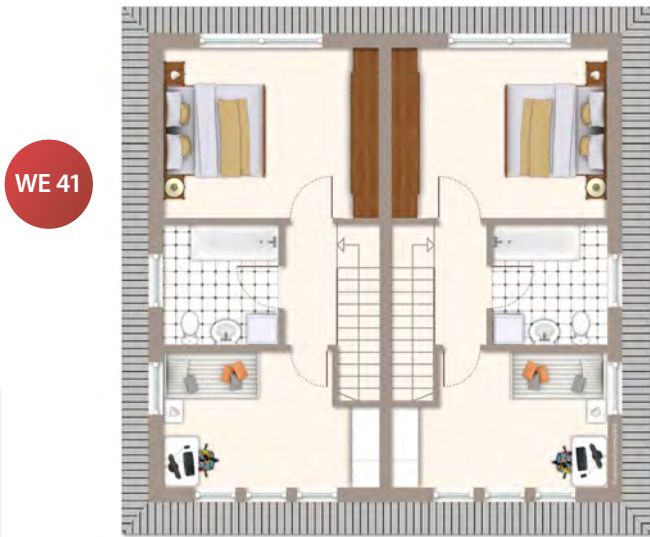
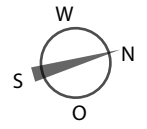


WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
34 / 37	1. OG / 2. OG links	Balkon	4	82,94 m ²
35 / 38	1. OG / 2. OG mitte	Balkon	4	82,77 m ²
36 / 39	1. OG / 2. OG rechts	Balkon	2	53,77 m ²

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

Haus 12 / Staffelgeschoss + Maisonette-Ebene

WE	Lage	T / B	Zimmer	Größe
40	3. OG links	-	2	38,30 m ²
41	3. OG / DG mitte links	Balkon	3	78,03 m ²
42	3. OG / DG mitte rechts	Balkon	3	78,03 m ²
43	3. OG rechts	-	2	41,03 m ²



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











Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien nach der Gesetzeslage ohne Berücksichtigung der jüngsten Steuer-Entlastungspakete dargestellt. Die angebotenen Mietwohnungen befinden sich Weimar und wurden ab 1999 erbaut und im Jahr 2000 fertig gestellt.

A. Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

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

Von dieser Absicht wird nach ständiger Rechtsprechung bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ausgegangen (Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 08.10.2004). Sollte die Finanzverwaltung daran Zweifel haben, trägt der Steuerpflichtige die objektive Beweislast. Hierfür kann eine Prognose erstellt werden, in der sich in dem ganzen Betrachtungszeitraum ein Totalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt. Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seiner unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Verweis auf BFH-Rechtsprechung).

Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkunftserzielungsabsicht bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung vermutet (vgl. Kulosa in Schmidt Einkommenssteuerkommentar zu § 21 EStG (Einkommensteuergesetz) Rz. 25). Eine Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht wird nur noch dann vorgenommen, wenn es sich um eine atypische Fallkonstellation handelt. Atypische Fallkonstellationen liegen z.B. bei teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen, verbilligten Überlassungen oder Vermietungen besonders aufwändiger Wohnungen vor. Mit dem Jahressteuergesetz 2020 wurde die steuerrechtliche Berücksichtigung von Aufwendungen bei der verbilligten Wohnraumvermietung (§ 21 Absatz 2 Satz 1 EStG) erweitert. Auch bei Vereinbarung einer Miete von mindestens 50 % und bis zu 65 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten seit dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt. Eine Vermietung zu mindestens 66 % der ortsüblichen Miete gilt ohne Ermittlung einer Totalüberschussprognose daher als insgesamt entgeltlich. Beträgt die vereinbarte Miete bei Dauervermietungen weniger als 50 % der ortsüblichen Miete, erfolgt generell und ohne Prüfung einer Totalüberschussprognose eine Aufteilung in einen entgeltlich und einen unentgeltlich vermieteten Teil. In diesem Fall können nur die auf den entgeltlich vermieteten Teil der Wohnung bzw. des Hauses entfallenden Werbungskosten von den vollen Mieteinnahmen abgezogen werden. Liegt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung die vereinbarte Miete zwischen 50% und 66%, im Vergleich zur ortsüblichen Miete, gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung bzw. eines Hauses mit positiver Totalüberschussprognose oder über 66% ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. Die Einkunftserzielungsabsicht wird unterstellt und ein ungekürzter Werbungskostenabzug ist zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen bzw. Häuser vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung auszugehen.

