

WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**

78 Ein- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen

Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A, 2B / Prager Straße 167, 167A, 167B

# LEIPZIG

Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,

Was macht ein ideales Investment aus? Es sollte Stabilität bieten und gleichzeitig ein stetiges Wachstum ermöglichen. In Zeiten von volatilen Märkten stehen private Anleger vor großen Herausforderungen. 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.

Wohnimmobilien haben sich hierbei als Fels in der Brandung bewährt, da sie Inflationsschutz mit attraktiven Renditechancen vereinen. Unter entsprechenden Voraussetzungen bieten sie neben dem Gedanken des Inflationsschutzes ein attraktives und konkurrenzloses Rendite-Risiko-Verhältnis.

#### **Werte schaffen, Zukunft sichern: Kapitalanlagen mit Weitblick**

Leipzig bietet für Investitionen gute Voraussetzungen: Eine anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung, kontinuierlich wachsende Einwohnerzahlen und eine erhöhte Nachfrage nach attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnungen.

#### **Rodenbach & Partner: Kompetenz seit 1986**

Wir unterstützen Sie dabei, die richtige Entscheidung zu treffen. Mit der Erfahrung aus fast 5.000 Projekten bundesweit stehen wir für Qualität und Zuverlässigkeit.

Mit diesem Prospekt möchten wir Ihre Aufmerksamkeit auf ein ausgewähltes Angebot lenken: 78 Eigentumswohnungen in der „**Wohnanlage Napoleonstein**“ in Leipzig.

Bitte nehmen Sie sich Zeit, das Angebot kennenzulernen und zu prüfen.  
Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich vorzustellen.

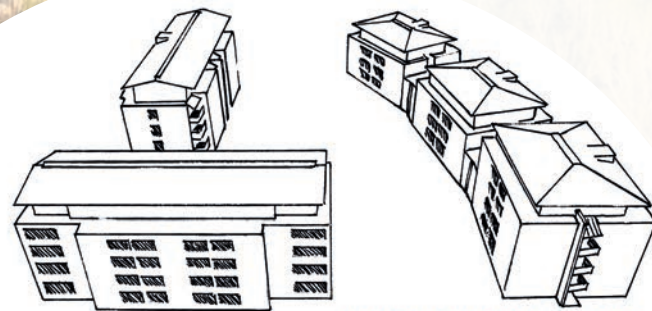
Ihre **Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH**

Stuttgart, im April 2026





INHALT	Seite
Die Messestadt Leipzig in Sachsen	4-5
Der BioCity Campus auf der „Alten Messe“	6-7
Zwischen Zentrum und Völkerschlachtdenkmal	8-9
Die Wohnanlage im Detail	10-13
Wohnungstypen / Grundrisse	14-41
Impressionen	42-55
Rechtliche Grundlagen	56
Risiken und Chancen	57-64
Steuerliche Aspekte	65-69
Haftungs- und Angabenvorbehalte	70



**WOHNANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**

# Die Messestadt Leipzig in Sachsen

## Sachsen- Extrem vielfältig

Das Bundesland Sachsen liegt im Osten Deutschlands und ist bekannt für seine lange Geschichte, seine kulturelle Vielfalt und seine wirtschaftliche Entwicklung. Mit ca. 4 Millionen Einwohner erstreckt es sich über eine Fläche von ca. 19.000 Quadratkilometern.

Das Bundesland hat sich in den vergangenen Jahren zu einer wirtschaftlich äußerst zukunftsstarken und beliebten Region entwickelt. Besonders bemerkenswert in Sachsen ist die rasante Entwicklung der High-Tech-Industrie, allen voran im Bereich der Mikroelektronik, Halbleiterproduktion und künstlichen Intelligenz.

In den kommenden Jahren werden diese Zukunftstechnologien weiter stark ausgebaut: Mit Investitionen in zweistelliger Milliardenhöhe entstehen in Sachsen neue Produktionsstätten und Forschungszentren global agierender Unternehmen. Die geplante Expansion führt laut Prognosen bis 2030 zur Schaffung von rund 30.000 neuen Arbeitsplätzen, insbesondere in technisch hochqualifizierten Bereichen.

Diese Entwicklung wirkt sich bereits heute positiv auf die regionale Beschäftigungslage aus: Sachsen weist im Bundesvergleich eine konstant geringe Arbeitslosenquote auf – ein deutliches Zeichen für Stabilität und Wachstumskraft einer ganzen Region.

Neben den industriellen Erfolgen ist auch die Bildungs- und Forschungslandschaft Sachsens ein entscheidender Standortfaktor. Mit der renommierten Technischen Universität Dresden, die zur Exzellenzinitiative des Bundes zählt, sowie weiteren bedeutenden Hochschulen in Leipzig, Chemnitz und Freiberg, verfügt das Bundesland über ein starkes akademisches Rückgrat. Diese Einrichtungen liefern nicht nur hochqualifizierte Fachkräfte, sondern sind auch eng mit der regionalen Wirtschaft verzahnt – ein Schlüsselfaktor für die Innovationskraft und nachhaltige Entwicklung des Standorts.

Zu den wichtigsten Städten gehören neben der Landeshauptstadt Dresden und Chemnitz vor allem Leipzig, das als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum im Norden des Freistaats Sachsen gilt.

## Leipzig – Geschichte und Bedeutung

Leipzig wurde erstmals im Jahr 1015 erwähnt und entwickelte sich früh zu einer wichtigen Handelsstadt. Durch seine Lage an bedeutenden Handelswegen entstand eine lange Tradition von Messen und Märkten, die bis heute in Veranstaltungen wie der Leipziger Buchmesse weiterlebt. Leipzig spielte auch eine entscheidende Rolle in der deutschen Geschichte, etwa während der Friedlichen Revolution von 1989, die von Demonstrationen an der Nikolaikirche ausgingen.

## Leipzig in Zahlen

**633.592** Einwohner

**+15%** Bevölkerungswachstum (letzte 10 Jahre)

**296.635** SV-pflichtig Beschäftigte

**+5.617** Zuwachs SV-pflichtig Beschäftigte

**+23%** Beschäftigungsentwicklung (letzte 10 Jahre)





## Kulturstadt Leipzig

Leipzig ist international bekannt für seine reiche Musik- und Kulturgeschichte. Hier wirkte der berühmte Komponist Johann Sebastian Bach an der Thomaskirche als Kantor. Auch das weltbekannte Gewandhausorchester Leipzig hat hier seinen Sitz. Die Universität Leipzig gehört zu den ältesten Universitäten Deutschlands und prägt das studentische Leben der Stadt. Ein weiteres bedeutendes Wahrzeichen ist das Völkerschlachtdenkmal, das an die Völkerschlacht von 1813 erinnert und eines der größten Denkmäler Europas ist.

## Leipzig heute

In der Gegenwart bestätigt Leipzig seine Rolle als Verkehrszentrum des Ballungsraumes Leipzig-Halle. Bundesautobahnen in alle Himmelsrichtungen erschließen eine der wirtschaftsstärksten Regionen der Neuen Bundesländer.

Die 600-jährige Tradition in den Bereichen Forschung und Lehre besitzt auch noch heute einen hohen Stellenwert. Derzeit studieren an Leipzigs 10 Hochschulen über 40.000 junge Menschen in 400 Studiengängen. Unter den Studierenden stammen ca. 5.000 aus dem Ausland. Damit belegen ausländische Studierende rund 12,5 Prozent der Studienplätze in Leipzig. Neben der Universität sind besonders die Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur, die Hochschulen für Musik und Theater, Grafik und Buchkunst, sowie die Hochschule für Telekommunikation erwähnenswert.

## Wirtschaft und Moderne

Heute ist Leipzig eine der dynamischsten Städte Ostdeutschlands. Internationale Unternehmen haben sich angesiedelt, darunter das BMW Werk Leipzig und das Porsche Werk Leipzig. Auch DHL und Amazon entschieden sich für den Standort mit herausragender Wirtschaftskraft und siedelten sich in Leipzig an. Das Logistikunternehmen DHL alleine hat mit seinem europäischen Hauptquartier bislang mehr als 7.000 neue Arbeitsplätze in Leipzig geschaffen.

Das einstige Messeprivileg von 1497 macht Leipzig zum ältesten Messestandort der Welt. Mit dem neuen Fachmessenkonzept und der zukunftssträchtigen Architektur ist die Metropole auf dem besten Weg, wieder eine führende Rolle im internationalen Messewesen zu spielen. Die Sachsenmetropole gehört laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zu den drei am schnellsten wachsenden Städten Deutschlands (München, Dresden und Leipzig). Besonders junge Akademiker und Akademikerinnen ziehen in die Großräume.



# Der BioCity Campus auf der „Alten Messe“

Leipzig trägt die Mission, Leben positiv zu verändern, tief in seiner DNA. Mit der Marke „Leipzig for Lifechangers“ und Spitzeninstitutionen wie dem Helmholtz-Zentrum, den Fraunhofer- und Max-Planck-Instituten sowie der Universität Leipzig entwickelt sich Leipzig zu einem der führenden Life-Sciences-Standorte in Deutschland.

Der BioCity Campus Leipzig als Herzstück bietet mit über 100.000 Quadratmetern hochmoderner Labor- und Büroflächen ideale Bedingungen für Forschungseinrichtungen und Unternehmen. Den über 50 Unternehmen mit mehr als 4.500 hochqualifizierten Arbeitsplätzen bietet Leipzig bereits jetzt bestmögliche Voraussetzungen für Forschung und Entwicklung.

