



**SCHILLINGHOF**

DRESDEN

61 EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN





**SCHILLINGHOF**  
DRESDEN



**1. Schillinghof**

- 08 Einleitung
- 10 Projektvorstellung
- 16 Daten & Fakten

**2. Lage**

- 24 Dresden
- 28 Karte
- 30 Nachbarschaft



**3. Wohnen**

- 38 Objektbeschreibung
- 41 Wohnungen
- 46 Ausstattung

**4. Leben**

- 50 Wohnkonzept
- 52 Concierge
- 54 Gemeinschaftsflächen



**5. Grundrisse**

- 70 Einleitung
- 72 Wohnungstypen

**6. Kontakt**

- 80 Bauträger
- 82 Vertrieb

**7. Anhang**

- 84 Baubeschreibung
- 97 Rechtstexte
- 125 Empfangsquittung





SCHILLINGHOF







EINLEITUNG

## Ein edler Ort für edle Werte

Mit dem Schillinghof entsteht ein stilvolles Wohnensemble in bester Wohnqualität und Lage im begehrten Stadtteil Dresden-Löbtau.

Moderne und zeitlose Architektur trifft auf eine hochwertige Ausstattung mit parkähnlich angelegtem Innenhof, Concierge-Service und zahlreichen Gemeinschaftsflächen.

Das auf Komfort und Lebensqualität ausgerichtete Wohnkonzept macht die barrierefreien Wohnungen zu einzigartigen Rückzugsorten für alle, die ruhig und dennoch zentral wohnen möchten und zu einem überzeugenden Investment in die Zukunft modernen Wohnens mit hohem Wertbestand.



PROJEKTVORSTELLUNG

## Klassische Moderne

Der Schillinghof ist ein Ensemble aus drei klassischen und zugleich modernen Gebäuden, die sich über den großzügigen Innenhof zu einer harmonischen Einheit verbinden. Zwei der Baukörper sind mit einem architektonisch anspruchsvollen Glasbau verbunden, der viel Licht und Dynamik in die offenen gestalteten Innenräume lässt.

Insgesamt entstehen 61 Wohnungen in vielfältigen Größen und Grundrissvarianten – das Angebot reicht von Zwei-Zimmer-Apartments ab 42 m<sup>2</sup> bis hin zu einem Vier-Zimmer-Apartment mit 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das ganzheitliche, in sich stimmige Konzept des Schillinghofs ist insbesondere auf komfortable Annehmlichkeiten ausgerichtet. Im Foyer nimmt der Concierge Besucher in Empfang und bietet den Bewohnern jederzeit erstklassigen Service. Über alle Etagen erstrecken sich vielseitig gestaltete Gemeinschaftsflächen, die man bequem mit dem Aufzug erreichen kann.







PROJEKTVORSTELLUNG

## Licht & Lebendigkeit

Viel Licht und Offenheit bestimmen als grundlegende Projektmerkmale auch die Innenarchitektur: Die effizient geschnittenen Wohnräume sorgen dank durchdachter Grundrissplanung, bodentiefen Fenstern sowie großzügigen Balkonen und Terrassen für einen optimalen Lichteinfall und Wohnkomfort.

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt auf gehobenem Niveau: Hochwertige Badezimmer und Einbauküchen gehören ebenso zu den Selbstverständlichkeiten wie Parkett und Fußbodenheizung.

Auch bei der Bauausführung wird Qualität groß geschrieben: Das baubegleitende Qualitätscontrolling durch den TÜV wird zusätzlich durch einen unabhängigen und vereidigten Bausachverständigen ergänzt.



DATEN & FAKTEN

## Auf einen Blick

WOHNEINHEITEN

**61**

Der Schillinghof ist ein Ensemble aus 61 modernen und barrierefreien Wohnungen sowie einem parkähnlichen Innenhof.

QUADRATMETER

**42-94**

Alle Wohnungen sind mit bodentiefen Fenstern, Parkett und Einbauküchen nach Maß ausgestattet.

ZIMMER

**2-4**

43 Zwei-Zimmer-Wohnungen  
17 Drei-Zimmer-Wohnungen  
1 Vier-Zimmer-Wohnung  
Alle mit Balkon oder Terrasse.







KFZ-STELLPLÄTZE

**28**

Über die Gröbelstraße  
ist die Tiefgarage  
mit 28 KFZ-Stellplätzen  
bequem zu erreichen.

BAUBEGINN

**2019**

Der Spatenstich  
für den Bau des  
Schillinghofs erfolgt  
im Herbst 2019.

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

**2021**

Die geplante Fertigstellung  
des Schillinghofs ist  
für Herbst 2021  
vorgesehen.



# Das Angebot im Überblick

## Anlagentyp

Neubaumobilie

## Initiator | Eigentümer | Bauträger

IWS Löbtau GmbH als 100%ige Tochter der Immobilienwert Sachsen AG

## Standort/Lage

Sachsen, Dresden, Ortsteil Löbtau-Süd

## Angebotene Gebäude

Neubauobjekt Schillinghof

Schillingstraße, Gröbelstraße 20, Reisewitzer Str. 21, 01159 Dresden

## Bauphase

ab 2019 bis 2021

## Anzahl Wohneinheiten

61 Wohneinheiten + 28 Tiefgaragenstellplätze

## Größe & Aufteilung

überwiegend 2- und 3-Zimmer-Apartments von 42 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> sowie ein 4-Zimmer-Apartment mit ca. 94 m<sup>2</sup>

## Kaufpreis Wohnung

ca. 4.500 EUR/m<sup>2</sup> im Durchschnitt (inkl. Möblierung und Küche)

## Kaufpreis je Stellplatz

22.500 €, 24.000 € für rollstuhlgerechte Stellplätze (2 Stück)

## Einkunftsart

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung §2 Abs. 1 Nr. 6, §21 Abs. 1 Nr. 1 EstG

## Erwerbsnebenkosten

ca. 6,0 % des Kaufpreises (3,5 % Grunderwerbssteuer, ca. 2,5 % Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Finanzierungsgrundschuld) zzgl. Bereitstellungszinsen

## Instandhaltungsrücklage

ca. 0,42 EUR/m<sup>2</sup>/Monat

## Verwaltungskosten

WEG 22,00 € zzgl. 19% MwSt. (mtl.) SEV + Mietpoolverwaltung 19,00 € zzgl. 19% MwSt. (mtl.)

## Besonderheiten

Mietpool, Erstvermietungsservice über den Bauträger, besonderes Alterskonzept

## Fertigstellung

Herbst 2021

# Anlegereignung

Gegenstand des Prospektes/Exposés ist ein Angebot der IWS Löbtau GmbH als 100%ige Tochter der Immobilienwert Sachsen AG und Initiator, Eigentümerin, Prospektherausgeberin und Bauträgerin, welche in Dresden, im Stadtteil Löbtau-Süd insgesamt 61 Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 42 m<sup>2</sup> bis 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt über 3 Häuser in 2 Gebäuden anbietet.

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

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

Der vorliegende Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über

alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors/Käufers über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren/Käufer zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen.

Die Prospektherausgeberin steht für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung entsprechender Fragen interessierter Investoren/Käufer bzw. deren Beratern jederzeit gern zur Verfügung.

Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen (EDV-) Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen oder Beratungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin dazu nicht beauftragt oder bevollmächtigt wurden und im Übrigen mangels Kenntnis auch nicht geprüft werden können. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors/Käufers im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.



  
LAGE





DRESDEN

## Im Zentrum historischer Pracht

Dresden ist mit seinen rund 560.000 Einwohnern die Hauptstadt von Sachsen und Zentrum einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Aufgrund ihrer herausragenden Rolle als Wirtschafts- und Forschungsstandort für Spitzentechnologien, wie beispielsweise Informationstechnik und Nanoelektronik, genießt die Region internationale Beachtung. Die Technische Universität Dresden ist eine der forschungsstärksten Hochschulen der Bundesrepublik und die einzige Exzellenz-Universität Ostdeutschlands.

180 km südlich von Berlin, 110 km südöstlich von Leipzig und 140 km nordwestlich von Prag liegt Dresden perfekt angebunden im idyllischen Elbtal. Dank der bedeutenden Altstadt, mit ihren vielen geschichtsträchtigen Barockbauten, wird die Stadt gern als Elbflorenz bezeichnet. Die Frauenkirche, der Zwinger, das Grüne Gewölbe, die Semperoper und die Dresdner Philharmonie sind nur einige der zahlreichen Kulturgüter, die Dresden zu einer Kunst- und Kulturstadt von Weltrang machen.

Großzügige Grün- und Waldflächen sowie zahlreiche Naturschutzgebiete, denkmalgeschützte Gärten und Parkanlagen zeichnen Dresden als eine der grünsten Städte in ganz Europa aus.



Theaterplatz



Striezelmarkt



Großer Garten



Opernsaal Semperoper



Zwinger





# Dresden Kulturstadt mit Zukunft



EINWOHNER

**560.641**

Mit 560.641 Einwohnern belegt Dresden den 12. Platz der bevölkerungsreichsten deutschen Städte.

BEVÖLKERUNG

**7,7%**

Für den Stadtteil Löbtau-Süd wird ein Bevölkerungswachstum von 7,7% bis 2025 prognostiziert.

PENDLER

**100.000**

Fast 100.000 Menschen pendeln täglich zur Arbeit in das wirtschaftlich aufstrebende Dresden.

TOURISMUS

**4.400.000**

Im Jahr 2018 verzeichnete Dresden mehr als 4,4 Millionen Übernachtungen.

STUDENTEN

**50.000**

Mit über 50.000 Studenten ist Dresden der wichtigste Hochschulstandort der neuen Bundesländer.

MIETANSTIEG

**45%**

Seit dem Jahr 2000 sind die Mieten für Neubauwohnungen in Dresden um 45% gestiegen.



- |                         |                      |                                   |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 1 Frauenkirche          | 7 Fürstenzug         | 13 Staatsoperette                 |
| 2 Semperoper            | 8 Brühlsche Terrasse | 14 Technische Universität Dresden |
| 3 Zwinger               | 9 Goldener Reiter    | 15 Bonhoefferplatz                |
| 4 Katholische Hofkirche | 10 Albertinum        | 16 Eisenbahnmuseum                |
| 5 Residenzschloss       | 11 Großer Garten     | 17 Annenfriedhof                  |
| 6 Grünes Gewölbe        | 12 Hauptbahnhof      | 18 Zentralhaltestelle             |















## Urbane Lebensqualität

Löbtau-Süd ist ein beliebtes Wohnviertel Dresdens, ganz in der Nähe der historischen Altstadt. Aufwendig sanierte Stadthäuser wechseln sich mit harmonisch angepassten Neubauten ab. Viele noch aus der Gründerzeit erhaltene Gebäude und die für Löbtau typische Bebauung im Würfelhaus-system, mit größeren Abständen zwischen den Mehrfamilienhäusern, verleihen dem attraktiven Wohnviertel einen besonderen Charme. Vorgärten, Kleingartenanlagen und Parks prägen das Stadtteilbild.