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

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

Nach dem BMF-Schreiben vom 17.07.2007 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer 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 nahe stehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahe stehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

Eine einheitlich gefestigte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung besteht hinsichtlich § 15b EStG aktuell noch genauso wenig, wie eine gefestigte Rechtsprechung zum Thema. In der 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 bekannt gewordener, 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 letztere nicht zur Anwendung des § 15b Abs. 1 EStG führen. Im Einzelnen ist hier vieles ungeklärt, weshalb keine abschließende Rechtssicherheit besteht. Den Erwerb 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. steuerlich relevant, 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 keine eindeutige Rechtssicherheit 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 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 zurückertragen 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 darüberhinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abzugsfähig (§ 10d Einkommensteuergesetz). Nicht verrechnete Verluste werden vorgetragen. Bei zusammenveranlagten Ehegatten erhöht sich der Betrag auf € 2 Mio.

5. Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

5.1 Allgemeines

Gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abziehbare Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig.

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

5.2 Disagio und Damnum

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

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

Die beschriebenen Regelungen gelten entsprechend auch für ein Damnum.

5.3 Normale Abschreibungen

Die lineare jährliche Gebäudeabschreibung beträgt für Gebäude, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, 2,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude danach fertig gestellt, beträgt die lineare jährliche Abschreibung 2 %. Für ab dem 01.01.2023 errichtete Gebäude beträgt die lineare jährliche Gebäudeabschreibung grundsätzlich 3 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche können linear (gleichmäßig) über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (in der Regel 10 Jahre) 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. 5 b 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).

Zur Geltendmachung der steuerlichen Vorteile konnte im Hinblick auf die lange Bearbeitungsdauer früher eine vorläufige Bescheinigung der zuständigen Behörde nebst Eingangsbestätigung über den Antrag auf Ausstellung der endgültigen Bescheinigung vorgelegt werden, um eine Anerkennung der steuerlichen Auswirkungen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhalten. Aufgrund Diskussionen in der Finanzverwaltung zur vorläufigen Gewährung der Steuerbegünstigung ist nicht auszuschließen, dass in einigen Bundesländern eine solche vorläufige Bescheinigung nicht mehr ausgestellt oder vom Finanzamt nicht anerkannt wird. Dies hätte zur Konsequenz, dass eine Gewährung der Steuerbegünstigung nur noch bei Vorlage der endgültigen Bescheinigung der zuständigen Bescheinigungsbehörde durch den Steuerpflichtigen beim Finanzamt möglich ist, mithin der Steuerbegünstigungseffekt erst später, wenngleich dann rückwirkend geltend gemacht werden kann.

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 Weimar/Thüringen gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,0 % des Kaufpreises an. 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 behandelte und so gegen das im Grundgesetz verankerte Gebot der Gleichbehandlung verstoße. Der Gesetzgeber hat im Oktober 2019 deshalb eine gesetzliche Neuregelung beschlossen. Damit kann die Grundsteuer in ihrer jetzigen Form übergangsweise bis zum 31.12.2024 weiter erhoben werden. Gleichzeitig wurde eine Änderung des Grundgesetzes beschlossen, damit die Länder eigene Regelungen zur Grundsteuer entwickeln können.

Das Finanzamt stellt einen Einheitswert als Grundlage für die Ermittlung des Grundsteuermessbetrages fest und teilt den Messbetrag der zuständigen Gemeinde mit. Die Gemeinde multipliziert den Messbetrag mit dem per Satzung festgelegten Hebesatz, ermittelt so die Grundsteuer und erteilt einen Bescheid über die Höhe der zu entrichtenden Steuer.