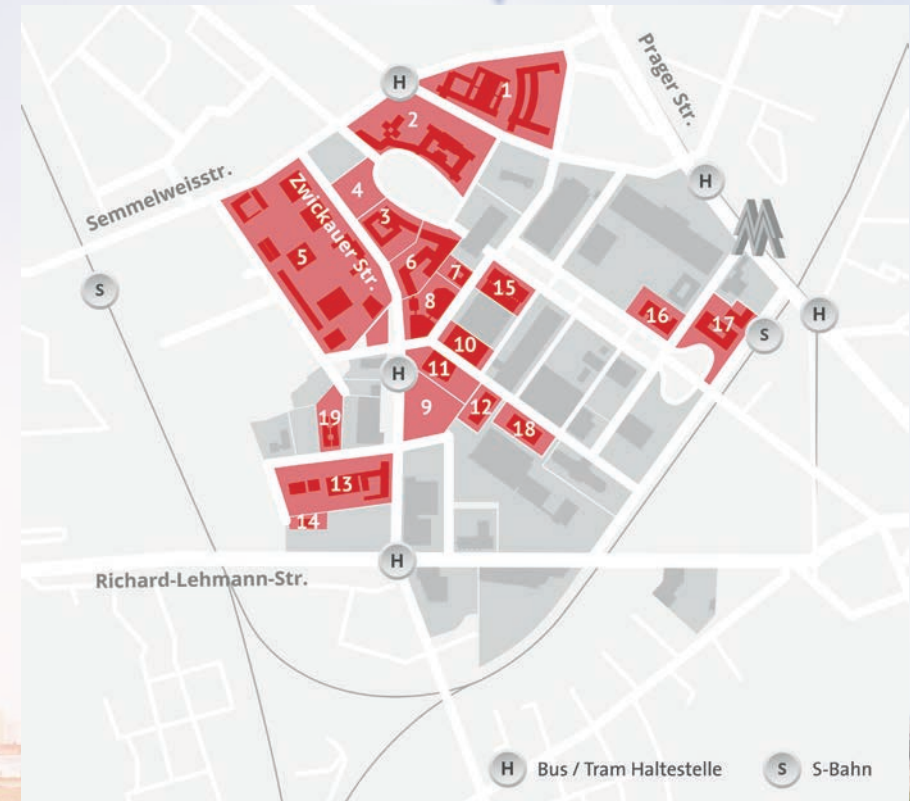
Die Stadt strebt an, einer der Top 3 Standorte für Life Sciences in Deutschland zu werden. Dabei legt das Innovationscluster den Fokus auf die Biotechnologie, die Medizintechnik und die digitale Gesundheitsversorgung. Durch starke Netzwerke, internationale Zusammenarbeit und praxisnahe Programme sowie Acceleratoren und Inkubatoren werden Innovationen gefördert und nachhaltig vorangetrieben.

## BioCity Campus: Keimzelle für Innovationen

Der BioCity Campus, unweit des Leipziger Zentrums auf dem Gelände der „Alten Messe“, ist das Herzstück des Biotechnologie- und Biowissenschaftsparks der Stadt. Als Teil des Leipziger Life Science- und Tech-Parks haben der Campus und die Erweiterung mit dem Gelände der Alten Messe in den letzten zwei Jahrzehnten ein beeindruckendes Wachstum erlebt. Seit der Eröffnung des Gebäudekomplexes BIO CITY LEIPZIG vor 20 Jahren hat sich dieser zu einem lebendigen Technologiezentrum und Inkubator entwickelt und sich nahtlos in das städtische Umfeld eingefügt.

Heute bildet der Campus ein ganzes Stadtquartier, in dem Industrie, Forschung und Innovation Hand in Hand gehen. Als Heimat eines Großteils des Clusters für Biotechnologie und Biomedizin in Leipzig bietet der Campus eine einzigartige Umgebung, die die Vorteile der direkten Nachbarschaft von Forschungseinrichtungen und Unternehmen vereint.

Kern des Campus ist die BIO CITY LEIPZIG. Sie fungiert als Inkubator für junge Unternehmen mit dem Fokus Life Science. Zudem beherbergt sie das Biotechnologisch-Biomedizinische Zentrum der Universität Leipzig.



- |                                                                     |                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1 Universitätsklinikum                                              | 12 Orthopädie- & Reha-Technik-Wolf |
| 2 Deutsche Nationalbibliothek                                       | 13 Haema AG                        |
| 3 Max-Planck-Institut                                               | 14 Analysen Service GmbH           |
| 4 Max-Planck-Institut Erweiterungsfläche                            | 15 Stadtarchiv Leipzig             |
| 5 Medizinische Tierklinik                                           | 16 P2 Office                       |
| 6 BIO CITY LEIPZIG                                                  | 17 BioSquare                       |
| 7 BioCube                                                           | 18 CLL CityLab Leipzig             |
| 8 Fraunhofer IZI                                                    | 19 LAB_1                           |
| 9 Freistaat Sachsen                                                 |                                    |
| 10 Innovationszentrum                                               |                                    |
| 11 Deutsches Zentrum für integrative Biodiversitätsforschung (iDiv) |                                    |

### BioCity Campus in Zahlen

50 Unternehmen

100.000 Quadratmeter Labor- und Bürofläche

in 8 Minuten im Zentrum

6 Forschungsinstitute

detaillierte Informationen zum BioCity Campus unter: [biocity-campus.com](http://biocity-campus.com)

Grafik Seite 6: LGH Service GmbH / [biocity-campus.com/campus](http://biocity-campus.com/campus)

Foto Seite 7: Philipp Kirschner / [pkfotografie.com](http://pkfotografie.com)



# Zwischen Zentrum und Völkerschlachtdenkmal...

Thonberg ist ein lebendiger und dynamischer Stadtteil im Südosten Leipzig. Gemeinsam mit Reudnitz bildet dieser den Ortsteil Reudnitz-Thonberg, einen der größten und vielfältigsten Bereiche der Stadt.

Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie an angrenzende Viertel. Der Stadtteil vereint ruhiges Wohnen mit urbanem Flair. Historische Altbauten und moderne Wohnanlagen prägen das Bild. Ursprünglich als Dorf im 13. Jahrhundert erstmals erwähnt, wurde Thonberg im Zuge der Industrialisierung in die Stadt eingegliedert und entwickelte sich zu einem beliebten Wohnort. Auch viele Studierende und junge Berufstätige leben hier.

Im Stadtteil Thonberg befindet sich der Wilhelm-Külz-Park, welcher sich besonders durch seine Lage am Völkerschlachtdenkmal auszeichnet. Das Völkerschlachtdenkmal ist eines der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt. Es erinnert an die Völkerschlacht bei Leipzig im Oktober 1813 während der Befreiungskriege.

Die Wohnanlage Napoleonstein ist nach dem bis Mitte des 20. Jahrhunderts an gleicher Stelle gelegenen historischen Gasthof benannt.

Sie befindet sich in Sichtweite zum Völkerschlachtdenkmal direkt gegenüber dem Wilhelm-Külz-Park und in unmittelbarer Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nachbarschaft überzeugt weiterhin durch ein vielfältiges Angebot an Bildungs-, Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen sowie eine sehr gute medizinische Versorgung.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus & Tram sowie S-Bahn), welcher nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Darüber hinaus profitiert der Standort von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A14 und A38 sowie von einer internationalen Erreichbarkeit durch den Flughafen Leipzig/Halle.



## Entfernungen:

- Flughafen Leipzig/Halle: 20 km
- Autobahn A14: 8,6 km
- Autobahn A38: 7,5 km
- Zentrum und Hbf Leipzig: 3,9 km
- Universität Leipzig: 3,5 km
- BioCity Campus Leipzig: 1,3 km
- nächster Supermarkt: 1,1 km
- S-Bahnhof Leipzig-Völkerschlachtdenkmal: 400 m
- Gastronomie: 400 m
- Straßenbahn: 250 m
- Wilhelm-Külz-Park: 100 m



Die nähere Umgebung der Wohnanlage

# Die Wohnanlage im Detail

## Das Objekt im Überblick

Die Rodenbach Real Besitz GmbH bietet mit diesem Exposé in Leipzig-Thonberg, Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A, 2B / Prager Straße 167, 167A, 167B die nach WEG aufgeteilte „Wohnanlage Napoleonstein“, bestehend aus fünf Wohnhäusern mit insgesamt 78 Wohnungen, sowie 98 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage zum Verkauf an.

Die Wohnanlage wurde auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 6.207 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche errichtet.

Die Zuordnung der Wohnungen erfolgt gemäß der Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1:	Wohnungsnummer 1 bis 23
Egon-Erwin-Kisch-Weg 2B / Haus 2:	Wohnungsnummer 24 bis 41
Prager Straße 167B / Haus 3:	Wohnungsnummer 42 bis 50
Prager Straße 167A / Haus 4:	Wohnungsnummer 51 bis 62
Prager Str. 167 / Haus 5:	Wohnungsnummer 63 bis 78

Die freistehenden Gebäude Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A und 2B umfassen 4 Vollgeschosse (Erdgeschoss, sowie 1. bis 3. Obergeschoss), sowie ein Dachgeschoss.

Die Gebäude Prager Straße 167, 167A und 167B sind in geschlossener Bebauung als Mehrfamilien-Reihenhäuser errichtet. Das Haus Prager Straße 167 umfasst ebenfalls 4 Vollgeschosse (Erdgeschoss, sowie 1. bis 3. Obergeschoss), sowie ein Dachgeschoss, die Gebäude Prager Straße 167A und 167B hingegen lediglich 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss, sowie 1. + 2. Obergeschoss), sowie ein Dachgeschoss.

Die zum Verkauf stehenden Wohnungen gliedern sich wie folgt auf:

- 5 Ein-Zimmer-Apartments mit ca. 35,75 m<sup>2</sup> bis 46,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 28 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 52,80 m<sup>2</sup> bis 55,97 m<sup>2</sup>
- 34 Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 72,94 m<sup>2</sup> bis 87,51 m<sup>2</sup>
- 11 Vier-Zimmer-Wohnungen mit ca. 91,75 m<sup>2</sup> bis 115,56 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon oder eine (Dach-)Terrasse. Die Ausstattungsdetails der insgesamt 14 Grundrisstypen (A bis O) sind den illustrierten Grundrissen auf den Seiten 14 bis 41 dieses Prospekts zu entnehmen.

Die Gesamtwohnfläche aller Wohnungen beträgt ca. 5.445 m<sup>2</sup>.

Das Gebäudeensemble ist voll unterkellert. In jedem Hauseingang befindet sich ein Treppenaufgang mit Aufzug. Die gemeinsame Tiefgarage mit Zugängen zu allen fünf Treppenaufgängen stellt insgesamt 98 PKW-Stellplätze zur Verfügung.



Ebenfalls befinden sich in der Tiefgarage neben den Hauszugängen die Müll-Räume.

Im Untergeschoss verfügt jedes Haus über einen Wasch- und Trockenraum. Zudem sind hier die insgesamt 78 Keller-Abstellräume der Wohnungen, die Betriebsräume der Aufzüge, Haustechnikräume für die Heizverteilung, sowie zum Teil Hausmeisterräume zu finden.

Im Haus 1 / Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A befindet sich die zentrale Heizungsanlage mit einer Ende 2025 erneuerten Gas-Brennwertheizung und zentraler Warmwasserversorgung.

Fünf Fahrrad-Häuser auf dem Grundstück runden das Angebot für die Bewohner ab. Weiterhin finden sich auf dem großzügigen, fast parkähnlichem Grundstück mit Baumbestand ein Spielplatz, sowie zahlreiche Sitzgelegenheiten.