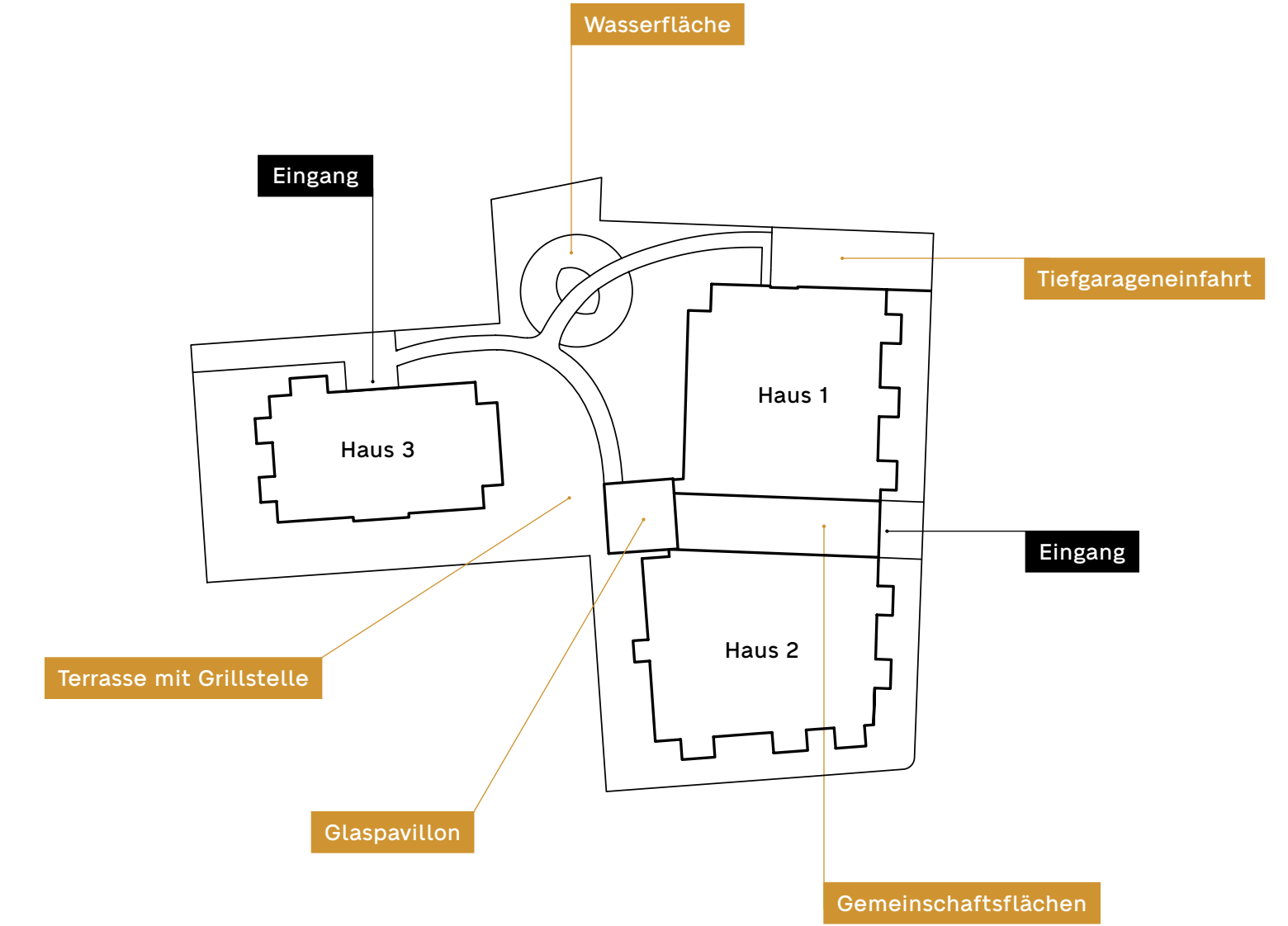
Die direkt benachbarte Kesselsdorfer Straße bildet das urbane Zentrum von Löbtau. Hier findet man beim Flanieren alles, was das Herz begehrt: Jede Menge Einkaufsmöglichkeiten, ein ausgewogenes gastronomisches Angebot und alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Friseursalons, Banken, Arztpraxen und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Jahr 2019 wurde der an den Schillinghof angrenzende Bereich der Kesselsdorfer Straße mit der barrierefreien Zentralhaltestelle Tharandter Straße zu einem modernen und vielseitigen Fußgängerboulevard umgebaut. Von hier gelangt man mit dem öffentlichen Nahverkehr innerhalb weniger Minuten bequem zum Stadtzentrum, ebenso wie zum Hauptbahnhof, zum Flughafen und in alle anderen Teile der Stadt. Auch die Autobahnzufahrt ist im Handumdrehen erreicht.



-  Zentralhaltestelle
-  Haltestelle
-  Lebensmittel
-  Shopping
-  Restaurant
-  Bank
-  Friseur
-  Arzt











OBJEKTBSCHREIBUNG

## Oase der Ruhe und Entspannung

Von den hofseitigen Balkonen und Terrassen des Schillinghofs ist ein wunderschöner Ausblick in den idyllisch begrünten Innenhof gegeben.

Die Philosophie des Außenanlagenkonzeptes besteht darin, mit den privaten Gemeinschaftsflächen eine Oase der Ruhe und Entspannung im hektischen Alltag zu schaffen.

Eine Wasserfläche mit Springbrunnen und Fischen bildet den Mittelpunkt. An die große Terrasse, mit einer eigens für das gemeinschaftliche Barbecue vorgesehene Grillstelle, schließt sich ein Glaspavillon an, der auch als hofseitiger Eingang zu den Gemeinschaftsflächen dient.

Ein stimmig umgesetztes Beleuchtungskonzept setzt die Außenanlagen ab Dämmerung bis in die Abendstunden gekönt in Szene. Bei so viel Grün lässt sich schnell vergessen, dass man sich inmitten einer Großstadt befindet.







WOHNUNGEN

## Stilvoll & behaglich

Die Wohnungen im Schillinghof strahlen eine helle Offenheit aus: Bodentiefe Fenster mit Fensterbänken aus Naturstein lassen nicht nur viel Licht ins Innere und ermöglichen einen wundervollen Blick nach draußen, sie erzeugen auch das Gefühl von Höhe und schaffen eine Symbiose mit dem traumhaften Innenhof und der schönen Nachbarschaft.

In den Wohnräumen erzeugt das edle Eichenparkett aus Vollholz eine spürbare Wohlfühl-Atmosphäre und im Winter trägt die Fußbodenheizung zu einem gesunden und behaglichen Raumklima bei.





WOHNUNGEN

## Erholsame Ruhe

Die durchdachte Raumaufteilung unterstreicht das zeitgemäß offene Wohndesign - die großzügigen Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie. Durch die dreifachverglassten Fenster ist zu jeder Zeit für angenehme Temperaturen und wohltuende Ruhe gesorgt. Elektrisch gesteuerte Sonnenschutzelemente dienen als Sichtschutz und zur Verschattung an heißen Sommertagen.





#### AUSSTATTUNG

## Qualität & Komfort

Bei der Auswahl der Materialien für den Schillinghof wurde höchster Wert auf Qualität gelegt. Die nach Maß gefertigten Einbauküchen mit Geräten namhafter Hersteller sind funktional und fügen sich gleichzeitig optimal in den Wohnraum ein.

Für die Badezimmer wurde ein eigenes Designkonzept entwickelt: Großformatige Feinsteinzeugfliesen harmonisieren mit hochwertiger Keramik, bodengleich gefliesten Duschen, Armaturen von Markenherstellern und integriertem Möbiliar.

Die Zugänge zur Wohnanlage sind mit einem elektronischen Schließsystem und codierten Schlüsseln ausgestattet. Die Videogegensprechanlage mit Farbbildschirm kann an jedes Smartphone gekoppelt werden, sodass stets für eine beschützte Privatsphäre gesorgt ist. Mit Glasfaser-Anbindung und CAT7-Verkabelung sind alle Wohnungen smart-home-ready.

Im Schillinghof erfüllt selbst die Tiefgarage höchste Ansprüche: Alle Fahrrad- und viele KFZ-Stellplätze sind für die Installation von Ladestationen für elektrische Fahrzeuge vorbereitet und die Einfahrt wird bei Bedarf beheizt, um auch zur kalten Jahreszeit maximalen Komfort zu gewährleisten.







  
LEBEN





WOHNKONZEPT

## Individuell & gemeinsam

Der Schillinghof ist ein Ort der Werte. Selbstverständlich hat das zukunftsweisende Objekt einen hohen Wertbestand – seine Einzigartigkeit liegt jedoch insbesondere darin, dass die Werte der Menschen im Mittelpunkt stehen.

Freiheit, Individualität, Privatsphäre und das Miteinander der Bewohner sind die Bedürfnisse, auf die das innovative Wohnkonzept ausgerichtet ist. Geboten wird nicht nur ein Ort zum Wohnen – der Schillinghof ist ein Ort zum Leben.

Die Kombination aus freundlich zuvorkommendem Concierge-Service, vielseitigen Gemeinschaftsflächen und dem traumhaften Innenhof als Herzstück des Wohnensembles, heben die Lebensqualität auf ein neues Niveau.

Der Übergang vom eigenen Wohnraum zu den Gemeinschaftsflächen ist fließend. Verlässt man die eigene Wohnung, eröffnen sich im Schillinghof viele Möglichkeiten für die Gestaltung des Tages: Gemütliches Beisammensein, Träumen in der Natur oder sportliche Aktivitäten im haus-eigenen Fitnessbereich.

Das Leben im Schillinghof ermöglicht gleichermaßen eine selbstbestimmte Privatsphäre in den eigenen Wohnräumen, als auch ein geselliges Miteinander im gesamten Wohnensemble.





CONCIERGE

## Service nach Bedarf

Der Concierge des Schillinghofs ist zentraler Ansprechpartner für alle Bewohner - er gibt ihnen die Sicherheit, jederzeit vertrauensvoll betreut und umsorgt zu sein.

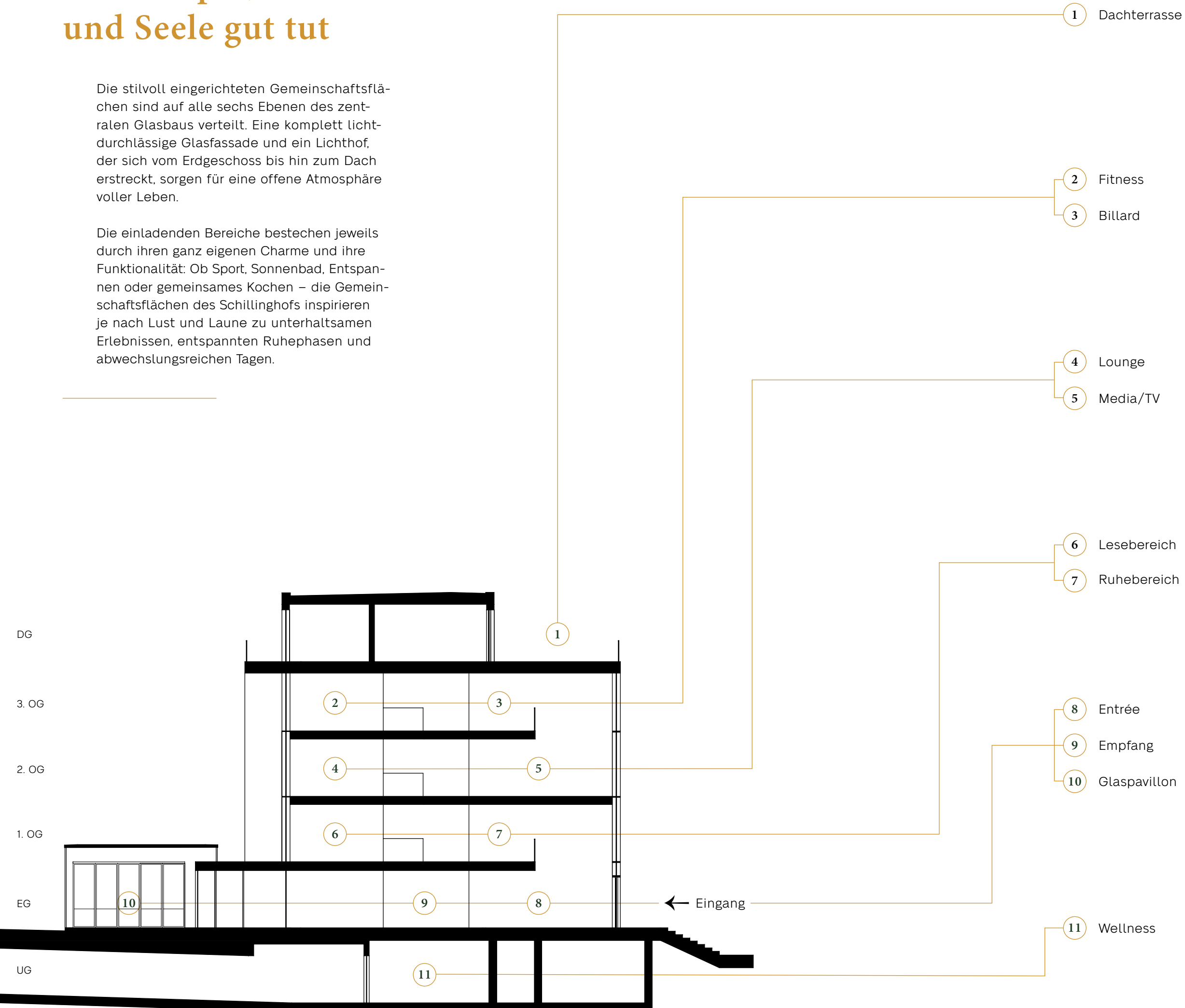
Bei Bedarf können über den Concierge hausinterne Veranstaltungen und verschiedenste Dienstleistungen wie zum Beispiel Wäschereiservice, Besorgungen, Terminvereinbarungen, Fahrdienste oder Reinigungsservice organisiert werden. Zudem ist er für das Management der Gemeinschaftsflächen zuständig.