Bei Mietwohngrundstücken, für die noch kein Einheitswert festgestellt worden ist, kann die Gemeinde die Grundsteuer pauschal ermitteln. 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 Thüringischen 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. Der Prospektherausgeber 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. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Erwerber möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei der Investition in eine Immobilie aufklären.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essenziell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige **Vertragspartner**, eine rechtssichere **Vertragsgestaltung**, ein dauerhaft nachgefragter **Standort**, moderne Haustechnik und qualitativ gesunde **Bausubstanz**, 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 Immobilienhandel 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.

Die noch als WEG-Verwalter zu bestellende und zur Sondereigentumsverwaltung angebotene Firma Rodenbach Verwaltungs GmbH ist mit dem Verkäufer wirtschaftlich und personell verflochten, wodurch einerseits eine reibungslose Zusammenarbeit und Kommunikation möglich ist, andererseits jedoch auch Interessenkollisionen nicht ausgeschlossen werden können.

Zu potenziell entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer für eine Teilnahme an Streitbelegungsverfahren 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 ist Eigentümer eines in Kaufvertrag und Teilungserklärung im Einzelnen beschriebenen Grundstücks. Der Grundbesitz ist gelegen auf der Henry-van-de-Velde-Straße 8, 10, 12 in Weimar. Der Grundbesitz ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in Abteilung II des Grundbuches lastenfrei und zum Zeitpunkt der Beurkundung mit den im Kaufvertrag ggf. ausgewiesenen Rechten und in Abteilung III mit bereits eingetragenen bzw. noch zur Eintragung kommenden Grundschulden (zum Zeitpunkt der Prospekterstellung € 4 Mio für die Stadt- und Kreissparkasse Leipzig) 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 Aufteilung des Wohnungseigentums beruht auf einer am 11.03.2024 beurkundeten Teilungserklärung des Notars Klaus-Martin Jauch mit Amtssitz in Stuttgart (UR-Nr.: 488/2024). Das verkaufsggegenständliche Grundstück umfasst 4 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 4.521 m². Das Grundeigentum Flurstück 169/45 ist mit 3 aneinander gebauten Bestandsgebäuden (Mehrfamilienhäuser) bebaut. Auf dem Grundeigentum Flurstück 169/42 (Über der großen Sackpfeife) befinden sich insgesamt 54 Kfz-Stellplätze. Zum aktuellen Stand wird der Notar aufklären.

Die Aufteilung erfolgt nach dem der Teilungserklärung beigefügten vorläufigen Aufteilungsplan vom 11.12.2023 der Elbcontor GmbH in Dresden. Der Aufteilungsplan ist der Teilungserklärung als Anlage 1 beigefügt. Mit der Teilungserklärung wird aus den Flurstücken ein Aufteilungsgrundstück gebildet. Der Notar geht davon aus, dass die räumliche Trennung des Wohnhausgrundstückes und Verbindung über einen Zugangsweg zum Stellplatz-Grundstück dieser Zuschreibung nicht entgegensteht.

Weiterhin finden sich in der Teilungserklärung Sondereigentumsnummern und sind die Miteigentumsanteile am gebildeten Aufteilungsgrundstück ausgewiesen. Auch ein Abstellraum im Kellergeschoss ist mit einer Nummer versehen. An den Pkw-Stellplätzen werden Sondernutzungsrechte begründet und diese einzelnen Einheiten zugeordnet, wozu auf einen Lageplan verwiesen wird.

Des Weiteren befindet sich in der Teilungserklärung die Gemeinschaftsordnung. Damit wird das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geregelt.