Die Wohnanlage ist sowohl auf dem Grundstück, wie auch innerhalb des Hauses durch Rampen und die Aufzüge in allen Etagen ohne die Überwindung von Stufen oder Schwellen barrierefrei zugänglich.

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.

Der Kauf der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit erfolgt mittels notariell zu beurkundendem Kaufvertrag und auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen.

Den Mietern steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Der Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages kann auf Wunsch mit der Rodenbach Verwaltungs GmbH abgeschlossen werden.

Die Risikohinweise in diesem Prospekt sollten beachtet und in der Anlageentscheidung berücksichtigt werden. Wir verweisen auf die weiteren Informationen ab Seite 42 dieses Prospekts und das auf Wunsch erhältliche Muster-Vertragswerk.

#### **Prospektherausgeber**

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

#### **Verkäufer**

Rodenbach Real Besitz GmbH, Geißelstraße 5, 70197 Stuttgart

#### **Objektanschrift**

Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A, 2B / Prager Straße 167, 167A, 167B, 04299 Leipzig

#### **Haustyp**

fünf voll unterkellerte Mehrfamilienhäuser, bestehend aus drei bzw. vier Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und Zugang zur Tiefgarage im Untergeschoss

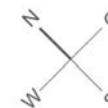
#### **Baujahr**

1996

#### **Grundstück**

Flurstück Nr. 156/1 mit 570 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche

Flurstück Nr. 156/2 mit 5.637 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche



# Die Wohnanlage im Detail

## zum Verkauf stehende Gesamtwohnfläche

ca. 5.445 m<sup>2</sup>

## Anzahl der zum Verkauf stehenden Einheiten

78 Eigentumswohnungen

98 Stellplätze in der Tiefgarage

## Quadratmeterpreise

zwischen ca. € 2.992,- und ca. € 3.354,- pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Kaufpreis pro Stellplatz in der Tiefgarage beträgt € 18.500,-

## Vermietung

bei Prospektherausgabe 77 Wohnungen vermietet

## Nettokaltmieten

Wohnungen: von ca. € 5,75 bis ca. € 11,39 pro m<sup>2</sup> pro Monat

Stellplätze: € 75,- pro Monat\*

## Nebenkosten des Erwerbs

Grunderwerbsteuer: 5,5 % des Gesamtkaufpreises

Notar- und Grundbuchkosten: ca. 2 % des Gesamtkaufpreises

## Steuerliche Grundlagen für Einnahmen, Ausgaben und Abschreibung, sowie eventuelle Veräußerung

Bei Fremdvermietung durch Privatpersonen: Versteuerung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2 % p. a. bezogen auf den Gebäudeanteil. Grundstücksanteil ohne Abschreibung. Besteuerung einer eventuellen Veräußerung nach § 23 Abs. 1 EStG bzw. Steuerfreiheit nach § 23 Abs. 1 EStG Umkehrschluss - siehe Steuerliche Aspekte ab Seite 65.

## Einnahmen

Mieteneinnahmen, bestehend aus Nettokalt- und Stellplatzmiete zzgl. Vorauszahlungen für Betriebskosten sowie eventueller positiver Jahresabrechnungsergebnisse hierüber.

Ein Mietausfallwagnis ist abzuziehen.

## Ausgaben

Hausgeldvorschüsse gemäß Wirtschaftsplan, sowie bei entsprechender Beauftragung ein Sondereigentumsverwaltungshonorar und ggf. Kontogebühren für ein Treuhandkonto.

## Erhaltungsrücklage

Eine Erhaltungsrücklage wurde bisher nicht gebildet, da die WEG Neugründung noch bevorsteht. Der Verkäufer legt in die Rücklage einmalig € 50.000,- ein.

\* bis zur Vermietung bzw. Anpassung der IST-Miete als Garantiemiete durch den Verkäufer (für max. 36 Monate)

Die kalkulierte jährliche Zuführung in die Erhaltungsrücklage für die Wohnungen beträgt € 49.200,-. Das entspricht einer Einzahlung von ca. € 0,75 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. von ca. € 0,41 pro Miteigentumsanteil pro Monat.

Für die Tiefgaragen-Stellplätze beträgt die jährliche Zuführung in die Rücklage € 5.880,-. Das entspricht einer Einzahlung von € 5,- pro Stellplatz pro Monat.

## Heizung

Die Wohnanlage wird über eine Ende 2025 erneuerte Gas-Zentralheizung versorgt.

Auch die Warmwasserbereitung erfolgt zentral.

## Energieausweise liegen vor

Pro Haus existiert ein verbrauchsabhängiger Energieausweis. Die Werte des Endenergieverbrauchs variieren zwischen 79 und 114 kWh/(m<sup>2</sup> · a). Dies entspricht den Energieeffizienzklassen C bzw. D.

Dabei ist zu beachten, dass die erfassten Verbräuche sich noch auf die Heizungsanlage aus dem Baujahr beziehen. Die Verbräuche wurden in den Jahren 2015 bis 2017 erfasst.

## Bsp.: Haus 1 / Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A - gültig bis 07.10.2029

Heizungsart: Zentralheizung

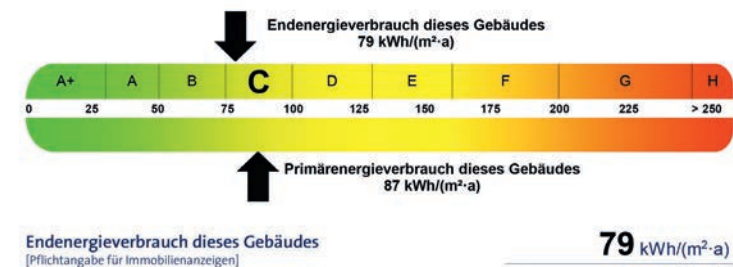
wesentlicher Energieträger: H-Gas/schweres Erdgas

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 79 kWh/(m<sup>2</sup> · a)

Energieeffizienzklasse C

Energieverbrauch für Warmwasser erhalten



Änderungen vorbehalten.



# Grundrisstyp A / Drei-Zimmer-Wohnungen



## Drei-Zimmer-Wohnung

Terrasse oder Balkon / ca. 6,6 bis 10,3 m<sup>2</sup> groß

Küche am Wohnraum

Tageslichtbad mit Wanne

WC separat

Abstellraum in der Wohnung

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
1	1	EG links	3	Terrasse	80,85 m <sup>2</sup>
5	1	EG rechts	3	Terrasse	80,80 m <sup>2</sup>
6	1	1. OG links	3	Balkon	80,31 m <sup>2</sup>
10	1	1. OG rechts	3	Balkon	80,41 m <sup>2</sup>
11	1	2. OG links	3	Balkon	80,14 m <sup>2</sup>
15	1	2. OG rechts	3	Balkon	80,38 m <sup>2</sup>
16	1	3. OG links	3	Balkon	80,47 m <sup>2</sup>
20	1	3. OG rechts	3	Balkon	80,62 m <sup>2</sup>
24	2	EG links	3	Terrasse	81,41 m <sup>2</sup>
27	2	EG rechts	3	Terrasse	81,55 m <sup>2</sup>
28	2	1. OG links	3	Balkon	79,87 m <sup>2</sup>
31	2	1. OG rechts	3	Balkon	80,00 m <sup>2</sup>
32	2	2. OG links	3	Balkon	80,12 m <sup>2</sup>
35	2	2. OG rechts	3	Balkon	80,25 m <sup>2</sup>
36	2	3. OG links	3	Balkon	80,07 m <sup>2</sup>
39	2	3. OG rechts	3	Balkon	80,35 m <sup>2</sup>

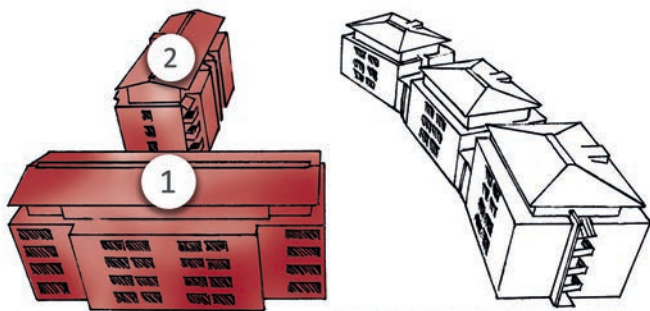
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

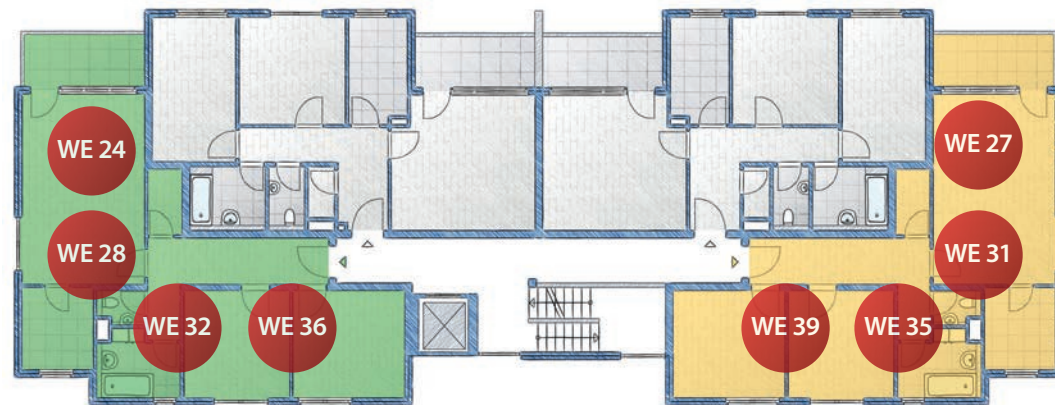
Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelvekehrt



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss (Erdgeschoss), 1., 2. und 3. Obergeschoss



## WOHNANLAGE NAPOLEONSTEIN



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2B / Haus 2 / Etagegrundriss (Erdgeschoss), 1., 2. und 3. Obergeschoss

# Grundrisstyp B / Zwei-Zimmer-Wohnungen



WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
2	1	EG Mitte, links	2	Terrasse	54,39 m <sup>2</sup>
4	1	EG Mitte, rechts	2	Terrasse	54,14 m <sup>2</sup>
7	1	1. OG Mitte, links	2	Balkon	53,60 m <sup>2</sup>
9	1	1. OG Mitte, rechts	2	Balkon	53,60 m <sup>2</sup>
12	1	2. OG Mitte, links	2	Balkon	53,76 m <sup>2</sup>
14	1	2. OG Mitte, rechts	2	Balkon	53,49 m <sup>2</sup>
17	1	3. OG Mitte, links	2	Balkon	53,72 m <sup>2</sup>
19	1	3. OG Mitte, rechts	2	Balkon	53,70 m <sup>2</sup>