# Was Körper, Geist und Seele gut tut

Die stilvoll eingerichteten Gemeinschaftsflächen sind auf alle sechs Ebenen des zentralen Glasbaus verteilt. Eine komplett lichtdurchlässige Glasfassade und ein Lichthof, der sich vom Erdgeschoss bis hin zum Dach erstreckt, sorgen für eine offene Atmosphäre voller Leben.

Die einladenden Bereiche bestechen jeweils durch ihren ganz eigenen Charme und ihre Funktionalität: Ob Sport, Sonnenbad, Entspannen oder gemeinsames Kochen – die Gemeinschaftsflächen des Schillinghofs inspirieren je nach Lust und Laune zu unterhaltsamen Erlebnissen, entspannten Ruhephasen und abwechslungsreichen Tagen.







ERDGESCHOSS

## Herzlich willkommen

Das Foyer im Erdgeschoss ist zentraler Anlaufpunkt des Schillinghofs. Hier begrüßt der Concierge Bewohner und Gäste in einem eindrucksvollen Empfangsbereich. Ob ein Taxi bestellt wurde oder Besucher in Empfang genommen werden: Eine gemütliche Sitzgruppe lässt eventuelle Wartezeiten wie im Flug vergehen.





ERDGESCHOSS

## Pavillon im Grünen

An das Foyer schließt sich ein Glaspavillon an, dessen bodentiefe Fenster einen traumhaften Blick in den Garten freigeben.

Komfortabel und zugleich funktional mit Küchenzeile ausgestattet, eignet sich der Pavillon perfekt für gemeinsame Veranstaltungen. Bei schönem Wetter lässt sich der Raum um die direkt angrenzende Terrasse erweitern.







1. OBERGESCHOSS

## Bibliothek mit Kamin

Die kleine Bibliothek mit gemütlichem Lesebereich am Kamin ist der perfekte Ort, um sich in aller Ruhe in ein gutes Buch zu vertiefen.

Auf der anderen Seite des ersten Obergeschosses laden mehrere Sitzgelegenheiten zu angeregten Plaudereien und einem gemeinsamen Tee ein.



2. OBERGESCHOSS

## Zweites Wohnzimmer

Die Lounge im zweiten Obergeschoss ist im Stile eines großen, komfortablen Wohnzimmers eingerichtet. Bequeme Sitzmöglichkeiten, ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept und ein großer Fernseher bieten optimale Bedingungen für entspannte Stunden.







3. OBERGESCHOSS

## Sportlich & fit

Das dritte Obergeschoss steht ganz im Zeichen der Aktivität: Moderne Sportgeräte und Gymnastikzubehör für alle, die in Bewegung bleiben möchten, sowie ein separater Bereich für eine spannende Runde Billard.



DACHGESCHOSS

## Unter freiem Himmel

Auf dem höchsten Punkt des Gebäudes erwartet die Bewohner eine große Dachterrasse mit elegantem Lounge-Mobiliar. Inmitten der stets gepflegten Bepflanzung kommt jederzeit Urlaubsflair auf. Je nach Wetterlage und Tageszeit entstehen hier oben die verschiedensten Stimmungsbilder: Tagesanbruch, Sonnenuntergang, Sternenhimmel – ein Paradies für die Sinne.







UNTERGESCHOSS

## Entspannung pur

Im Untergeschoss ist alles auf das Thema Ruhe und Entspannung ausgerichtet: Zwei separate Wellnessbereiche mit Whirlbadewanne versprechen ein wohltuendes Badevergnügen in stilvollem Ambiente. Im angrenzenden Ruheraum lässt sich das Wellnessprogramm gemütlich ausklingen.





GRUNDRISSE

## Zeitgemäße Raumaufteilung

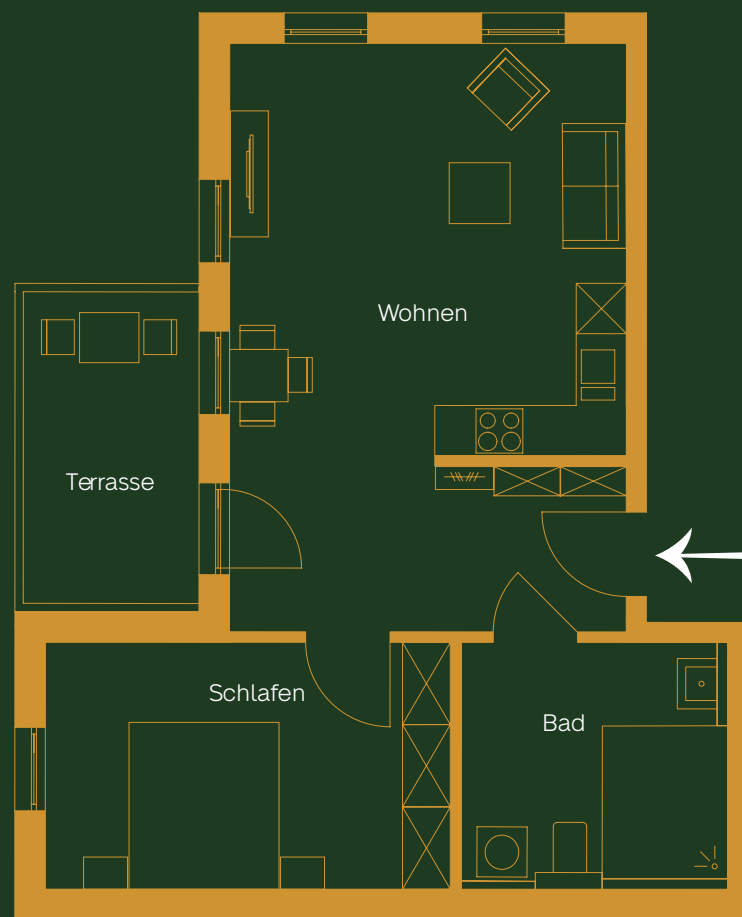
Die 61 Wohnungen des Schillinghofs sind zwischen 42 und 94 m<sup>2</sup> groß – das Angebot reicht von Zwei- und Drei-Zimmer-Apartments bis hin zu einem Vier-Zimmer-Apartment. Allen gemeinsam ist die offene Raumgestaltung, eine in den Wohnraum integrierte Küche sowie mindestens ein Balkon oder eine Terrasse.

Ein Auszug ausgewählter Grundrisstypen ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt. Für eine bestmögliche Übersicht können auf Wunsch alle 61 Grundrisse und Wohnungsdaten zur Verfügung gestellt werden.



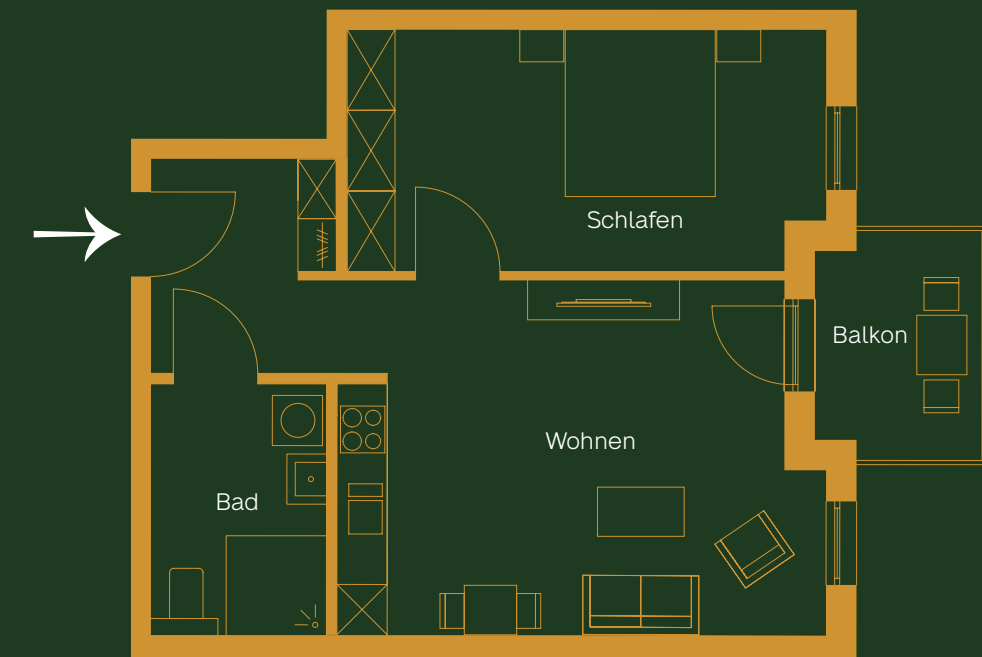
# Wohnungstyp 1

<b>Gesamtgröße</b>	<b>60,97 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	33,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,35 m <sup>2</sup>
Bad	9,10 m <sup>2</sup>
Terrasse*	4,33 m <sup>2</sup>



# Wohnungstyp 2

<b>Gesamtgröße</b>	<b>54,55 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	29,33 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,30 m <sup>2</sup>
Bad	6,15 m <sup>2</sup>
Balkon*	2,77 m <sup>2</sup>

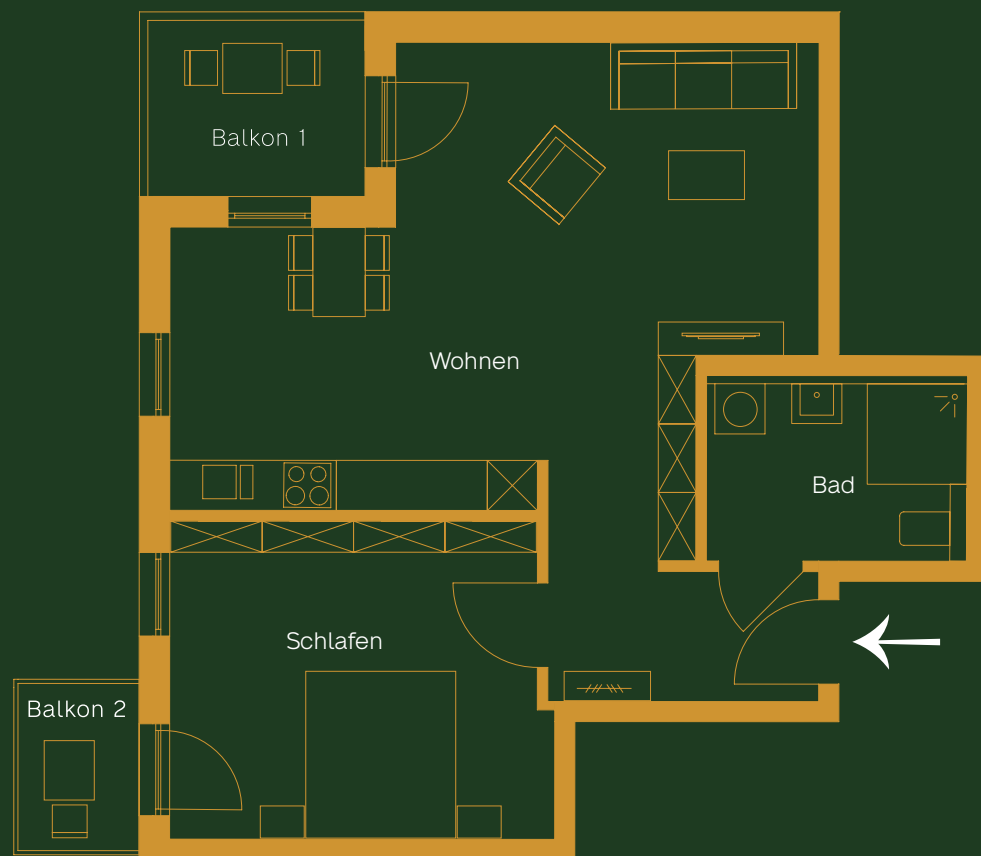




## Wohnungstyp 3

<b>Gesamtgröße</b>	<b>69,18 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	41,22 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,08 m <sup>2</sup>
Bad	6,33 m <sup>2</sup>
Balkon 1*	2,98 m <sup>2</sup>
Balkon 2*	1,57 m <sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5



Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Werte.  
\* Balkone und Terrassen sind mit 50% in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.