Schließlich ist der Teilungserklärung als Anlage 2 ein Gutachten des früheren Eigentümers beigefügt, in welchem der Sachverständige Henry Pfeiffer am 14.11.2021 Untersuchungen und Bewertungen von Schäden am Innenputz, zum Wärmedämm- und Verbundsystem und der Dämmung der obersten Geschossdecke anstellte. In der Teilungserklärung ist hierzu ausgeführt,

dass die dort beschriebenen Mängel im Sockelbereich der Fassade sowie bei der Dämmung und Aufzugsschächte zwischenzeitlich instandgesetzt wurden. Das weiterhin empfohlene Streichen der Fassade und der Holzuntersichten soll in einer künftigen Eigentümerversammlung beschlossen werden. Der Verkäufer hat hierzu Kostenvorschläge eingeholt und verpflichtet sich in der Teilungserklärung gegenüber den künftigen Käufern nach Entstehen der Eigentümergemeinschaft, d.h. dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher, dazu eine Einmalzahlung in Höhe von 170.000,00 € auf das Konto der Wohnungseigentümergemeinschaft zu leisten. Dieser Betrag steht sodann u.a. für die beschriebenen Maßnahmen (Streichen der Fassade sowie der Holzuntersichten des Daches) zur Verfügung.

Zur Thematik „loser Innenputz“ hat der Gutachter festgestellt, dass bisherige Putzschäden an den Innenputzen im Gebäude durch Rückbau des Putzes und Herstellung von Trockenputz mit Gipskartonplatten saniert wurden. Diese Art der Sanierung soll geeignet sein und kann auch weiterhin durchgeführt werden. Nach den Angaben in der Teilungserklärung besteht keine Notwendigkeit, sämtliche Innenputzflächen in den Wohnungen im Bestand in einer groß angelegten Maßnahme zu sanieren. Stattdessen soll es wirtschaftlich sinnvoll sein, abzuwarten, wo es überall noch zu Ablösungen und Abwölbungen des Innenputzes kommt. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist es möglich, dass bestimmte Bereiche auch dauerhaft schadfrei bleiben. Hierzu wird in der Teilungserklärung geregelt, dass dieser Mangel innerhalb der abgeschlossenen Wohnung im Sondereigentum des jeweiligen Raumeigentümers bleibt, die Kosten der Erhaltung und Erneuerung jedoch die Eigentümergemeinschaft trägt, soweit diese nicht nachweist, dass der Mangel des Innenputzes nicht auf vorstehende Problematik zurückzuführen ist. Eine präventive Sanierung soll nicht erfolgen, der Raumeigentümer kann vom Verwalter jedoch die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen verlangen, wenn der Mangel zutage tritt, z.B. im Rahmen einer Renovierung (Tapetenwechsel o.Ä.) oder eine Mängelrüge eines Nutzers/Mieters vorliegt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft führt zu diesem Zweck eine gesonderte zweckgebundene Rücklage, die vom aufteilenden Verkäufer mit einem Betrag von bis zu 53.000,00 € ausgestattet wird. Die Einzahlung erfolgt gestaffelt in der Weise, dass jeweils innerhalb von zwei Wochen nach Übergabe einer Wohnung an einen Erwerber ein Betrag eingezahlt wird, der sich an der Wohnfläche der übergebenen Wohnung orientiert. Zur Berechnung der Beträge wird auf die Formulierungen in der Teilungserklärung verwiesen.

Die Erwerber werden in der Teilungserklärung darauf hingewiesen, dass wenn die zweckgebundene Rücklage zur Sanierung der losen Innenputzstellen nicht ausreicht, es dann Sache der Eigentümergemeinschaft ist, zusätzliche Mittel für diesen Zweck aufzubringen. Gleiches gilt im Ergebnis für das in einer Wohnungseigentümersammlung noch zu beschließende und zu beauftragende Streichen der Fassade und den Dach-Holzuntersichten. Da die Maßnahmen in der Zukunft liegen, bleibt also ein Restrisiko, dass die hierfür kalkulierten Mittel tatsächlich zur Verfügung gestellt werden, eine ordentliche Beschlusslage herbeigeführt wird und Handwerker die Arbeiten ordentlich und mängelfrei zum kalkulierten Preis erbringen. Die tatsächlichen Kosten können theoretisch wesentlich höher liegen, bspw. durch Baupreiserhöhungen oder Planungsfehler. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere Maßnahmen am Gebäude erforderlich werden.