16

## Zwei-Zimmer-Wohnung

Terrasse oder Balkon / ca. 4,4 bis 5,4 m<sup>2</sup> groß

Küche am Wohnraum

innen liegendes Bad mit Wanne

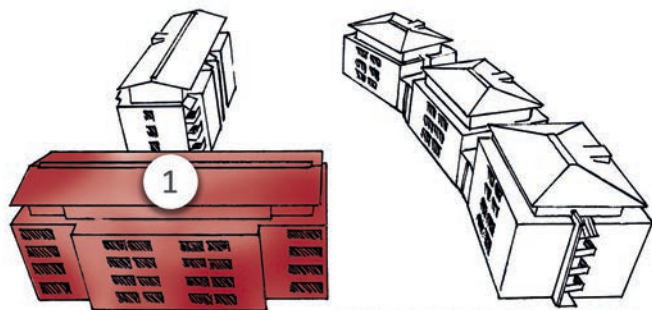
Abstellraum in der Wohnung

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

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss Erdgeschoss



**WOHNANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss 1., 2. und 3. Obergeschoss

# Grundrisstyp C / Zwei-Zimmer-Wohnungen



WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
3	1	EG Mitte	2	2 Terrassen	53,92 m <sup>2</sup>
8	1	1. OG Mitte	2	2 Balkone	52,83 m <sup>2</sup>
13	1	2. OG Mitte	2	2 Balkone	52,99 m <sup>2</sup>
18	1	3. OG Mitte	2	2 Balkone	52,80 m <sup>2</sup>

## Zwei-Zimmer-Wohnung

2 Terrassen oder 2 Balkone / je ca. 4,4 bis 5,4 m<sup>2</sup> groß

Küche am Wohnraum

innen liegendes Bad mit Wanne

Abstellraum in der Wohnung

Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.

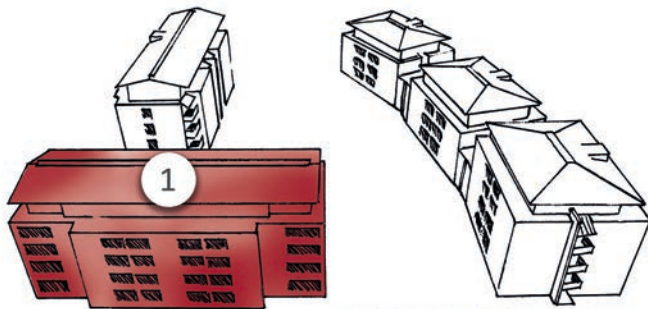
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss Erdgeschoss



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss 1., 2. und 3. Obergeschoss



WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**

# Grundrisstyp D / Drei-Zimmer-Wohnungen



WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
21	1	DG links	3	Dachterrasse	87,51 m <sup>2</sup>
23	1	DG rechts	3	Dachterrasse	87,29 m <sup>2</sup>

## Drei-Zimmer-Wohnung

Dachterrasse / ca. 8,5 m<sup>2</sup> groß

Küche von Flur und Wohnraum begehbar

Tageslichtbad mit Wanne

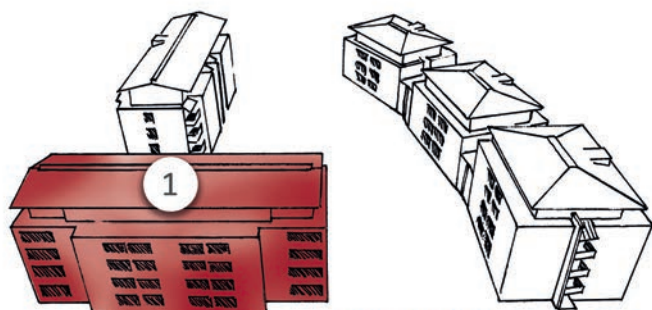
WC separat

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

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss Dachgeschoss



**WOHNANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**

# Grundrisstyp E / Ein-Zimmer-Apartment

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
22	1	DG Mitte	1	Dachterrasse	46,43 m <sup>2</sup>



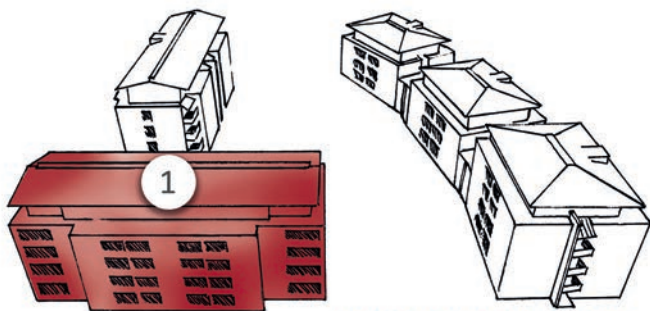
## Ein-Zimmer-Apartment

Dachterrasse / ca. 21 m<sup>2</sup> groß  
Küchen-Nische im Wohnraum  
innen liegendes Bad mit Dusche

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



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A / Haus 1 / Etagegrundriss Dachgeschoss



WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**

# Grundrisstyp F / Drei-Zimmer-Wohnungen

## Drei-Zimmer-Wohnung

Terrasse oder Balkon / ca. 6,5 bis 9,4 m<sup>2</sup> groß

Küche vom Flur begehbar

innen liegendes Bad mit Wanne

WC separat

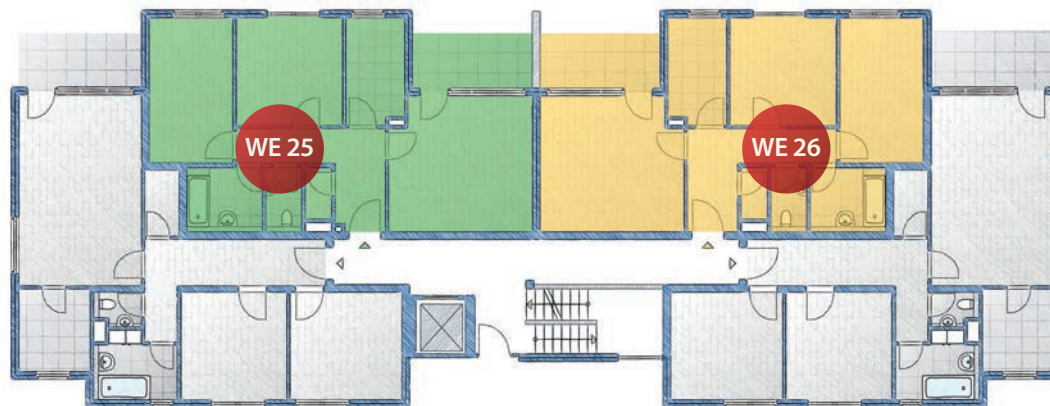
Abstellraum in der Wohnung



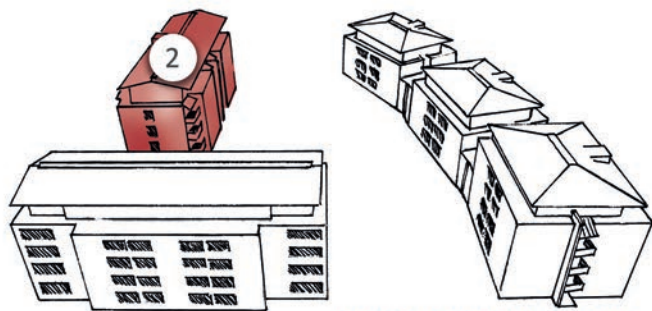
WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
25	2	EG Mitte, links	3	Terrasse	74,38 m <sup>2</sup>
26	2	EG Mitte, rechts	3	Terrasse	74,37 m <sup>2</sup>
29	2	1. OG Mitte, links	3	Balkon	73,37 m <sup>2</sup>
30	2	1. OG Mitte, rechts	3	Balkon	73,09 m <sup>2</sup>
33	2	2. OG Mitte, links	3	Balkon	72,94 m <sup>2</sup>
34	2	2. OG Mitte, rechts	3	Balkon	73,04 m <sup>2</sup>
37	2	3. OG Mitte, links	3	Balkon	73,21 m <sup>2</sup>
38	2	3. OG Mitte, rechts	3	Balkon	73,28 m <sup>2</sup>

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

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2B / Haus 2 / Etagegrundriss Erdgeschoss



**WOHNANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2B / Haus 2 / Etagegrundriss 1., 2. und 3. Obergeschoss

# Grundrisstyp G / Vier-Zimmer-Wohnungen

## Vier-Zimmer-Wohnung

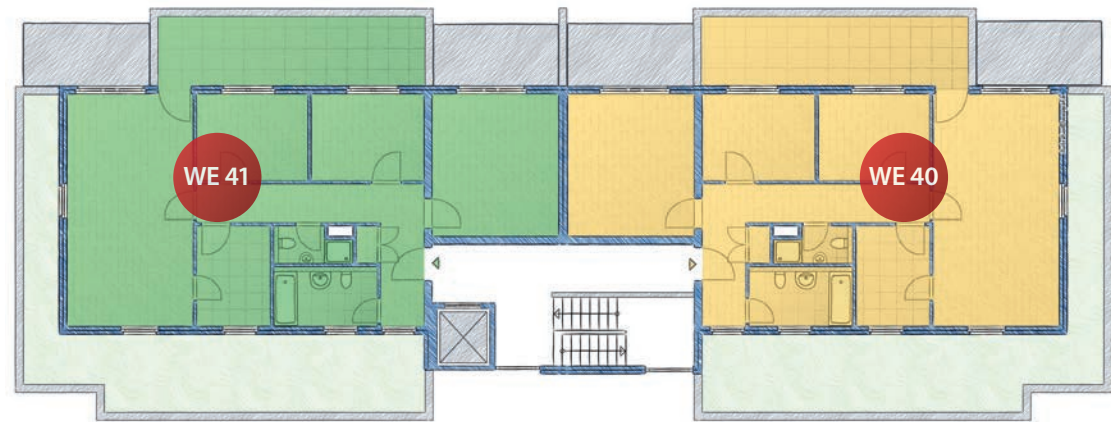
Dachterrasse / ca. 16 m<sup>2</sup> groß  
Küche von Flur und Wohnraum begehbar  
Tageslichtbad mit Wanne  
zusätzlich innen liegendes Bad mit Dusche

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
40	2	DG rechts	4	Dachterrasse	102,83 m <sup>2</sup>
41	2	DG links	4	Dachterrasse	103,07 m <sup>2</sup>