## Wohnungstyp 4

<b>Gesamtgröße</b>	<b>77,20 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	35,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,47 m <sup>2</sup>
Gast	10,92 m <sup>2</sup>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>
Abstell.	1,48 m <sup>2</sup>
Balkon 1*	1,44 m <sup>2</sup>
Balkon 2*	7,00 m <sup>2</sup>

0 1 2 3 4 5



Bei allen Quadratmeterangaben handelt es sich um ca.-Werte.  
\* Balkone und Terrassen sind mit 50% in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.



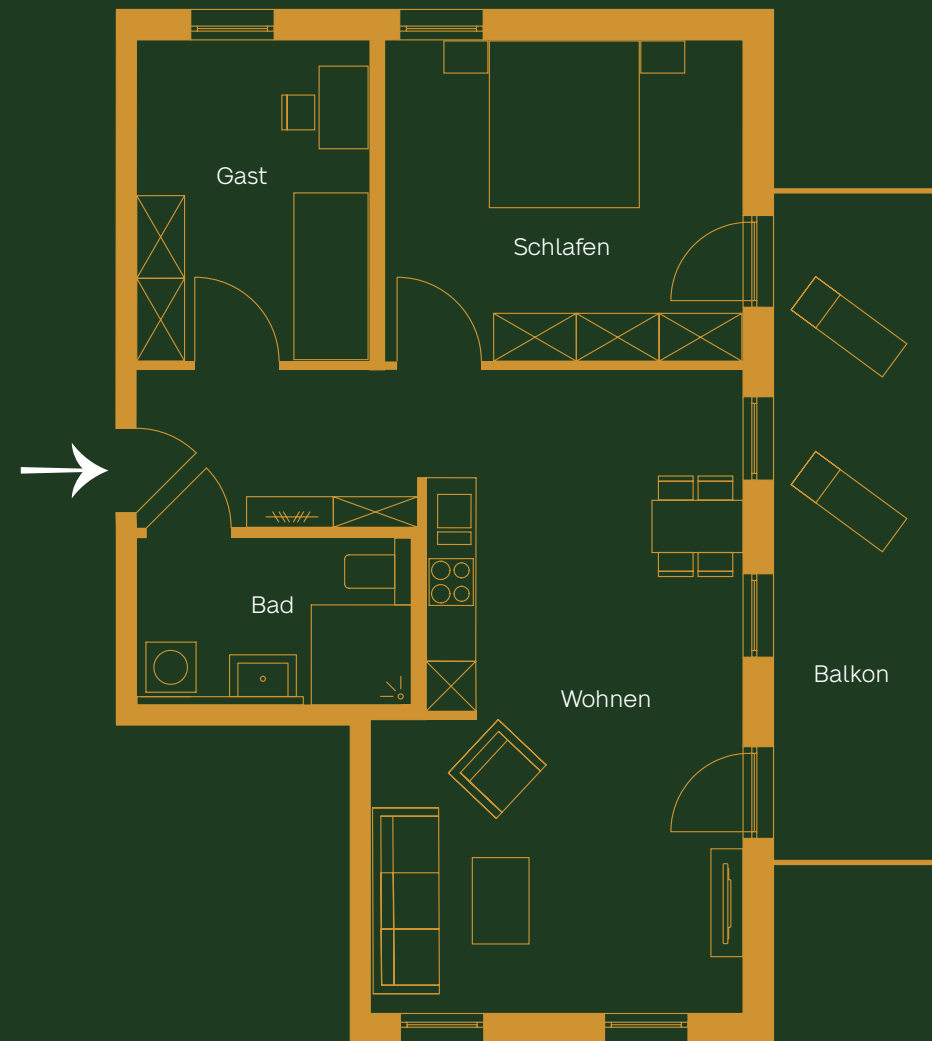


# Wohnungstyp 5

<b>Gesamtgröße</b>	<b>79,88 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	38,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,56 m <sup>2</sup>
Gast	10,79 m <sup>2</sup>
Bad	6,31 m <sup>2</sup>
Balkon*	8,10 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

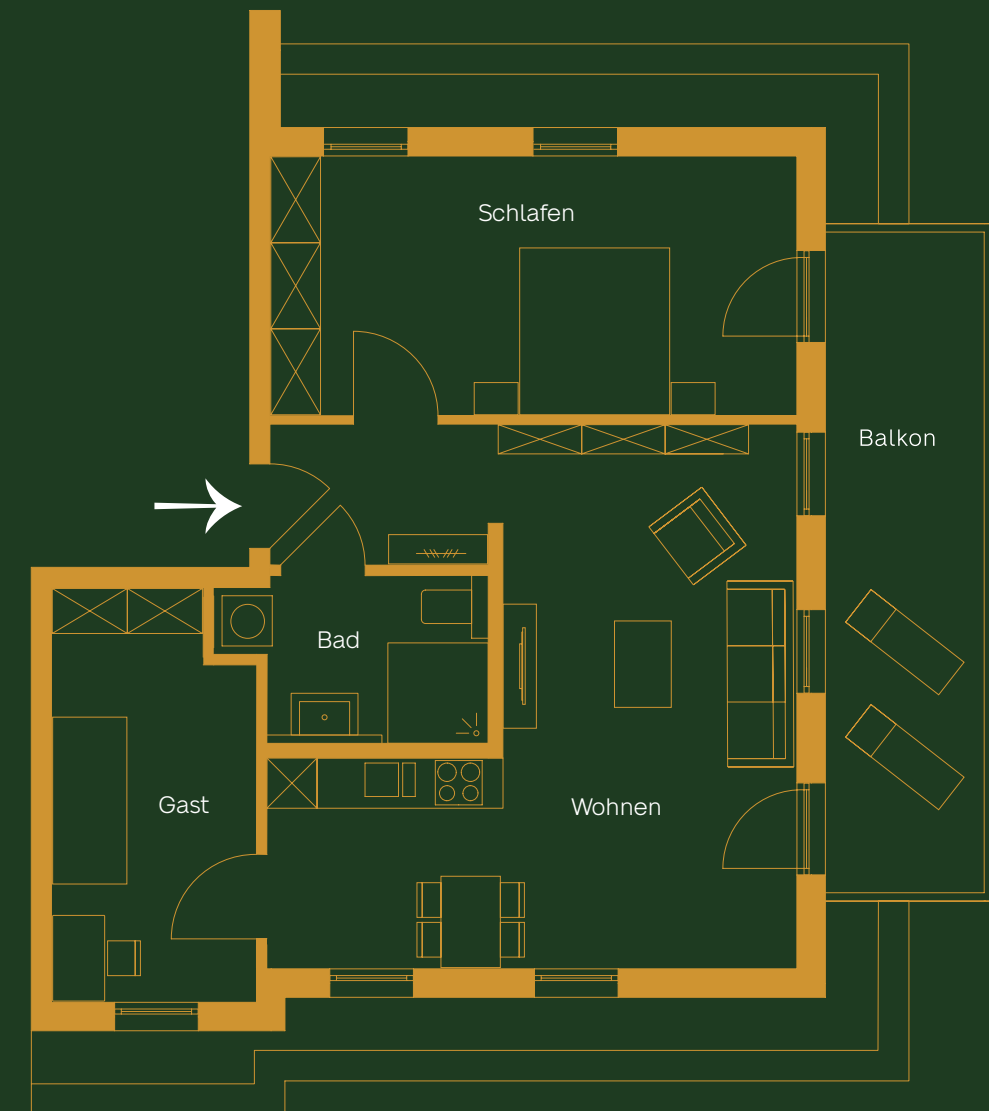


# Wohnungstyp 6

<b>Gesamtgröße</b>	<b>79,20 m<sup>2</sup></b>
Wohnen	34,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,58 m <sup>2</sup>
Gast	11,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,53 m <sup>2</sup>
Balkon*	8,10 m <sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5







  
**SCHILLINGHOF**  
 DRESDEN

- » Stilvolles Neubauensemble
- » 61 barrierefreie Eigentumswohnungen
- » Begehrte Lage in Dresden-Löbtau
- » Parkähnlich angelegter Innenhof
  - » Conciergeservice
  - » Attraktive Gemeinschaftsflächen
  - » Hochwertige Bäder
  - » Einbauküchen nach Maß
- » Eichenparkett und Fußbodenheizung
  - » Bodentiefe Fenster
  - » Großzügige Balkone/Terrassen
  - » Aufzüge
  - » Tiefgarage
- » Sicherheitskonzept mit Erweiterungsoption
  - » Optimale Verkehrsanbindung
  - » Wenige Minuten zur Altstadt
  - » Ausgezeichnete Infrastruktur
  - » Erstvermietungsservice
  - » Mietpool
  - » Hohes Wertsteigerungspotential
  - » Solide Mietrenditen
- » Zweifaches baubegleitendes Qualitätscontrolling







BAUTRÄGER

## Immobilienwert Sachsen AG

*„Das Geheimnis des Erfolges ist, den Standpunkt des Anderen zu verstehen.“*

Henry Ford

Mit diesem Leitspruch lässt sich zusammenfassen, was einen guten Bauträger ausmacht. Die Fähigkeit zu verstehen, Bedürfnisse zu erkennen und dementsprechend zu handeln. Unter der Berücksichtigung von Werten wie Respekt, Ehrlichkeit und gegenseitigem Vertrauen, werden Projekte erfolgreich und gewinnbringend realisiert.

Die Immobilienwert Sachsen Aktiengesellschaft ist ein in Ostdeutschland agierender Immobilien-Projektentwickler und Bauträger.

Seit mehr als zehn Jahren gestalten die beiden Vorstände Reinhard Biener und Roland Zimmermann das Unternehmen und die Projekte mit ihrem geballten Erfahrungsschatz. Begonnen haben beide als Partner mit einer kleinen GbR, um gemeinsam das ein oder andere Bauprojekt zu realisieren und die Chancen eines unterbewerteten ostdeutschen Marktes zu nutzen.

Mit der Zeit sind aus kleinen Bauprojekten größere geworden und zunächst finanzielle, später personelle Anforderungen gestiegen. Der Entschluss eine Aktiengesellschaft zu gründen, um unabhängig von Banken agieren zu können, ist sehr bewusst und prägt auch heute noch das tägliche Handeln. Seit dem Jahr 2015 sind zahlreiche Mitarbeiter hinzugekommen und sorgen bei Akquisition, Projektierung und Bauausführung für die notwendige Unterstützung und Zukunftsfähigkeit der zu entwickelnden Projekte.