Mit dem vorliegenden Prospekt wird demnach der Kauf von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) nebst einem Abstellraum im Kellergeschoss und ggf. einem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz angeboten.

Der Erwerber tritt durch den Kauf einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit der Wohnungseigentümergeinschaft 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.

Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind.

Es ist zu beachten, dass es sich um den Kauf einer gebrauchten und in der Regel vermieteten Eigentumswohnung handelt, zu welcher nach Überlassung an den Mieter eine erstmalige Teilung erfolgte, sodass der Mieter ein Vorkaufsrecht hat. Übt der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung vom Kaufvertrag sein Vorkaufsrecht aus, kann der Verkäufer vom schuldrechtlichen Teil des Kaufvertrages zurücktreten. Hat der Käufer zu diesem Zeitpunkt bereits einen langfristigen Darlehensvertrag zur Finanzierung der Wohnung abgeschlossen, müsste dieser ggf. kostenintensiv rückabgewickelt werden. Aus diesem Grund wird empfohlen, mit dem Verkäufer Rücksprache darüber zu halten, wie eine sichere Finanzierung zum Eintritt der Fälligkeitsvoraussetzung des Kaufpreises ohne Risiken für die Parteien dargestellt werden kann. Konkret kann im Kaufvertrag ein Zeitpunkt der Fälligkeit des Kaufpreises vereinbart werden, der einerseits Sicherheit hinsichtlich des Vorkaufsrechts bietet, andererseits dem Käufer auch ausreichend Zeit gewährt, die Finanzierung zu sichern und entsprechende Auszahlungsvoraussetzungen (z.B. zur Eintragung einer Sicherungsgrundschuld zugunsten der finanzierenden Bank) zu schaffen.

Der Käufer erwirbt zu einem Festpreis eine in der Regel seit längerem vermietete Wohnung bzw. einen Pkw-Stellplatz im derzeitigen Zustand. Der konkrete Kaufgegenstand ist dem Kaufvertrag zu entnehmen. Der Kaufpreis ist nach Ablauf von zwei Wochen nach Absendung einer schriftlichen Mitteilung des Notars an den Erwerber fällig. Voraussetzung dazu ist das eine Eigentumsvormerkung zugunsten des Erwerbers an rangrichtiger Stelle im Grundbuch eingetragen ist und die Löschungsvoraussetzungen für diejenigen Belastungen vorliegen, welche vom Käufer nicht übernommen werden. 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.

Mit Besitzübergang tritt der Käufer von Wohneigentum in alle Rechte und Pflichten ein, die sich aus der Teilungserklärung 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 Kautions-, Mietbürgschaft oder sonstige Mietsicherheit geleistet hat, ist der Verkäufer bis zum Besitzübergang berechtigt, den Mieter um Zustimmung zur Herausgabe der Kautions- und Entlassung des Verkäufers aus der Haftung gemäß § 566a BGB zu ersuchen. Stimmt der Mieter der Herausgabe der Kautions- und Entlassung des Verkäufers aus der Haftung nicht zu, kann der Verkäufer insoweit dem Mieter die Kautions- und Entlassung zurückgewähren. Der Erwerber bzw. die von ihm beauftragte Sondereigentumsverwaltung müsste sich dann um eine neue Mietsicherheit vom Mieter kümmern.

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 Bauherrn 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.

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 nutzlos 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. Problematisch in einem Insolvenzfall könnte auch die schuldrechtliche Verpflichtung des Verkäufers sein, 170.000,00 € auf ein Rücklagenkonto der Gemeinschaft einzuzahlen. Gleiches gilt für die schuldrechtliche Verpflichtung die Rücklage für die potenzielle Sanierung des Innenputzes in Höhe von 53.000,00 € gestaffelt nach Übergabe der Wohnungen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen.

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.

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 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 Wohninheit 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 Kaufsache 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 auf der Henry-van-de-Velde-Straße 8-12 in Weimar besteht aus drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 43 Wohneinheiten und Kellerbereichen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 2.653,56 m² + 135,17 m² Gewerbefläche. Zum Prospekterstellungszeitpunkt wurde die Gewerbefläche von einer Physiotherapiepraxis genutzt.