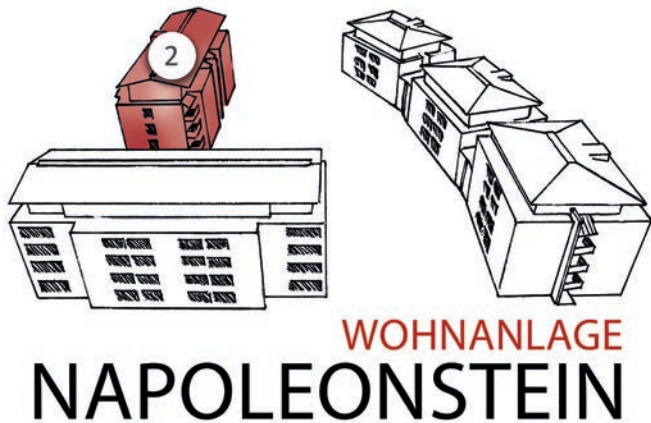


Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.  
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt



Egon-Erwin-Kisch-Weg 2B / Haus 2 / Etagegrundriss Dachgeschoss



# Grundrisstyp H / Drei-Zimmer-Wohnungen

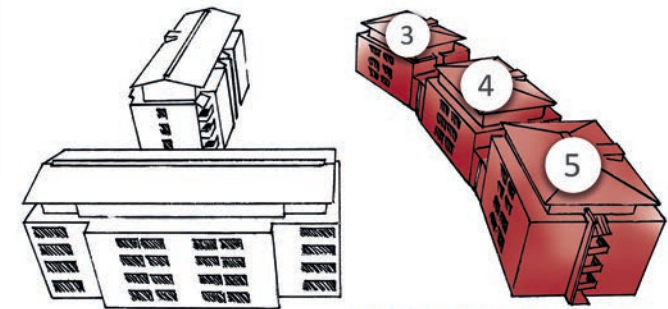


## Drei-Zimmer-Wohnung

Terrasse oder Balkon /  
ca. 6,2 bis 8,4 m<sup>2</sup> groß  
Küche am Wohnraum  
innen liegendes Bad mit Wanne  
WC separat  
Abstellraum in der Wohnung

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

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
42	3	EG links	3	Terrasse	78,92 m <sup>2</sup>
45	3	1. OG links	3	Balkon	77,47 m <sup>2</sup>
51	4	EG links	3	Terrasse	78,99 m <sup>2</sup>
54	4	EG rechts	3	Terrasse	78,90 m <sup>2</sup>
55	4	1. OG links	3	Balkon	78,33 m <sup>2</sup>
58	4	1. OG rechts	3	Balkon	77,67 m <sup>2</sup>
66	5	EG rechts	3	Terrasse	78,70 m <sup>2</sup>
70	5	1. OG rechts	3	Balkon	78,14 m <sup>2</sup>



WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**

# Lage der Wohnungen in der Wohnanlage

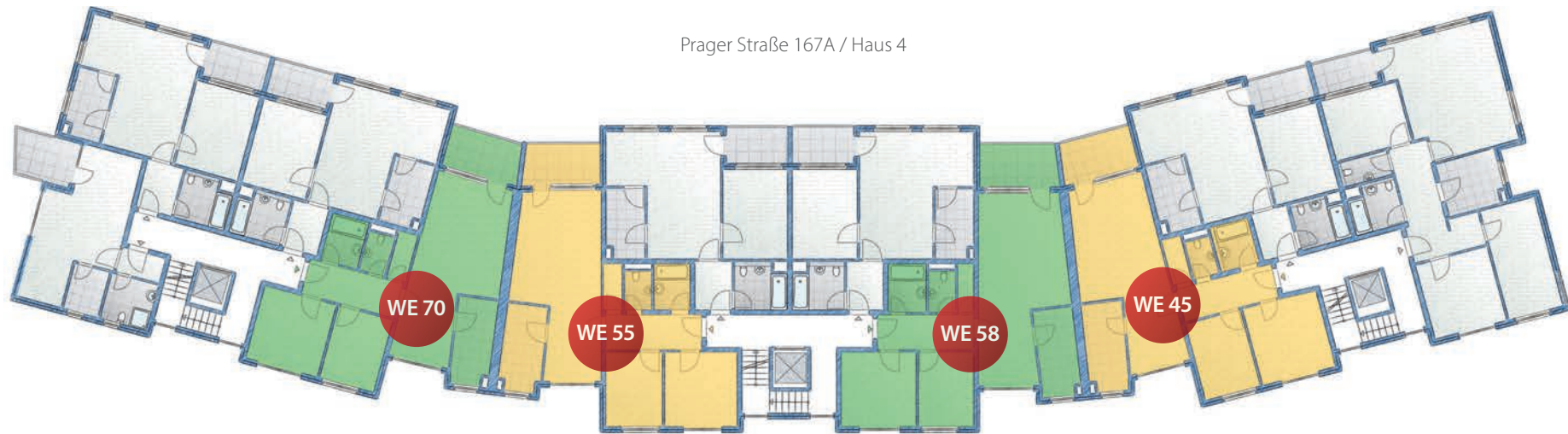
Etagengrundriss Erdgeschoss



Prager Straße 167 / Haus 5

Prager Straße 167B / Haus 3

Prager Straße 167A / Haus 4



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

Etagengrundriss 1. Obergeschoss



## Zwei-Zimmer-Wohnung

Terrasse oder Balkon / ca. 4,6 bis 5,8 m<sup>2</sup> groß

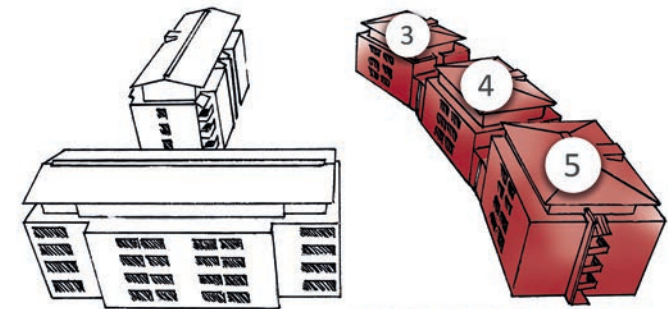
Küche am Wohnraum

innen liegendes Bad mit Wanne

Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
43	3	EG Mitte	2	Terrasse	53,51 m <sup>2</sup>
46	3	1. OG Mitte	2	Balkon	53,21 m <sup>2</sup>
52	4	EG Mitte, links	2	Terrasse	53,80 m <sup>2</sup>
53	4	EG Mitte, rechts	2	Terrasse	53,85 m <sup>2</sup>
56	4	1. OG Mitte, links	2	Balkon	53,36 m <sup>2</sup>
57	4	1. OG Mitte, rechts	2	Balkon	53,45 m <sup>2</sup>
64	5	EG Mitte, links	2	Terrasse	53,86 m <sup>2</sup>
65	5	EG Mitte, rechts	2	Terrasse	53,89 m <sup>2</sup>
68	5	1. OG Mitte, links	2	Balkon	53,32 m <sup>2</sup>
69	5	1. OG Mitte, rechts	2	Balkon	53,40 m <sup>2</sup>
72	5	2. OG Mitte	2	Balkon	53,79 m <sup>2</sup>
75	5	3. OG Mitte	2	Balkon	53,68 m <sup>2</sup>



WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**

# Lage der Wohnungen in der Wohnanlage

Etagengrundriss Erdgeschoss



Prager Straße 167 / Haus 5

Prager Straße 167B / Haus 3

Prager Straße 167A / Haus 4



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

Etagengrundriss 1. Obergeschoss  
(nicht dargestellt: Haus 5 / 2. + 3. Obergeschoss)

# Grundrisstyp K / Vier-Zimmer-Wohnungen

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
44	3	EG rechts	4	Terrasse	92,72 m <sup>2</sup>
47	3	1. OG rechts	4	Balkon	91,85 m <sup>2</sup>
49	3	2. OG rechts	4	Balkon	91,75 m <sup>2</sup>



## Vier-Zimmer-Wohnung

Terrasse oder Balkon / ca. 4,6 bis 5,8 m<sup>2</sup> groß  
Küche vom Flur begehbar  
innen liegendes Bad mit Wanne  
zusätzliches Gäste-WC

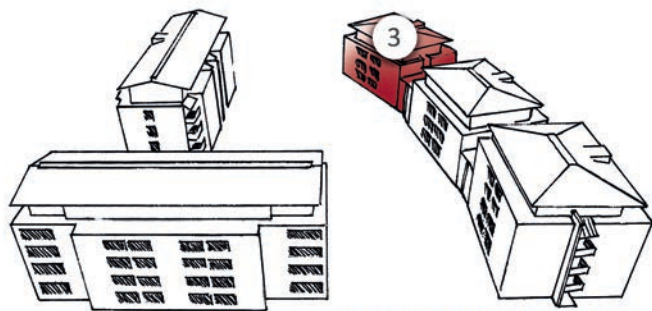
Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.  
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.



Prager Straße 167B / Haus 3 / Etagegrundriss Erdgeschoss



Prager Straße 167B / Haus 3 / Etagegrundriss 1. Obergeschoss



WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**



Prager Straße 167B / Haus 3 / Etagegrundriss 2. Obergeschoss

# Grundrisstyp L / Vier-Zimmer-Wohnungen

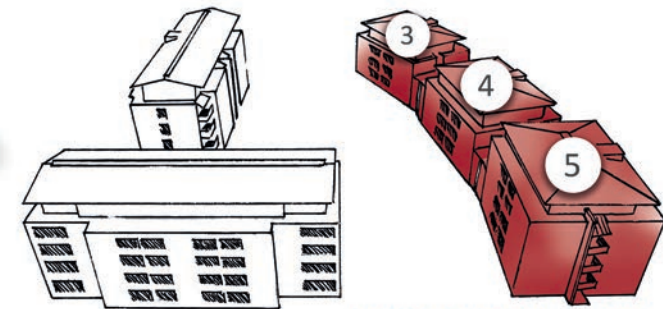
## Vier-Zimmer-Wohnung

Balkon + Dachterrasse / je ca.4,5 m<sup>2</sup> groß  
 Küche vom Flur begehbar  
 innen liegendes Bad mit Wanne  
 zusätzliches Gäste-WC



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

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
48	3	2. OG links	4	Balkon + Dachterrasse	93,28 m <sup>2</sup>
59	4	2. OG links	4	Balkon + Dachterrasse	93,89 m <sup>2</sup>
60	4	2. OG rechts	4	Balkon + Dachterrasse	94,44 m <sup>2</sup>
73	5	2. OG rechts	4	Balkon + Dachterrasse	94,47 m <sup>2</sup>
76	5	3. OG rechts	4	2 Balkone	94,00 m <sup>2</sup>



**WOHNPANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**

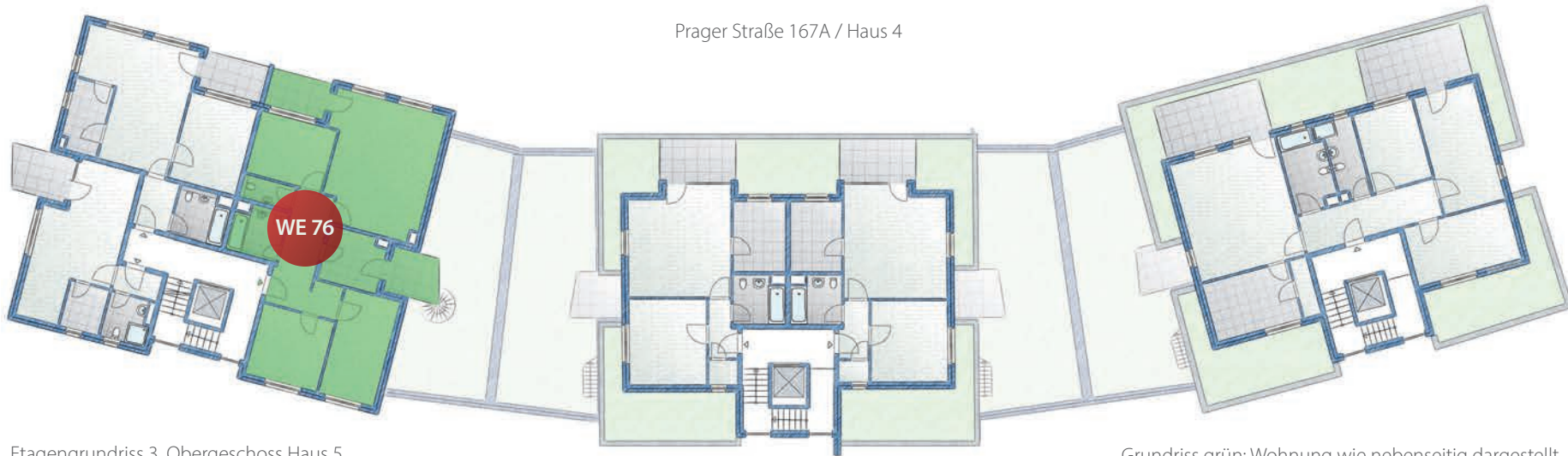
Etagengrundriss 2. Obergeschoss



Prager Straße 167 / Haus 5

Prager Straße 167B / Haus 3

Prager Straße 167A / Haus 4



Etagengrundriss 3. Obergeschoss Haus 5

Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt

# Grundrisstyp M / Vier-Zimmer-Wohnung

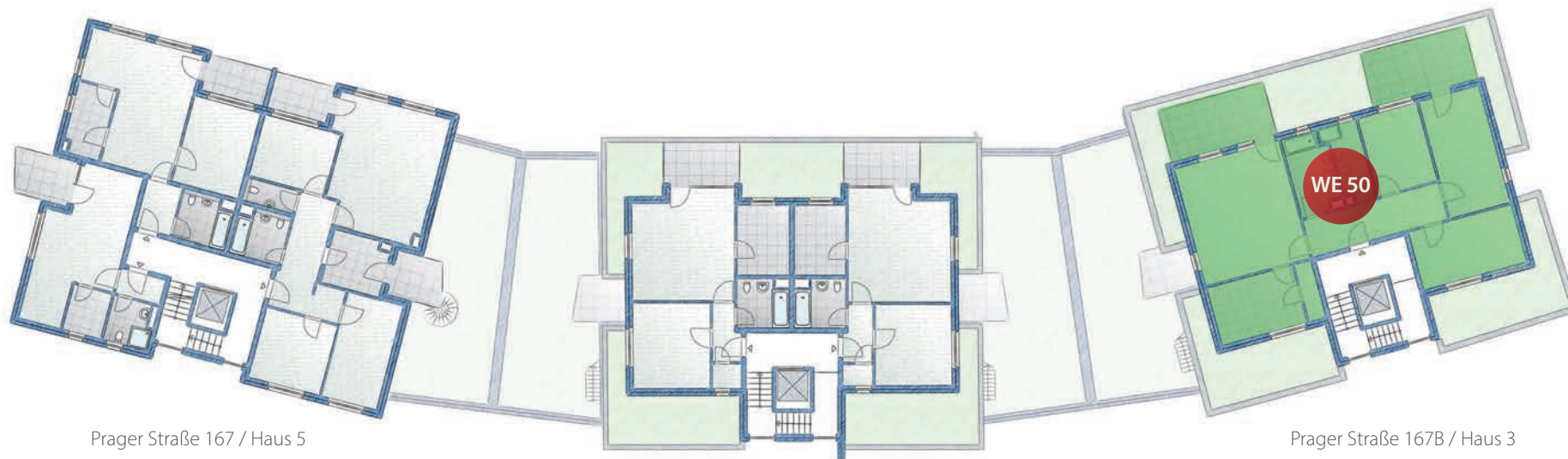
WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
50	3	DG	4	2 Dachterrassen	115,56 m <sup>2</sup>



## Vier-Zimmer-Wohnung

2 Dachterrassen / je ca. 12,2 m<sup>2</sup> groß  
Küche am Wohnraum  
Tageslichtbad mit Wanne  
zusätzlich Tageslichtbad mit Dusche  
Abstellraum in der Wohnung

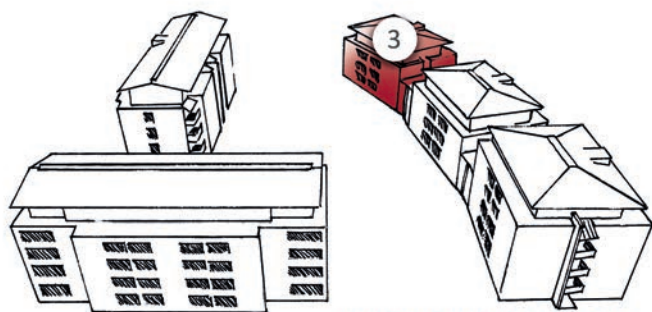
Etagengrundriss Dachgeschoss Haus 3



Prager Straße 167 / Haus 5

Prager Straße 167A / Haus 4

Prager Straße 167B / Haus 3



WOHNANLAGE  
**NAPOLEONSTEIN**

# Grundrisstyp N / Zwei-Zimmer-Wohnungen

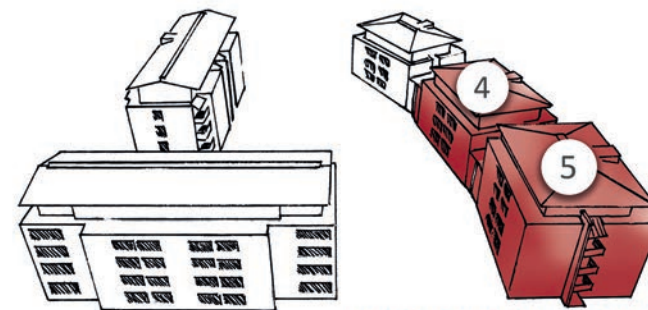


Die Möblierung ist beispielhaft und nicht im Kaufpreis enthalten.  
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.

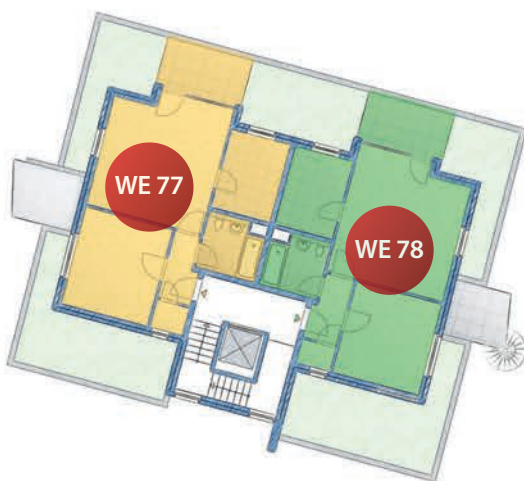
WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
61	4	DG links	2	Dachterrasse	55,46 m <sup>2</sup>
62	4	DG rechts	2	Dachterrasse	55,53 m <sup>2</sup>
77	5	DG links	2	Dachterrasse	55,97 m <sup>2</sup>
78	5	DG rechts	2	Dachterrasse	55,49 m <sup>2</sup>

## Zwei-Zimmer-Wohnung

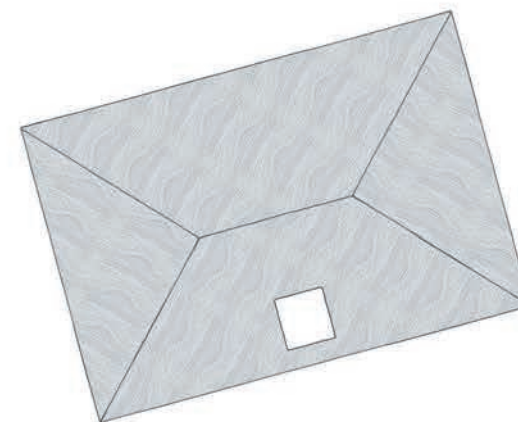
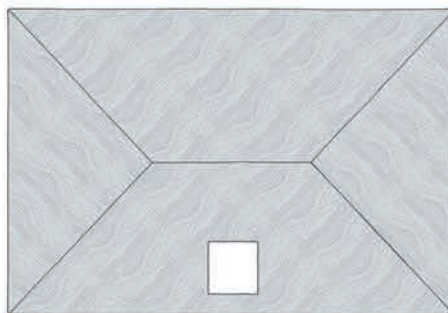
Dachterrasse / ca. 6,6 m<sup>2</sup> groß  
Küche am Wohnraum  
innen liegendes Bad mit Wanne  
Abstellraum in der Wohnung



**WOHNANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**



Prager Straße 167A / Haus 4



Grundriss grün: Wohnung wie nebenseitig dargestellt  
Grundriss gelb: Wohnung spiegelverkehrt