[www.iws-ag.de](http://www.iws-ag.de)



VERTRIEB

## Fragen? Antworten.

RESTICON GmbH & Co. KG

Neven DuMont Haus  
Amsterdamer Straße 192  
50735 Köln

T +49 221 29256810  
F +49 221 29256820

vertrieb@schillinghof.de  
www.schillinghof.de



84

Baubeschreibung

97

Chancen und Risiken

109

Das rechtliche Konzept

119

Steuerliche Auswirkungen

123

Haftungs- und Angabenvorbehalte

123

Bildnachweis



## BAUBESCHREIBUNG

### BAUBESCHREIBUNG „SCHILLINGHOF“

GRÖBELSTRASSE 20 UND REISEWITZER STRASSE 21  
IN 01159 DRESDEN

NEUBAU EINES SENIORENGERECHTEN WOHNENSEMBLES MIT EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN UND TIEFGARAGE

### 1. ALLGEMEINES

#### 1.1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

In zentrumsnaher, urbaner Lage von Dresden errichtet die IWS Löbtau GmbH (kurz IWS oder Bauträger) ein modernes, seniorengerechtes und seniorenfreundliches Wohnensemble mit einem parkähnlichen Garten im Innenhof und einer Tiefgarage. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder im Erdgeschoss über eine Terrasse oder Balkon.

Insgesamt entstehen 61 Eigentums-Wohneinheiten über 3 Gebäude verteilt, wobei 2 Gebäude mit einem Glasbau verbunden sind und ein barrierefreier Zugang über 2 Fahrstühle gewährleistet ist. Das Einzelgebäude des Ensembles wird auch über einen Fahrstuhl verfügen. Die Wohnanlage erhält ein gemeinsames Untergeschoss, in welchem sich neben Lager, Technik- und Müllräumen auch zwei Wannenbäder befinden. Es gibt Abstellräume für Fahrräder und Rollstühle sowie 28 Pkw-Stellplätze. Einer der Pkw-Stellplätze wird für kleinere Elektromobile oder Car-Sharing vorgehalten. Alle Pkw-Stellplätze sind für die Erweiterung um eine E-Lademöglichkeit vorbereitet. Im Untergeschoss ist jeder Wohnung eine kleine Abstellfläche zugeteilt.

Die Wohnanlage wurde unter dem Gesichtspunkt ausreichender Bewegungsfreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen konzipiert. So sind alle Wohnungen, Gemeinschaftsräume und der Außenbereich schwellenlos erreichbar. Erhöhte Türbreiten von mindestens 90 cm sichern eine barrierefreie Durchquerung. Sämtliche Räume der Wohnungen sind schwellenlos erreichbar. In allen Wohnungen werden Mindestbewegungsflächen von 120 cm x 120 cm, in den Wohnungen 2, 7, 12 und 17 von 150 cm x 150 cm vorgehalten. Dies gilt für Wohn-, und Schlafräume sowie Küchenbereiche und Bäder der Wohnungen. Die Gebäude erhalten 4 Vollgeschosse und ein Staffel- bzw. Dachgeschoss. Ein parkähnlicher Gemeinschaftsgarten verbindet das Ensemble im Inneren. Ein gestalteter Weg, eine Wasserfläche mit Wasserspiel und zahlreiche Sitzmöglichkeiten strukturieren diesen Außenbereich und stehen den Bewohnern zur Verfügung. Direkter Gartenzugang erfolgt über einen Gemeinschaftsraum sowie die zugehörige Gemeinschaftsterrasse oder den gartenseitigen Eingangsbereich.

Die Gebäude werden in massiver Bauweise schlüsselfertig samt Außenanlagen hergestellt.

#### 1.2. Grundlagen der Bauausführung

Die Baumaßnahmen werden entsprechend der Statik, den Fachplanungen, der Ausführungsplanung des Architekten und nach den anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik ausgeführt.

Berechnungen für Schall- und Wärmeschutz sowie ein Brandschutzkonzept werden erstellt, die u. a. als Grundlage für die Planung und Ausführung dienen. Es gelten die Energieeinsparverordnung neuester Fassung (EnEV 2014) mit den für Bauanträge ab 01.01.2016 geltenden Neuerungen sowie die aktuelle Schallschutznorm.

Die haustechnischen Installationen und die zugehörigen Leitungsführungen werden nach dem heutigen Stand der Technik sowie den anzuwendenden Normen und Richtlinien wie VDE, VDI usw. geplant und ausgeführt.

#### 1.3. Planung

Die sorgfältige Planung der Wohnungsgrundrisse und die Materialauswahl erfolgt seniorengerecht. Daher empfehlen sich bei diesem stimmigen Konzept keine Planungsänderungen.

Die IWS steht den Erwerbenden für Erläuterungen und Beratungen zur Verfügung.

#### 1.4. Wohnungsabmessungen

In Planzeichnungen angegebene Maße sind Zirka-Rohbaumaße. Raummaße, Wandstärken und Ähnliches können sich bei Erfordernis u. a. durch Vorgaben von Haustechnik- und Statikplanung nachträglich ändern. Maßangaben aus den Plänen können aufgrund der Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen.

#### 1.5. Ausführungsplanung, Fachplaner, Projektbetreuung, Bauüberwachung

Die Beauftragung der Ausführungsplanung samt den damit verbundenen Kosten obliegt dem Bauträger. Diese Leistungen umfassen sowohl die Erstellung der Ausführungsplanung seitens des Architekten als auch die bautechnischen Nachweise der Statik samt Statikprüfung, des Brandschutzes samt Brandschutzprüfung, die Nachweise bezüglich Schall- und Wärmeschutzes als auch die Haustechnikplanung.

Während der Bauphase betreut und koordiniert die IWS die beteiligten Planer und Fachplaner und überwacht gemeinsam mit ihnen die Errichtung des Bauvorhabens. Darüber hinaus erfolgt eine stetige externe Qualitätskontrolle während der Bauzeit (sh. Pkt. 26).

### 2. ERDARBEITEN / ENTWÄSSERUNGSKANALARBEITEN

Zu den Erdarbeiten gehören: Abtragung des Oberbodens, Entfernen etwaiger Flächenbefestigungen, Herstellung der Baugrube, Abtransport überschüssigen Erdaushubs bzw. Zulieferung fehlender Erdbaustoffe, Sicherung der Nachbarbebauung, notwendige Verbauarbeiten (Verbau kann ggf. teilweise im Boden verbleiben) Grob- und Feinplanie, Verfüllen und Verdichten der Baugrube sowie Aushub der Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen.

Erdarbeiten werden auf Grundlage eines geologischen Bodengutachtens und der statischen Berechnungen durchgeführt.

Die Herstellung der Entwässerungsleitungen erfolgt nach den Entwässerungsplänen, den Bestimmungen und Auflagen der Baubehörden und der Stadtentwässerung Dresden. Entwässerungsgrundleitungen werden aus KG-Rohren ausgeführt. Rohrdurchführungen werden fachgerecht abgedichtet.

Eventuell unterhalb der Rückstauenebene befindliche Ableitungen werden über eine Schmutzwasserhebeanlage entwässert.

### 3. ROHBAUARBEITEN

#### 3.1. Gründungen

Die unterkellerten Gebäude bzw. die Tiefgarage ruhen auf notwendigen Einzel-/ Streifen- oder Plattenfundamenten aus Stahlbeton. Die erforderliche Gründung bzw. Gründungstiefe ergibt sich aus geologischem Bodengutachten, zugehöriger geotechnisch- statischer Berechnung sowie Vorgaben zur Betongüte.

#### 3.2. Untergeschoss mit Tiefgarage

Untergeschoss bzw. Tiefgarage verbinden die Gebäude. Umfassungswände des Untergeschosses werden aus Stahlbeton hergestellt. Das Untergeschoss erhält Stahlbetonstützen und -Unterzüge gemäß statischer Berechnung.

Tragende Innenwände des Untergeschosses werden je nach statischer Beanspruchung als Kalksandstein-Mauerwerk oder in Stahlbetonbauweise ausgeführt.

Die Auswahl der Materialien für sonstige, nicht tragende Innenwände liegt im Ermessen der IWS nach Vorgabe des Architekten.

#### 3.3. Geschossdecken

Geschossdecken - auch die Decke über dem Staffelgeschoss - werden gemäß den statischen Berechnungen aus Stahlbeton hergestellt. Somit sind hohe Feuerwiderstandsdauer und guter Schallschutz gegeben.

#### 3.4. Innen- und Außenwände

Außenwände sowie tragende Innenwände werden in Kalksandstein-Mauerwerk, Schalsteinen oder Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteilbauweise ausgeführt. Wandstärke und Aufbau der jeweiligen Wand ergeben sich aus den Forderungen der Statik sowie den Schall- und Wärmeschutzberechnungen.

#### 3.5. Wohnungsabschlusswände

Wohnungsabschlusswände werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton gemäß statischer Berechnung und Schallschutznachweis erstellt. Der Schalldämmwert bei Wohnungsabschlusswänden entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

3.6. Sonstige Mauer- und Betonarbeiten, Treppenanlagen  
Massivtreppen, Aufzugsschächte und sonstige gemau-

erten oder betonierten Bauteile werden entsprechend einschlägiger technischer Bestimmungen und Anforderungen der Statik errichtet.

Die Innen-Treppenanlagen werden mit Stahlbetonfertigteilen als Sichtbeton ausgeführt und mit geeigneten elastischen Lagern schalltechnisch entkoppelt.

### 4. FASSADEN / AUSSENWÄNDE

Erdberührte Außenwandbereiche erhalten eine fachgerechte Feuchtigkeitsabdichtung.

Die Ausführung des Wärmeschutzes der Außenwände erfolgt entsprechend eines speziell für das Bauvorhaben erstellten Wärmeschutznachweises, der auf Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit Neuerungen 2016) sowie den einschlägigen Normen von einem qualifizierten Fachingenieur bzw. Energieberater erstellt wird.

Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Dämmung, Armierungsschicht nach Hersteller-Systemvorgabe und Oberputz als Edelputz gemäß Farbkonzept.

Die farbliche Gestaltung der Fassaden erfolgt in Abstimmung mit Architekt und den Baubehörden.

### 5. BALKONE / LOGGIEN / DACHTERRASSE / TERRASSEN EG

Balkone werden aus Stahlbeton ausgeführt und thermisch getrennt montiert.

Zugänge zu den Balkonen, den Terrassen im EG und der Dachterrasse sind niedrighschwellig (mit max. 20 mm Höhendifferenz) überfahrbar. Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind Abweichungen von den Fachregeln für Dächer und Abdichtungen, soweit technisch erforderlich, als Sonderkonstruktion z. B. in Form eines außen liegenden Entwässerungsrostes zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers zulässig.

Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen aufgestellten Belag aus Steinzeugplatten mit offenen Fugen.

Terrassen der EG-Wohnungen erhalten als Belag Betonwerksteinplatten mit offenen Fugen.

Absturzsicherungen von Balkonen, Loggien und der Dachterrasse werden als Stahlkonstruktionen oder massive Brüstungen mit aufgesetztem Handlauf errichtet.

### 6. DACHDECKUNG / FLACHDACHABDICHTUNGEN / KLEMPNERARBEITEN

#### 6.1. Flachdachabdichtungen

Flachdächer und Dachterrassen werden mit Bitumen- oder Kunststoffabdichtungen gemäß den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.



## 6.2. Klempnerarbeiten

Dach- und Terrassenentwässerungen werden wo möglich außen liegend mit Titanzinkrohren ausgeführt - alternativ mit LORO-System in der Dämmebene. Brüstungs- und Attikaabdeckungen werden aus pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

## 7. FENSTER / VERSCHATTUNG / TÜREN

### 7.1. Fenster und Fenstertüren

Diese werden entsprechend Ausführungsplanung eingebaut. Die Fensterelemente werden als zweifarbige Kunststofffenster innen weiß, außen farbig, mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis nach EnEV ausgeführt. Für den gesunden Luftaustausch sorgt ein zugelassenes Zuluftsystem im Fensterelement.

Fensterelemente in Wohnungen erhalten jeweils mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel, Beschläge zur Einhandbedienung und Griffoliven aus Edelstahl.

Bodentiefe Fensterelemente erhalten Absturzsicherungen gemäß Sächsischer Bauordnung. Zusätzlich werden im Rahmen eines Sicherheitskonzeptes die Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss in der Sicherheitsklasse RC 2 ausgeführt. Ferner erhalten alle Fenster und Fenstertüren der Wohneinheiten im EG abschließbare Fensteroliven.