Die Gebäude werden über drei Gaszentralheizungen versorgt. Die Wohnanlage weist nach Einschätzung des Verkäufers einen guten Zustand, in weiten Teilen noch aus dem Baujahr 1999/2000 bei guter lfd. Instandhaltung und gutem Allgemeinzustand, auf. Das mit der Teilungserklärung vorgelegte Gutachten bezieht sich nur auf dort untersuchten Bereiche im Gemeinschaftseigentum. Es ist nicht auszuschließen, dass weitergehende Mängel am Gemeinschaftseigentum oder auch am Sondereigentum vorhanden sind. Neben den turnusmäßig durchzuführenden Arbeiten (z.B. Streichen der Treppenhäuser etc.) können den Erwerber sowohl Kosten über die Gemeinschaft zur Sanierung von Dach und Fach als auch Kosten zur Sanierung der Wohnung, insbesondere nach Mieterauszug, treffen. Das ist einzukalkulieren. 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 der Erstbezug der Gebäude laut bautechnischer Unterlagen im Jahr 2000 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 beeinträchtigen. 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 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 WoFIV 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 Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFIV möglicherweise bindend sein kann. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFIV ergeben können. Dem nicht eigennutzenden Erwerber wird daher die Aufnahme einer diesbezüglichen Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

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 Eigentumsseinheit 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 des Notars Klaus-Martin Jauch mit Amtssitz in Stuttgart, dort die Gemeinschaftsordnung, verwiesen. Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen demnach grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Nutzung von Wohnungen als Büroräume oder Kanzleien für freiberufliche Tätigkeit o.Ä. sowie die Nutzung als Praxisräume für Ärzte oder ähnliche Berufszweige bedarf der Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn durch die geplante Nutzung

der Charakter des Gebäudes wesentlich geändert würde und zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die jeweiligen Eigentümer und Hausbewohner führen würde. Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum – und auch umgekehrt – gegenüber dem Grundbuchamt einseitig zu erklären. Das Erfordernis eventuell baurechtlicher oder sonstiger behördlicher Genehmigungen wird hiervon nicht berührt.

1. Selbstnutzung

Da die Wohnungseigentumseinheiten zum Prospekterstellungszeitpunkt größtenteils 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 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. Speziell aufgrund der in der Vergangenheit aufgetretenen Problematik mit dem Innenputz muss damit kalkuliert werden, dass die eine oder andere Wohnung bei Mieterauszug entsprechend zu sanieren ist. In dieser Zeit erhält der Eigentümer keine Mieteinnahmen und haben die angrenzenden Wohnungen ggf. auch mit Mietminderungsansprüchen aufgrund Bauarbeiten zu rechnen. Auch die geplanten Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum können Mietminderungsansprüche, bspw. durch Einrüstung des Gebäudes etc., nach sich ziehen. Auch hierfür sind Abschläge einzukalkulieren.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen über die aktuell erzielte Miete hinaus zukünftige Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür 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 Mietersauszuges 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, bis auf eine einzige Wohneinheit, 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 Wohnungseigentumsseinheit 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 Stadt Weimar zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht. Auch gibt es derzeit keine Anhaltspunkte, dass die Thüringer 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 Thüringer 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. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt. Auch ist ungewiss, ob und inwieweit bisher allein vom Mieter zu tragende Betriebskosten auch zukünftig vollständig auf den Wohnraummieter umlegbar sind. Zum Beispiel ist dazu am 01.01.2023 das Kohlendioxidauflagegesetz in Kraft getreten, dass die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO₂-Ausstoß eines Gebäudes ist, desto mehr zahlen die Vermieter, je besser die Energieeffizienz, desto mehr die Mieter.

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 Wohnungseigentümergeinschaft. 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.

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 Entwurf des noch abzuschließenden WEG-Verwaltervertrags, sowie den des optional angebotenen Sondereigentumsverwaltervertrag vorlegen zu lassen.