### Ein-Zimmer-Apartment

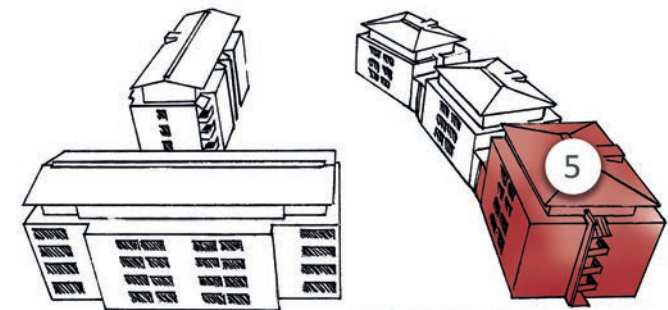
Terrasse oder Balkon / ca. 4,8 bis 5,4 m<sup>2</sup> groß

Küche am Wohnraum

Tageslichtbad mit Dusche

WE	Haus	Lage	Zimmer	B/T	Größe
63	5	EG links	1	Terrasse	35,75 m <sup>2</sup>
67	5	1. OG links	1	Balkon	36,23 m <sup>2</sup>
71	5	2. OG links	1	Balkon	36,49 m <sup>2</sup>
74	5	3. OG links	1	Balkon	36,52 m <sup>2</sup>

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



**WOHNANLAGE**  
**NAPOLEONSTEIN**



Prager Straße 167 / Haus 5 / Etagegrundriss Erdgeschoss



Prager Straße 167 / Haus 5 / Etagegrundriss 1. Obergeschoss



Prager Straße 167 / Haus 5 / Etagegrundriss 2. Obergeschoss



Prager Straße 167 / Haus 5 / Etagegrundriss 3. Obergeschoss



42

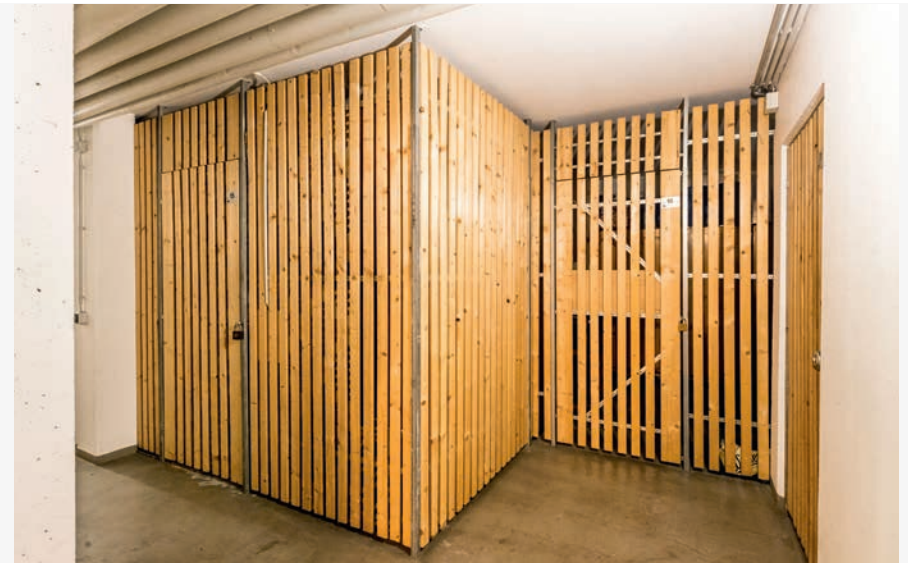
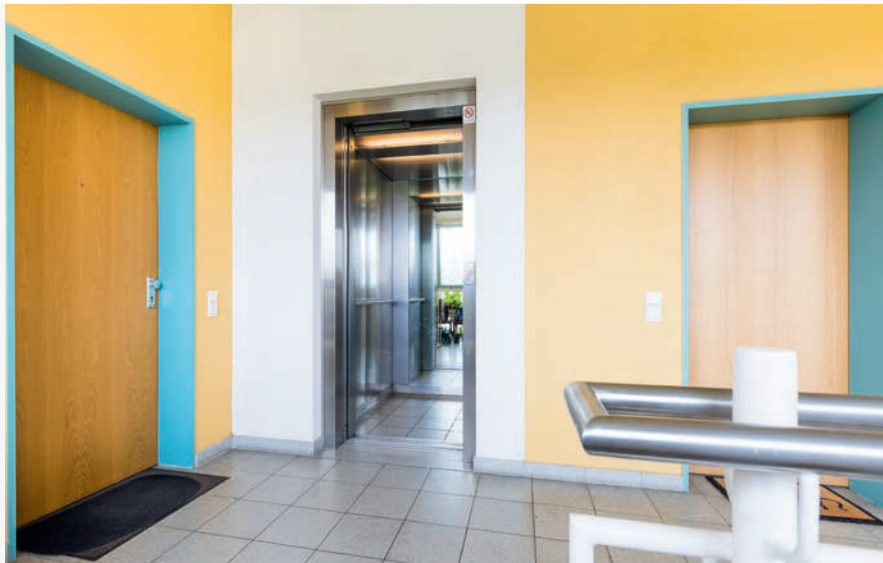








46

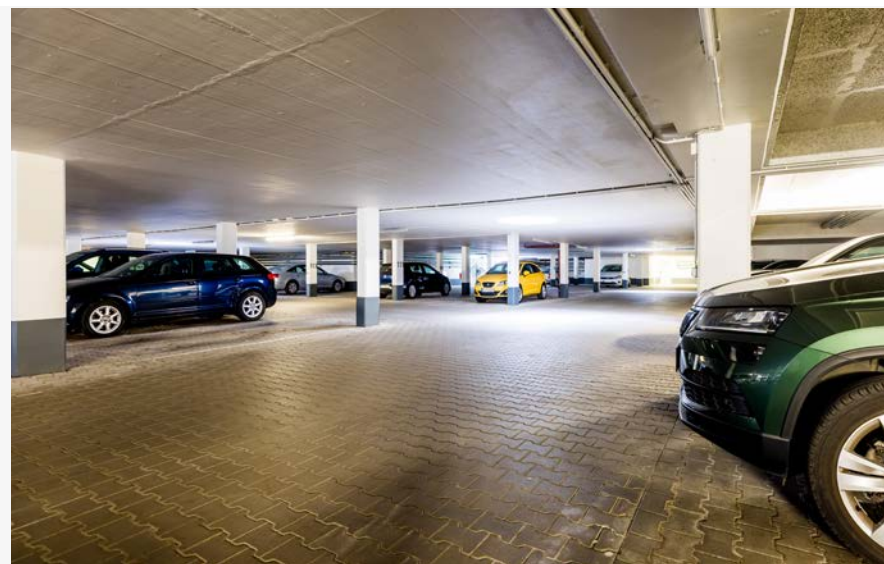




















## Rechtliche Grundlagen

Im Folgenden sollen für das Objekt „Wohnanlage Napoleonstein, Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A, 2B, Prager Straße 167, 167A, 167B, 04299 Leipzig“, Flurstücke 156/1 und 156/2 wichtige mit dem hier offerierten Erwerb von Eigentumswohnungen verbundene Chancen und Risiken dargestellt werden.

Die hier angebotene Investition erfolgt durch den Abschluss mehrerer Verträge. Zunächst wird ein Kaufvertrag geschlossen. Als Folge des Erwerbs tritt der Erwerber in die Teilungserklärung und den dann bereits geschlossenen WEG-Verwaltervertrag ein. Optional kann der jeweilige Erwerber einen Vertrag zur Verwaltung seines Sondereigentums abschließen.

Diese Verträge werden im Folgenden erläutert. Gewährleistungsansprüche gegenüber den Verkäufer sind ausgeschlossen, da es sich nicht um ein Neubauprojekt handelt. Es wird hierzu auf §§ 442, 444 BGB verwiesen.

Die Rechte des Käufers wegen eines Mangels sind ausgeschlossen, wenn er bei Vertragsschluss den Mangel kennt. Ist dem Erwerber ein Mangel infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben, kann der Erwerber Rechte wegen dieses Mangels nur geltend machen, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Ein im Grundbuch eingetragenes Recht hat der Verkäufer zu beseitigen, auch wenn es der Erwerber kennt.

### § 444 BGB Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Käufers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit sie den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat.

Der Käufer übernimmt die Wohnungseinheit, für die er sich entscheidet, in dem derzeitigen Zustand. Etwaige Risiken, wie z. B. die Abweichung von Flächenangaben der Immobilie und des Grundstücks im Kaufvertrag, sind von dem Käufer als gegeben zu betrachten. Es handelt sich hier um Bestandseigentum. Berechnungen der zu vermietenden Flächen sind aus der damaligen Bauakte vorgenommen worden. Für die Richtigkeit dieser Angaben trägt der Verkäufer keine Garantie.

### Kaufvertrag

Der Erwerber schließt mit der Gesellschaft (im folgenden Verkäufer genannt) einen Kaufvertrag über eine bestehende Eigentumswohnung. Dieser kommt mit Beurkundung des Vertrages vor einem Notar zustande. Die Wahl des beurkundenden Notars obliegt erstrangig dem Käufer und ist zwischen den Vertragsparteien abzustimmen.

Den Vertragsparteien - insbesondere dem Käufer als Verbraucher - muss im Fall von sogenannten Verbraucherverträgen der Entwurf des Kaufvertrages mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur genauen Durchsicht durch den beurkundenden Notar übersandt worden sein (§ 17 Abs. 2 a BeurkG). Im Sinne des Verbraucherschutzes ist der beurkundende Notar verpflichtet, die Wahrung vorgenannter Frist durch diese Übersendung zu überwachen. Als Verbrauchervertrag gelten Verträge zwischen Unternehmer und Verbraucher, d.h. zwischen einem gewerblich Tätigen und einer natürlichen Person ohne gewerbliche Prägung bezogen auf den Vertragsgegenstand. Sollte den Vertragsparteien aus örtlichen oder zeitlichen Gründen eine gemeinsame Beurkundung nicht möglich sein, ist die Beurkundung eines Kaufvertrages auch möglich, wenn der Verkäufer einer handelnden Person eine notarielle Vollmacht erteilt.

Sofern die Beurkundung durch vollmachtslose Vertreter vorgenommen wurde, bedarf es zur Rechtswirksamkeit des Vertrages der Genehmigungserklärung des / der Vertretenen, welche zum grundbuchamtlichen Vollzug notariell beglaubigt sein muss. Im Fall des Abschlusses eines Vertrages, bei dem eine Partei auf Grund privatschriftlicher oder gar mündlicher Vollmacht vertreten wird, bedarf es für den grundbuchamtlichen Vollzug einer analogen Vollmachtsbestätigung. Sofern die Beurkundung jedoch durch einen Bevollmächtigten mit grundbuchtauglicher Vollmacht (d.h. Vollmacht in mindestens beglaubigter Form) erfolgt, ist der Vertrag nicht nur rechtswirksam geschlossen, sondern auch grundbuchlich vollzugsfähig.