Fenstertüren von Balkonen, Loggien, EG- und Dach-Terrassen erhalten außen einen kleinen Griff.

### 7.2. Fensterbänke

Außenfensterbänke werden aus Blechen mit Tropfkante erstellt. Innenfensterbänke (außer Bäder) bei nicht bodentiefen Fenstern werden in Naturstein ausgeführt.

### 7.3. Verschattung

Wohnungsfenster und -fenstertüren im EG erhalten elektrisch angetriebene Rollläden, Farbe gemäß Architektenvorgabe, was dem Wärme-, Schall-, Sichtschutz dient. Fenster und Fenstertüren in den Obergeschossen erhalten elektrisch angetriebene Sonnenschutzelemente als Sichtschutz und zur Verschattung, Farbe gemäß Architektenvorgabe.

Die Glasfassaden des Verbindungstraktes im Haus Gröbelstraße erhalten außen Verschattungselemente als Lamellen-Raffstores.

### 7.4. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren, Durchgangshöhe ca. 2,08 m, werden mit Türblatt aus Vollspanplatten-Mittellage und farblich endbehandelten Stahlumfassungszargen ausgeführt. Farbton innen ist weiß und außen nach Farbkonzept des Architekten.

Die Türen erfüllen die einschlägigen Anforderungen für Einbruch-, Schall- und Wärmeschutz. Vorgaben des Brandschutzprüfers werden berücksichtigt.

Sie erhalten ein mechanisches Schließsystem, Dreifachverriegelung, Aushebelschutz, Türspion und Bodenabsenkendichtung und sind dicht- und selbstschließend mit Obentürschließer.

## 7.5. Innentüren Wohnungen

Innentüren der Wohneinheiten, Durchgangshöhe ca. 2,08 m, werden als weiße Zimmertüren ausgeführt mit Türblatt aus Röhrenspanplatten, Türbeschlägen in Edelstahl und Holzumfassungszarge. Jeweilige Breite und Aufschlagrichtung ergeben sich aus den vorgesehenen Raumnutzungen sowie der entsprechenden Ausführungsplanung. Räume mit WC erhalten ein WC-Schloß.

Alle Wohnungen mit separatem Flur erhalten zum Raum „Wohnen“ (Wohn/Koch/Essbereich) eine Türe mit Glastürblatt oder Türblatt mit Glasausschnitt.

### 7.6. Innentüren Untergeschoss

Die Innentüren im Kellergeschoss und im Bereich der Tiefgarage werden als Stahlblechtüren, Höhe ca. 2,10 m, mit Kunststoff-Drückergarnituren ausgeführt. Entsprechend Brandschutzplanung werden Türen bei Bedarf als T-30 oder T-90-Brandschutztüren eingebaut. Fluchttüren erhalten Panik-Beschläge.

### 7.7. Hauseingangstüren

Die gestalterische und farbliche Ausführung der Aluminium-Haustürelemente mit Edelstahlbeschlägen werden vom Architekten festgelegt. Der Einbau erfolgt unter Einhaltung der gültigen EnEV.

Türen im öffentlichen Bereich werden mit automatischen Türöffnern versehen oder stehen mit Freilauftürschließern offen und schließen im Brandfall selbständig.

### 7.8. TürschlieBanlage/ Türöffnungsanlage

Die Gebäudeanlage wird mit einem elektronischen Schließsystem ausgestattet. Dieses umfasst die Hauseingangs-, Kellerabstellraum-, Wannenbad-, Rollstuhlraum-, Fahrradraum-, Müllraum-, Grundstückszugangs- und notwendige abzuschließende Durchgangs- und Kellertüren sowie das Garagentor. Wohnungseingangstüren erhalten ein mechanisches Schließsystem. Jede Wohnung erhält sechs Schlüssel für die Wohnungseingangstür, drei Zugangselemente (Chip o. ä.) für das elektronische Schließsystem, Innentürschlüssel jeweils 1-fach, alle anderen Schlüssel je 2-fach. Türöffnungssysteme mit elektrischem Taster werden mindestens an den Haus- und Grundstückszugängen vorgesehen.

## 8. HAUSEINGANGSBEREICHE / TREPPENHÄUSER / AUFZÜGE

### 8.1. Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser

Hauseingänge erhalten großzügige Verglasungen. Video-Gegensprech- sowie Briefkastenanlagen werden in die Fassade am Haus Gröbelstraße und in der Grundstückseinfriedung an der Reisewitzer Straße, eine Video-Gegensprechanlage in der Einfriedung am Zugang Schillingstraße integriert.

Zu beiden Gebäuden besteht barrierefreie Zugangsmöglichkeit (mit max. 20 mm Höhendifferenz).

Fußböden von Hauseingangsbereichen, Treppenpodesten, Treppenläufen sowie Aufzügen erhalten hochwertigen Feinsteinzeug-, Betonwerkstein- oder Natursteinbelag. An

Eingängen wird innenseitig eine Schmutzfangmatte integriert.

Treppengeländer werden mit farbig lackiertem Stahl ausgeführt. Handläufe sind aus Edelstahl oder hochwertigem Hartholz.

Zur Ermöglichung einer später von der WEG gewünschten Videoüberwachung der Hauseingangsbereiche, der Tiefgaragenzufahrt und der Gemeinschaftsflächen werden Vorkehrungen in Form einer Vorinstallation von Datenkabeln im Cat-7 Standard vorgenommen.

### 8.2. Aufzüge

Alle Geschosse vom Keller- bis zum Staffelgeschoss sind an krankentragegerechte Aufzugsanlagen angebunden. Somit sind schwellenloses Erreichen der jeweiligen Wohneinheiten, Kellerräume und Tiefgaragenstellplätze möglich. Aufzüge werden gemäß Ausführungsplanung angeordnet und bieten bei leisem Betrieb hohen Fahrkomfort. Kabinen erhalten Wandverkleidungen mit integriertem Bedienelement, Etagenanzeige und Sprachansage, Handlauf und Spiegel.

Kabinentüren und Schachttüren sind aus Edelstahl oder allseitig farbig beschichtetem Stahl. Sie öffnen mit lichter Breite von mindestens 0,90 m.

## 9. KELLERABSTELLRÄUME / FAHRRADABSTELLRÄUME / WÄSCHETROCKENRÄUME

Kellerfußböden werden beschichtet.

### 9.1. Kellerabstellflächen

Zu jeder Wohnung gehört eine kleine markierte Abstellfläche in einem der Kellerabstellräume zum Aufstellen eines Schrankes.

### 9.2. Fahrradabstellräume

Im Kellergeschoss finden sich neben Abstellmöglichkeiten für Gästefahrräder 5 Fahrradräume mit Einzelstellplätzen, welche optional jeweils mit einem Fahrrad-Doppelparksystem ausgestattet werden können.

## 10. TIEFGARAGE

Die Tiefgarage wird entsprechend der Ausführungsplanung erstellt, wobei die Zufahrt durch ein elektromotorisch betriebenes Sektionaltor und Kleintierschutz verschlossen wird. Die Schließvorrichtung des Tiefgaragentores stellt durch elektronische Fernbedienung, Zugseil innen, Lichtschranken- und Zeitschaltssystem o.ä. sicher, dass Nutzer der Tiefgarage ihre Fahrzeuge bei Ein- und Ausfahrt nicht verlassen müssen. Zum Lieferumfang gehören zwei Funk-Handsender je Stellplatz.

Fahrbahn der Zufahrtsrampe und Boden der Tiefgarage werden mit für Tiefgaragen zugelassener Oberfläche versehen. Bei technischer Notwendigkeit wird ein entsprechender Oberflächenschutz aufgebracht. Die für Rampen zulässigen Steigungen werden berücksichtigt und auf ca. 2 m Breite wird eine elektrische Freiflächen-Beheizung

zur sicheren Befahrung bei winterlicher Witterung eingebaut.

Für das von Pkw abtropfende Wasser werden flache Verdunstungsrinnen angeordnet, zu denen ein leichtes Bodengefälle führt.

## 11. TROCKENBAUARBEITEN

Nicht tragende Innenwände werden vorzugsweise in Trockenbauweise ausgeführt. Diese Wandkonstruktion besteht beidseitig aus zwei Lagen Gipskartonplatten, die auf einer Unterkonstruktion aus Leichtmetallprofilen befestigt, mit innenliegender Dämmeinlage ausgefüllt und malerfertig in Oberflächenqualität Q3 hergestellt wird.

Bereiche, in denen die haustechnischen Installationen eine Vorwandmontage erfordern, werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt. Dasselbe gilt für Unterhangdecken, die aufgrund der Leitungsführung der Haustechnik oder des Beleuchtungskonzeptes notwendig sind.

## 12. INNENPUTZARBEITEN / MALERARBEITEN

### 12.1. Innenputzarbeiten

Mauerwerkswände in Wohnungen und im Treppenhaus erhalten einen mineralischen Putz mit Oberflächenqualität Q3.

### 12.2. Malerarbeiten

Betonwände und -decken sowie verputzte Wände von Wohnräumen und Treppenhäusern werden in Oberflächenqualität Q3 hergestellt.

Deckenflächen erhalten soweit notwendig eine Teilspachtelung.

Wände und Decken der Wohnungen werden ganzflächig mit Malervlies versehen und erhalten einen zweifachen Dispersionsfarbanstrich in weiß.

Wandanstriche in Treppenhäusern erfolgen gemäß Farbkonzept.

Decken- und Wandflächen aller Untergeschoss-Räume und der Tiefgarage werden als verputztes Mauerwerk- bzw. Sichtbeton nach Farbkonzept des Architekten in hellem Farbton gestrichen.

## 13. ESTRICHARBEITEN

In den Wohnungen wird schwimmender Estrich zur Trittschalldämmung und Fußbodenheizung nach aktuellem Stand der Technik eingebracht. Der Anschluss an aufgehende Bauteile wird gemäß Vorschrift mit Randdämmstreifen ausgeführt.

Nutzräume im Untergeschoss wie Wannenbad, Lager, Ruheraum, Umkleide/WC/Dusche und angrenzender Flur 2, KG10, Treppenhaus 2, KG und Schleuse 2, KG1 erhalten ebenfalls einen Estrich.



#### 14. PARKETT-BODENBELÄGE

Böden der Wohnungen erhalten Parkettbelag (Stäbchenparkett Eiche Vollholz, Stärke der Stäbe ca. 8 mm mit geölt oder seidenmatt lackierter Oberfläche nach Wahl des Architekten. Der Belag ist Fußbodenheizungs-tauglich und mehrfach abschleifbar. Für das Parkettmaterial gilt 40,- €/m<sup>2</sup> (Bruttolistenpreis des Händlers) als vereinbart. Als Sockelleisten kommen am Boden befestigte Eiche-Sockelprofile zum Einsatz. Vorteil dieser Ausführung ist die Vermeidung von unschönen Fugen zum Boden bei einer im Laufe der Zeit unvermeidbaren Estrichabsenkung.

#### 15. FLIESENARBEITEN

Bäder und WCs werden an den Wänden entsprechend den funktionalen und gestalterischen Anforderungen mit Fliesen im Format von mind. 30 cm x 60 cm verkleidet. Die Höhe des oberen Fliesen-Abschlusses ergibt sich aus den vorhandenen Gegebenheiten und den verwendeten Fliesen. In der Regel werden im Bereich der Waschbecken und des WCs bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m und im Bereich der Dusche bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m Wandfliesen angebracht.

Böden der Bäder, WCs und Küchen im Gemeinschaftsbe- reich werden rechtwinklig zur Raumrichtung mit rutsch- hemmenden Bodenfliesen im Format von mind. 30 cm x 60 cm oder mind. 45 cm x 45 cm nach Architektenvorgabe ausgestattet. Alternativ dazu können in den Bädern Mo- saikfliesen zum Einsatz kommen.

Sämtliche Fliesenflächen der Wohnungen werden modern und hochwertig nach Gestaltungsvorgabe des Architekten gestaltet.