1. Wohnungseigentümergeinschaft und deren Verwaltung

Mit dem Kauf der Wohnungseigentumseinheit tritt der Erwerber in die Eigentümergeinschaft der Gesamtanlage ein und ist an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Eigentümergeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Käufer von Wohnungs-/ Teileigentum ist als Mitglied der Eigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 (oder dessen Mieter) beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 Wohnungseigentümergeinschaft (hier bspw. zwischen den Häusern mit den Nummern 8, 10 oder 12) 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 Eigentümergeinschaft „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 wird die Rodenbach Verwaltungs GmbH bestellt. Die Verwalterin verlangt für ihre Tätigkeit eine monatliche Grundgebühr je Wohnungs- bzw. Teileigentum in Höhe von voraussichtlich 28,00 € inkl. Mehrwertsteuer; pro Stellplatz 1,00 € 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.

Die Rodenbach Verwaltungs GmbH bietet dem Käufer an, für ihn die Mietenverwaltung zu übernehmen. Dazu ist ein Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen und sind monatliche Gebühren in Höhe von voraussichtlich 19,00 € inkl. Mehrwertsteuer pro Wohneinheit, sowie 2,00 € inkl. Mehrwertsteuer pro Stellplatz einzukalkulieren. Der Vertragsabschluss ist freiwillig, jedoch aufgrund der vielfältigen 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- und Erhaltungsplanung

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

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Erhaltungsrücklage, welche auch in der Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vorgesehen wurde. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war eine Erhaltungsrücklage bzw. ein Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht angesammelt. Zur im rechtlichen Konzept erläuterten Verpflichtung des Verkäufers zur gestaffelten Einzahlung einer zweckgebundenen Rücklage in Höhe von 53.000,00 € für eine potenzielle Innenputzsanierung und die Einzahlung des Verkäufers in Höhe von 170.000,00 € auf ein Rücklagenkonto der Gemeinschaft, ist festzuhalten, dass es sich hier um schuldrechtliche Verpflichtungen des Verkäufers handelt,

welche rechtlich nicht weiter abgesichert sind, weshalb empfohlen wird, hierzu mit dem Verkäufer Rücksprache zu halten und sich im Übrigen eine Bestätigung über die Verwaltung zum Geldeingang geben zu lassen. Ohne Einzahlung der Rücklagen sind die Erwerber zukünftig ggf. selbst verpflichtet über Sonderumlagen die Kosten anteilig zu tragen. Ungeachtet der Einzahlung der Rücklagen können die Beträge ggf. auch zu gering sein, die vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und zu bezahlen. Auch dann ist mit Nachschüssen zu rechnen.

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 monatlich 0,58 €/m² Wohnfläche. Nach der Regelung im Kaufvertrag stimmt der Erwerber einem solchen WEG-Beschluss bereits mit Abschluss des Kaufvertrages zu und wird diese Zustimmung erforderlichenfalls auch in einer Versammlung bestätigen. Der Beschluss kann frühestens nach Anlegen der Wohnungsgrundbücher gefasst werden. 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, Parkplätze 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 30 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, Wohnungs-

grundrisse, 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 Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtergesetz und am 01.05.2018 die Immobilien-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. Aufgrund der aktuellen, historisch betrachtet nach wie vor moderaten Zinsphase wird fremdfinanzierenden Erwerbern eine erhöhte Tilgung (mind. 2 %) empfohlen. 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 aktueller Konjunkturprogramme oder besonderer Steuervergünstigungen. 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 Totalverlustisiko

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 Totalverlustisiko 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 Totalverlustisiko 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 überschüssende Unterdeckung zu tragen hat. Als weiteres theoretisches Totalverlustisiko 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 Stellplatzzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich.

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

Der Prospekt wurde im Februar 2024 erstellt und im März 2024 herausgegeben.



Verkäufer

Rodenbach Immobilienhandel GmbH
Ruth-Pfau-Straße 2
04107 Leipzig

Prospektherausgeber

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH
Geißeichstraße 5
70197 Stuttgart