Es wird darauf hingewiesen, dass jede von der Beurkundung durch gemeinsame Anwesenheit von Käufer und Verkäufer abweichende Form ebenfalls auch für den Käufer mit zusätzlichen Kosten verbunden sein kann. Gemäß den Regelungen der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung der Wohnungseigentumseinheiten keiner Zustimmung durch die WEG-Verwalterin - der jedoch jede Veräußerung unverzüglich vom Veräußerer anzuzeigen ist.

### Vorkaufsrecht des Mieters und Eigenbedarf

Im Fall, dass es sich bei dem Kaufgegenstand um eine vermietete Wohnung handelt, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB zu, soweit es sich um die Erstveräußerung nach Teilung handelt und die Teilung nach Überlassung an den Mieter erfolgte, was auf die mit diesem Prospekt angebotenen Wohnungen zutrifft. Für den Fall, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht rechtswirksam ausüben sollte, wird der Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht des Verkäufers vorsehen, um einen Kaufvertrag gleichen Inhalts mit dem vorkaufenden Mieter abwickeln zu können. Der Verkäufer trägt in diesem Fall die mit der Beurkundung und Rückabwicklung des Vertrages verbundenen Kosten. Ferner besteht die gesetzliche Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB, da i.d.R. die kaufgegenständliche Wohnung vor Begründung des Wohnungseigentums vermietet wurde. Die Käufer einer solchen Wohnung können sich demnach erst nach Ablauf von drei Jahren gemäß § 577a BGB auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) oder Nr. 3 (wirtschaftliche Verwertung) berufen.

Die vorgenannte Frist kann durch Rechtsverordnung der Landesregierung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

### Übergabe, Wechsel von Nutzen und Lasten

Verkäufer und Käufer vereinbaren den Wechsel von Nutzen und Lasten (Übergabestichtag als wirtschaftlicher Übergang) auf den Käufer zum Monatsersten, der auf den Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung folgt.

## 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 Kapital 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 Real Besitz 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 als WEG-Verwalter bestellte und zur Sondereigentumsverwaltung angebotene Firma Rodenbach Verwaltungen 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 Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle grundsätzlich nicht

zur Verfügung steht. Sofern keine außergerichtliche Verständigung erzielt werden kann, welche der Verkäufer selbstverständlich jederzeit anstreben würde, verbleibt demnach der ordentliche Rechtsweg.

## II. Vertragsgestaltung

Der Verkäufer wird Eigentümer eines in Kaufvertrag und Teilungserklärung im Einzelnen beschriebenen Grundstücks. Der Grundbesitz ist gelegen auf dem Egon-Erwin-Kisch-Weg 2A+B und Prager Straße 167, 167 A+B in 04299 Leipzig. 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 Finanzierungsgrundschulden für den Ankauf durch den Verkäufer 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 die noch zu erstellende Teilungserklärung des Notars Klaus-Martin Jauch mit Amtssitz in Stuttgart. Das verkaufsgegenständliche Grundstück umfasst 2 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von 6.207 m<sup>2</sup>. Das Grundeigentum Flurstück 156/1 und 156/2 ist mit 5 Bestandsgebäuden (Mehrfamilienhäuser) bebaut.

Die Aufteilung erfolgt nach der der Teilungserklärung beigefügten Abgeschlossenheitsbescheinigung, erteilt durch das Bauordnungsamt der Stadt Leipzig am 10.06.1996. Diese Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Aufteilungsplänen ist der Teilungserklärung als Anlage 1 beigefügt. Mit der Teilungserklärung wird aus den Flurstücken ein Aufteilungsgrundstück gebildet.

Weiterhin enthält die Teilungserklärung die Sondereigentumsnummern sowie die ausgewiesenen Miteigentumsanteile am gebildeten Aufteilungsgrundstück. An den Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage werden Sondernutzungsrechte begründet und diesen einzelnen Einheiten zugeordnet, wozu auf den Grundriss-Plan UG + TG aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung verwiesen wird.

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

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



forderungen, 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, 50.000,00 € auf ein Rücklagenkonto der Gemeinschaft einzuzahlen.

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 Wohneinheit besichtigen wollen, ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungen in der Regel vermietet sind und ein Zutritt zur Wohnung allenfalls nach Absprache und langfristiger Planung mit den Mietern möglich ist. Unter Umständen ist auch keine Besichtigung der gegenständlichen 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 am Egon-Erwin-Kisch-Weg 2 A+B und der Prager Straße 167, 167 A + 167 B in 04299 Leipzig besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 78 Wohneinheiten und Kellerbereichen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 5.445 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung versorgt, welche im Jahr 2025 erneuert wurde. Die Wohnanlage weist nach Einschätzung des Verkäufers einen guten Zustand, in weiten Teilen noch aus dem Baujahr 1996 bei guter lfd. Instandhaltung und gutem Allgemeinzustand, auf. 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 1996 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 Wohnungseigentumsseinheiten 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 Wohnungseigentumsseinheiten 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. Auch 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 Mieterauszuges und der ggf. zukünftig erforderlichen Mieterwerbung ist zu beachten, dass nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) der Vermieter grundsätzlich dem potenziellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und dem neuen Mieter auch aushändigen muss. Darüber hinaus müssen bei Vorliegen eines Energieausweises in Immobilienanzeigen zur Vermietung die Energieangaben, insbesondere auch die Energieeffizienzklasse genannt werden. Verstöße hiergegen sind u.a. bußgeldbewehrt.

Außerdem trägt der Käufer das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Vermietungen von Wohnraum gilt das sogenannte Bestellerprinzip, wonach derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt in der Regel zwei Monatskaltmieten. Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren alle, 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 Mietentnahmen 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 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 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.

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.

Die Mietpreisbremse als auch die gesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen gelten in der Stadt Leipzig zum Zeitpunkt der Prospekterstellung.

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 Kohlendioxidaufteilungsgesetz in Kraft getreten, dass die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell regelt. Je höher der CO<sub>2</sub>-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 Eigentümersammlung 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 bereits abgeschlossenen WEG-Verwaltervertrag und den optional angebotenen Sondereigentumsverwaltervertrag vorlegen zu lassen.

### 1. Wohnungseigentümergeinschaft und deren Verwaltung

Mit dem Kauf der Wohnungseigentumseinheit tritt der Erwerber in die Eigentümergemeinschaft der Gesamtanlage ein und ist an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Eigentümergemeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Käufer von Wohnungs-/ Teileigentum ist als Mitglied der Eigentümergemeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die Durchsetzung von Erhaltungsmaßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, wo, welche Maßnahmen erfolgen sollen, ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

Beim Eintritt in eine 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 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 Wohnungseigentums-

einheiten 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 differieren.

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

Zur Verwalterin des Gemeinschaftseigentums wird die Rodenbach Verwaltungs GmbH bestellt. Die Verwalterin verlangt für ihre Tätigkeit eine monatliche Grundgebühr je Wohnung in Höhe von voraussichtlich 35,00 € inkl. Mehrwertsteuer; pro TG Stellplatz 8,00 € 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 zukünftige WEG-Verwalterin 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 30,00 € inkl. Mehrwertsteuer pro Wohneinheit einzukalkulieren; pro TG Stellplatz 5,00 € inkl. Mehrwertsteuer. Für das optionale Treuhandkonto wird eine mtl. Gebühr von 9,00 € von der Deutschen Kreditbank derzeit verlangt. Der Vertragsabschluss ist freiwillig, jedoch aufgrund der mannigfaltigen 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. Instandhaltung, 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. Der Verkäufer leistet eine einmalige Einlage in Höhe von 50.000,00 € auf das Rücklagenkonto der Gemeinschaft. Hierzu 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 Eigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentüerversammlung durch Beschluss festgelegt. Der monatliche Beitrag der Eigentümergeinschaft beträgt für Wohneigentumseinheiten voraussichtlich monatlich ca. 0,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5,00 € pro Stellplatz pro Monat. 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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaften 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 Eigentümergeinschaften von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht absehbar.

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

Zu berücksichtigen ist also, dass die Eigentümergeinschaft 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 Verkehrsbzw. 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 Immobilie-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 Finanzaufsichtsrchergänzungsgesetz und am 01.05.2018 die Immobilie-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 Darlehensvertragsab-

schlusses 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

### 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 in Leipzig und wurden 1996 erbaut.

#### 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), 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 bekannter, 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 Erwerbenden 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 zurückgetragen werden, oder sie werden in die Folgejahre vorgetragen. Bei Ehegatten, welche zusammenveranlagt werden, erhöht sich der Verlustrücktrag in das Vorjahr auf bis zu € 2 Mio. Der verbleibende Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu € 1 Mio. des Gesamtbetrages der Einkünfte und der 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 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 Leipzig/Sachen gelegenen Immobilie die zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5 % 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 bis 2024 bestehende 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. 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. Zur aktuellen Entwicklung wird auf die Internetseiten des Bundesfinanzministeriums und des Sächsischen Finanzministeriums verwiesen.

## D. Berücksichtigung individueller steuerlicher Rahmenbedingungen eines Investors

Die steuerlichen Konsequenzen aus der Entscheidung zum Kauf einer Immobilie und ggf. auch später anstehende Entscheidungen, wie die Anpassung der vertraglichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Veräußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immobilie und die sich daraus ergebenden steuerlichen Folgen lassen sich verbindlich nur unter Berücksichtigung der individuellen Rahmenbedingungen des jeweiligen Investors ableiten. 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.

## X. Kumulation von Risiken sowie Totalverlustrisiko

Das vorliegende Angebot enthält die Chance zur werthaltigen Immobilieninvestition, wobei die Risiken abgewogen werden müssen. Im Extremfall können die zuvor beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z.B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Erhaltungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Investors führen.

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

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung des Verkäufers/Prospektherausgebers wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Investors bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden.

Insofern steht der Verkäufer/Prospektherausgeber einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung.

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



## Haftungs- und Angabenvorbehalte

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

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden. Die Beschreibungen in diesem Werbeprospekt basieren aufgrund des frühen Projektstadiums zwangsläufig zum Teil auf unsicheren Prognosen und vorläufigen Planungen und stellen daher keine Beschaffensvereinbarung 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 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 April 2026 erstellt und herausgegeben.





**Verkäufer**

Rodenbach Real Besitz GmbH  
Geißlichstraße 5  
70197 Stuttgart

**Prospektherausgeber**

Rodenbach & Partner Immobilien-Vermittlungs GmbH  
Geißlichstraße 5  
70197 Stuttgart

**Objektfotos**

Jan Rieger  
clever-pictures.de