#### 16. HAUSANSCHLÜSSE / VERBRAUCHSMESSUNG / VER- TEILUNG / VERSORGERVERTRÄGE / WARTUNGSVERTRÄGE

Hausanschlüsse samt Zählerinrichtungen der haustech- nischen Medien erfolgen nach den Berechnungen der Fachingenieure bzw. Fachfirmen. Die Anschlüsse für Fern- wärme, Strom, Trinkwasser, Telefon/ Internet, TV und Ab- wasser werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsor- gungsträgern dimensioniert und neu hergestellt.

Zur freien Versorgung mit Telefon-, Internet-, und TV-Signal sowie zur späteren freien Nutzung von Providerdiensten sind in jeder Wohnung Datenanschlüsse beider verfü- gbaren Kabelnetzbetreiber, Telekom und Vodafone Kabel Deutschland, vorgesehen.

Die elektrischen Hausanschlüsse werden durch die Stadt- werke Dresden (DREWAG) nach Erfordernis und entspre- chend geltender Nutzungsverordnung für jeden Hausein- gang separat errichtet. An geeigneten, zentralen Stellen des Untergeschosses werden die Stromzähler der Woh- nungen separat für jedes Gebäude in Zählerschränken angeordnet.

Die Installation der Zählerinrichtungen erfolgt auf Grund- lage von Einzelverträgen zwischen Nutzern und Versor- gungsträger. Wenn zum Termin der Abnahme der Wohnung

der Nutzer noch nicht bekannt ist bzw. von diesem noch kein Vertrag mit einem Energieversorger geschlossen wur- de, erfolgt die Übergabe der Wohnung an den Käufer ge- gebenenfalls ohne Zählerinrichtung.

Im Untergeschoss werden notwendige Ver- und Entsor- gungsleitungen zur Andienung der Steigstränge zumeist frei liegend installiert. Ver- und Entsorgungs- Steiglei- tungen werden in geschossübergreifenden Installations- schächten und Wandvorlagen geführt.

Die Wohnungen erhalten einen Unterputz-Kommunikati- onsverteiler mit Revisionstüre. In diesem befinden sich die Zuleitungen für TV, Internet und Telefon. Die Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon/ Internet und IP-TV mit entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet. Die Nut- zung der Telefon- und Internet-/ Fernsehanschlüsse erfolgt über Einzelverträge der Nutzer mit dem Versorger.

Die IWS wird vorab für alle notwendigen Versorgungsmedi- en wie Strom, Fernwärme, Trinkwasser Verträge abschließen, die nach Übergabe der Wohnungen mit sämtlichen Rech- ten und Pflichten auf die einzelnen Erwerber bzw. die Woh- nungseigentümergeinschaft übertragen werden.

Gleiches gilt auch hinsichtlich der abzuschließenden Wartungsverträge für alle technischen Vorrichtungen.

#### 17. HEIZUNGSANLAGE / FUSSBODENHEIZUNG

Das Wohngebiet wird mit Fernwärme versorgt, welche so- mit als Energieträger festgelegt ist. Die Gebäude werden jeweils separat an das Fernwärmenetz angeschlossen. Dies ermöglicht einen ökologischen Betrieb der Heizanla- ge sowie der Warmwasseraufbereitung.

Die Fernwärmeübergabestationen und Fernwärmerege- lungen werden in den dafür vorgesehenen Räumen je- weils im Untergeschoss der Gebäude Reisewitzer Straße und Gröbelstraße nach den Auflagen und Anschlussbe- dingungen des Versorgers und gemäß Wärmebedarfsbe- rechnung ausgelegt und eingebaut.

Die IWS wird langfristige Service-/ Miet- oder Leasingver- träge über Lieferung von Fernwärme sowie Bereitstellung und Wartung der notwendigen Übergabestationen, usw. mit den Stadtwerken Dresden (DREWAG) abschließen.

Die Warmwasserbereitung sowie die Vorhaltung des Warmwassers über Warmwasserspeicher wird zentral je Gebäude gewährleistet.

Die Steuerung der Heizungsanlagen erfolgt über zentra- le Außentemperaturfühler mit Nachtabsenkung und über dezentrale Raumtemperaturregler. Durch diese Regler ist die Fußbodenheizung je Wohnraum (oder Raumgruppe) individuell einstellbar. Abstellräume und Flure erhalten kein Raumthermostat.

Die Dimensionierung der Heizanlagen, der Warmwasser- speicher, der Rohrleitungen aus hochwertigem Verbund- oder Edelstahlrohr sowie der Fußbodenheizungen erfolgt nach Wärmebedarfsberechnung.

Bäder in den Wohneinheiten sowie die Wannensäulen im Untergeschoss erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen Heizkörper als Handtuchrockner, welcher parallel an die Fußbodenheizung angeschlossen ist (sh. auch 18.2.). In jeder Wohneinheit befindet sich ein an die zentralen

Steigleitungen angeschlossener und in die Wand einge- bauerter Heizverteilerkasten aus Metall mit weißer Revisi- onsklappe.

Die Treppenhäuser erhalten im Falle der Vorgabe des Fachplaners im Kellergeschoss je einen nicht abschalt- baren Heizkörper.

#### 18. BÄDER

##### 18.1. Sanitärelemente in Bädern

Sanitärobjekte werden gemäß Planunterlagen eingebaut. Die darin dargestellte Art und Anordnung der Ausstattung ist jedoch unverbindlich. Änderungen, die den vorgesehe- nen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstim- mung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vor- behalten.

Namentlich benannte Sanitärausstattungs-elemente kön- nen durch die IWS aufgrund Verfügbarkeit, Technik oder Ästhetik durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Bäder werden mit Sanitärkeramik im Standard der Serie „Connect Air“ der Firma Ideal Standard oder der Serie „Re- nova Nr. 1 (Plan)“ der Firma Keramag hochwertig ausge- stattet:

Waschtisch

- Einzel-Waschtisch, mindestens 60 cm breit, mit Überlauf, weiß

- Raumsparsiphon, verchromt, unterfahrbar

- Waschtisch-Unterschrank mit mindestens einem Auszug und Softclosing, passend unter Einzel-Waschtisch

- Spiegelschrank, Keramag Option oder gleichwertig, min- destens 60 cm breit, mindestens 65 cm hoch, mit LED-Be- leuchtung

- Eckventile, Serie Schell Stile oder gleichwertig

- Einhebelmischer, verchromt, Serie Hansgrohe Metris oder gleichwertig

WC

- Tiefspül-WC, wandhängend, ohne Spülrand, weiß

- WC-Sitz und Deckel mit Absenkautomatik, weiß

- Unterputzspülkasten, Spülbetätigungsplatte mit Spar- taste

Dusche

- Duschfläche bodengleich gefliest, Größe gemäß Badpla- nung, mittiger Ablauf

- Brausearmatur mit Kopf- und Handbrause, verchromt, Serie Hansgrohe Croma 160 1jet Showerpipe oder gleich- wertig, bestehend aus Kopfbrause, Serie Hansgrohe Croma 160 oder gleichwertig und Handbrause, Serie Hansgrohe Vario 100 oder gleichwertig

- Brausemischer, mit Thermostat, Aufputz, passend zu Brausearmatur, verchromt, Serie Hansgrohe Ecostat Com- fort oder gleichwertig.

Zur Ermöglichung einer später eventuell gewünschten Nachrüstung von Haltegriffen werden entsprechende Vor- kehrungen in Trockenbauwänden getroffen.

##### 18.2. Handtuchrockner

Zusätzlich zur Fußbodenheizung erhalten die Bäder einen Heizkörper als modernen Handtuchrockner, Fabrikat Kermi oder gleichwertig mit mindestens 50 cm Breite / 150 cm Höhe, Farbe weiß.

Der Anschluss der Handtuchrockner erfolgt über den Vor- lauf der Fußbodenheizung.

#### 19. SANITÄRINSTALLATIONEN TRINK- UND ABWASSER

Die Gebäudeentwässerung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.

Fallrohre werden als dickwandige Kunststoffrohre oder Stahlguß-Rohre geplant, sodass die Luft- und Körperschall- übertragung des Entwässerungssystems reduziert wird. Das Entwässerungssystem wird mittels normaler Kunststoffrohre (z.B. Hochtemperaturrohre) über Dach entlüftet. Aus schall- schutztechnischen Gründen kann es notwendig sein, die Verrohrung als Vorwandinstallation auszuführen und diese entsprechend zu isolieren und mit Gipskarton zu verkleiden. Trinkwasserleitungen werden aus Edelstahlrohren oder hochwertigen Verbundrohren installiert.

Zur Vermeidung von Schwitzwasser und Schallübertragung, zur Einhaltung von Brandschutzaufgaben und nach Vorgabe der EnEV werden Trinkwasserleitungen gedämmt ausgeführt. Waschmaschinenanschlüsse werden an den vorgesehenen Stellen in den Wohnungen hergestellt.

Die Außenanlagen erhalten frostsichere Außenwasserhähne (Kaltwasseranschlüsse) zur Gartenbewässerung und für Rei- nigungszwecke des Hausmeisters.

#### 20. LÜFTUNG

Für die Wohneinheiten wird ein separates Lüftungskonzept nach gültiger Norm erstellt, um den bauphysikalischen Min- destluftwechsel sicherzustellen.

Die Wohnungen können bedarfsgerecht und individuell über Fenster gelüftet werden. Für innen liegende Sanitär- und Abstellräume mit Waschmaschinen-/ Trockneranschluss wird ein Einzelraumlüftungssystem über einen Decken- oder Wandeinbaulüfter zugelassener Bau- und Einbauart vorge- sehen. Je ein Abluftventilator in der Wohnung arbeitet in einer Grundlüftungsstufe und gewährleistet damit die erfor- derliche Mindestlüftungsstufe (Lüften zum Feuchteschutz nach gültiger Norm). Aus den Räumen abgesaugte Luft strömt über Türfugen (Türunterschnitte) bzw. über notwendi- ge Überströmelemente und Außenluftdurchlässe nach. Das Einschalten der Beleuchtung in den innen liegenden Räu- men bewirkt eine Erhöhung der Abluftmenge von Grundlast auf Volllast. Damit wird eine bedarfsgerechte Lüftung dieser Räume erreicht.

Das Untergeschoss wird natürlich (ohne Lüftungsanlage) belüftet.

Die Müllräume werden maschinell entlüftet.

Treppenhaus 2 (TH2) erhält eine maschinelle Be- und Ent- lüftung für den Brandfall.



## 21. ELEKTROINSTALLATIONEN

### 21.1. Allgemeines

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden als Unterputzmontagen bzw. in Wänden, Zwischendecken oder im Fußbodenaufbau verlegt. Im Untergeschoss außerhalb des Treppenhauses erfolgt die Leitungsverlegung auf Putz mit einem funktionellen Aufputz-Schalterprogramm.

Die Hauptverteilung für die Wohnungen befindet sich im Untergeschoss des jeweiligen Hauses und der Sicherungsschrank ist nach Vorgabe des Versorgungsträgers in der Wohnung untergebracht.

Stromkreise für Wohneinheiten und Allgemeinstrom werden in Unterverteilungen mit automatischen Sicherungselementen ausgestattet.

Steckdosen und Flächenschalter eines namhaften Qualitätsherstellers (z.B. Gira E2 oder gleichwertig), Farbton Reinweiß matt, werden eingebaut. Deren Anordnung wird sinnvoll geplant und dem Erwerber vorgelegt.

Zur Ermöglichung einer später eventuell vom Bewohnern gewünschten Videoüberwachung der eigenen Wohnung werden in jeder Wohnung entsprechende Vorkehrungen in Form einer Vorinstallation von Datenkabeln des Standards Cat 7 zu einem zentralen Punkt der Wohnung geführt.

### 21.2. Sondereigentum

Die Räume erhalten folgende Anschlüsse und Ausstattungsmerkmale:

Der Raum „Wohnen“ ist als moderne Wohn-/Essküche mit offener Küche, Essplatz und Wohnbereich konzipiert. In Wohnungen ohne separaten Flur erhält dieser zusätzlich eine Vorzone.

Wohnen (Küche)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 1 Doppelsteckdose für Umlufthaube und schaltbare Oberbeleuchtung
- Mindestens 1 Doppelsteckdosen pro 1 m Küchenzeile über der Küchenarbeitsplatte
- 1 Doppelsteckdose für Kühlschrank- und Gefrierkombination
- 1 Herdanschluss bis 9 kW (400 V) oder separater Kochfeld- und Backofenanschluss
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Abluftgerät bei Wohnungen mit Badfenster

Wohnen (Essplatz)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 1 Doppelsteckdose

Wohnen (Wohnbereich)

- 6 Steckdosen, davon 4 als Doppelsteckdosen
- 2 Beleuchtungsauslässe (Decke und Wand), getrennt schaltbar
- Je 2 Telefon-/ Radio-/ TV-/ Datenanschlüsse (je eine an gegenüberliegenden Wänden)

Wohnen (Vorzone) oder Flur (wenn vorhanden)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke) pro 5 m<sup>2</sup> Fläche mit Wechsel-/Kreuzschalter, in Nähe der Eingangstür und der jeweils abgehenden Zimmertüren, getrennt schaltbar
- 2 Steckdosen pro 5 m<sup>2</sup> Fläche, davon 1 Doppelsteckdose
- 1 Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Je 1 Telefonanschluss
- Elektro-Unterverteilkasten (falls nicht im Abstellraum möglich), inkl. Daten-Verteilung

Schlafen

- 1 Beleuchtungsauslass mit Decken-/ Kreuzschalter
- 8 Steckdosen, davon 6 als Doppelsteckdosen
- Je 1 Radio-/ TV-/ Datenanschluss

Ankleide (wenn vorhanden)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 3 Steckdosen, davon 2 Doppelsteckdosen

Gast / Schlafen 1 / Schlafen 2 (wenn vorhanden)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 7 Steckdosen, davon 4 als Doppelsteckdosen
- Je 1 Radio-/ TV-/ Datenanschluss

Bad

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 1 Beleuchtungsauslass (Wand) über dem Waschtisch, in Spiegelhöhe
- 3 Steckdosen, davon 2 Doppelsteckdosen bzw. 4 Steckdosen, davon 3 Doppelsteckdosen, wenn Waschmaschine laut Planung im Bad angeordnet ist, jeweils 1 Doppelsteckdose mit Klappdeckel am Waschtisch

Abstellraum (wenn vorhanden)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 2 Steckdosen, davon 1 Doppelsteckdosen bzw. 3 Steckdosen, davon 2 Doppelsteckdosen, wenn Waschmaschine laut Planung im Abstellraum angeordnet ist
- Elektro-Unterverteilung

Terrasse/ Balkon

- 1 Beleuchtungsauslass, von innen schaltbar
- 1 Doppelsteckdose (im EG abschließbar)
- 1 Wand- oder Deckenleuchte nach Wahl des Architekten

Die TV-Versorgung erfolgt durch einen Medienversorger. Die Installation wird komplett über Fehlerstromschutzschalter (FI) abgesichert.

In allen Aufenthaltsräumen, die bestimmungsgemäß als Schlafräume genutzt werden sowie im Flur wird jeweils ein Rauchmelder, evtl. mit Fernprüffunktion installiert, die vom Käufer gemietet werden.

Wohnungseingangstüren erhalten Klingeltaster mit Namensschild.

### 21.3. Gemeinschaftsbereiche

Eingangsbereiche (außen)

- Beleuchtung nach Wahl des Architekten
- Schaltung der Leuchten über Leuchttaster und Zeit- oder Bewegungsschaltung
- Video-Gegensprechanlage, in Klingelanlage

Eingangsbereich 1/2.0.(1)

- (Gartenseitiger Eingang Haus Gröbelstraße)
- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers Architekten

Treppenhäuser: TH 1., TH 2., TH 3.

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

Flure (Haus 1)

- Flur 1.0.1., 1.1.1., 1.2.1., 1.3.1. und 1.4.1.
- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

Eingangsfoyer 1/2.0.(2)

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl nach Beleuchtungskonzept des Architekten
- Decken- und/ oder Wandleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten
- Steckdosen (Einzel-, Mehrfach-, ggf. Boden) in ausreichende Anzahl
- Bodenauslass mit Klappe für Empfangstresen mit Klemmleiste für weiterführende Installation sowie Mehrfachsteckdose
- 1 TV- und 1 Datenanschluss

Gemeinschaftsraum 1/2.0.(3) (Pavillon)

- Decken- und Wandauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl nach Beleuchtungskonzept
- Decken- und Wandleuchten nach Wahl des Architekten
- Steckdosen (Einzel-, Mehrfach-, ggf. Boden) in ausreichender Anzahl
- 1 Herdanschluss 9kW (400V)
- 1 TV- und 1 Datenanschluss
- 1 TV- / Radio-, Datenanschluss

WC 1/2.0.(5), WC B. 1/2.0.(6),

- Vorraum WC, WC B. 1/2.0.(4)
- 1 Beleuchtungsauslass (Decke, Vorraum)
- 2 Beleuchtungsauslass (Wand, Vorraum)
- 1 Beleuchtungsauslass (Decke, WC B.)
- 2 Beleuchtungsauslässe (Decke, WC)
- 1 Steckdose, Feuchtraum, abschließbar (für Hausmeister)
- Wand- und Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

Gemeinschaftsbereiche (1./ 2. Obergeschoss)

- Die Ruhezonen Ruhe/Verweilen1/2.1.(1) und Lesen1/2.1.(2) im 1. Obergeschoss und die Kommunikationsbereiche Lounge 1/2.2.(1) und Lesen/Hobby 1/2.2.(2) im 2. Obergeschoss sind wie folgt ausgestattet:
- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl nach Beleuchtungskonzept
- Decken- und/ oder Wandleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten
- Steckdosen als Mehrfach- und Einzelsteckdosen ggf.

verdeckt oder als Bodenauslässe pro Geschossebene in ausreichender Anzahl

- je Geschossebene 2 TV- und 2 Datenanschlüsse

Fitness 1/2.3.(1) und 1/2.3.(2)

- Wand-/ Deckenauslässe in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Planers
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten
- Steckdosen in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Innenraumkonzeptes

Teeküche 1/2.1.(3), 1/2.2.(3), 1.2.3.(3) (je Raum)

- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- Leuchte(n) nach Wahl des Architekten
- 1 Doppelsteckdose für Umlufthaube und schaltbare Oberbeleuchtung
- 2 Doppelsteckdosen über der Küchenarbeitsplatte
- 1 Doppelsteckdose für Kühlschrankkombination
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine

WC 1/2.1.(4), 1/2.2.(4), 1/2.3.(4), 1/2.4.(3)

- (je Raum)
- 1 Beleuchtungsauslass (Decke)
- 1 Beleuchtungsauslass (Wand)
- 1 Steckdose, Feuchtraum
- Wand- und Deckenleuchte nach Wahl des Architekten

Gemeinschaftsterrasse 1/2.4.(2) (Dachterrasse)

- Wand- und/ oder Bodenauslässe für Leuchten in ausreichender Anzahl
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten
- Steckdosen in ausreichender Anzahl

Gemeinschaftsterrasse außen

- Bodenauslässe für Leuchten in ausreichender Anzahl
- Leuchten (Laternen oder Bodenspots) in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten
- Wandauslässe außen am Pavillon (Gemeinschaftsraum 1/2.0.(3)) in ausreichender Anzahl nach Beleuchtungskonzept
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

Gartenbereich

- Bodenauslässe für Wegbeleuchtung in ausreichender Anzahl nach Beleuchtungskonzept
- Leuchten (Laternen oder Bodenspots)

Wannenbad 2.KG.14 und 2.KG.15 (je Raum)

- Decken-/ Wandauslässe in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Beleuchtungskonzeptes
- Leuchten in ausreichender Anzahl
- Steckdosen in ausreichender Anzahl

Lichthof (Wannenbäder)

- Beleuchtungsauslässe, über Außenraumbelichtung gesteuert, in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Beleuchtungskonzeptes



- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

#### Ruheraum 2.KG.16

- Decken- und/ oder Wandauslässe in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Beleuchtungskonzeptes  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten  
- Steckdosen in ausreichender Anzahl

#### Lichthof (Ruheraum)

- Beleuchtungsanschlüsse, von innen schaltbar, in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Beleuchtungskonzeptes  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

#### Umkleide 2.KG.11 / Dusche 2.KG.12 / WC 2.KG.13

- 1 Beleuchtungsanschlüsse (Decke, Umkleide)  
- 1 Beleuchtungsanschlüsse (Decke, Dusche)  
- 1 Beleuchtungsanschlüsse (Decke, WC)  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten  
- 1 Doppelsteckdose (Umkleide)  
- 1 Steckdose, Feuchtraum (am Waschbecken, WC)  
- Anschluss Abluftsystem (Dusche)  
- Anschluss Abluftsystem (WC)

#### Lager 2.KG.16

(zum Ausbau als Sauna vorgerüstet)

- 2 Beleuchtungsanschlüsse (Decke)  
- 2 Beleuchtungsanschlüsse (Wand)  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten  
- 6 Steckdosen, davon 4 Doppelsteckdosen  
- Elektro-Unterverteilung für Feuchtraum mit Starkstromanschluss

#### Flure (im Kellergeschoss)

Flur 1.KG.3, 2.KG.3, 2.KG.10, 3.KG.1 und 3.KG.2

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung und Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

#### Keller/ Abstell. für Bewohner (je Raum)

2.KG.4, 2.KG.6 bis 2.KG.9

- 2 Beleuchtungsanschlüsse (Decke)  
- 2 Leuchten nach Wahl des Bauträgers  
- 1 Steckdose am Lichtschalter

#### Rollstühle 2.KG.5 und 3.KG.3 (je Raum)

- Deckenauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Architekten

#### Fahrräder 1.KG.2, 1.KG.4 bis 1.KG.7 (je Raum)

- Deckenauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl

- Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers

- 1 Steckdose 230 V je Fahrradstellplatz (Doppelstellplatz), abschließbar (nicht im Raum 1.KG.2)

#### Müll 2.KG.2 und 3.KG.7 (je Raum)

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl  
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers

#### Schleuse 1.KG.1, 2.KG.1 (je Raum)

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung und Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers

#### Tiefgarage 1-3.TG.2

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung und Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Auslass für Tiefgaragentor, steuerbar  
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers  
- 1 Doppelsteckdose 230 V (Hausmeister), abschließbar  
- 1 Leitungskabel je Stellplatz (SP1 bis SP20), in Verteilerdose, vorbereitend für E-Ladung\*  
- 1 Leitungskabel je Stellplatz (SP21 bis SP27), in Verteilerdose, vorbereitet für Kurzzeit-E-Ladung\*  
- 1 Leitungskabel (Stellplatz 28), vorbereitend für E-Ladung\* (Car-Sharing-E-Mobil oder bis vier kleine Senioren-E-Mobile)

\* Die Einrichtung einer E-Ladestation ist beim Energieversorger gesondert zu beantragen. Erreichbare Ladeleistungen sind abhängig vom Lademanagement und der Infrastruktur des Netzbetreibers bzw. Stromversorgers.

#### Einfahrt TG 1-3.TG.2

- Decken- und/ oder Wandauslässe für Beleuchtung und Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Bewegungsmelder in ausreichender Anzahl  
- Wand- und/ oder Deckenleuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers

#### Lager 1.KG.8 (Hausmeister, Haus 1)

- Deckenauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers  
- Steckdosen in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Planers

#### Fernwärme 1.KG.9 (Haus 1)

- Deckenauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers  
- Steckdosen in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Planers

#### ELT 1.KG.10 (Haus 1)

- Deckenauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers  
- Steckdosen in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Planers

#### Technik 3.KG.4 (Haus 3)

- Deckenauslässe für Beleuchtung in ausreichender Anzahl  
- Leuchten in ausreichender Anzahl nach Wahl des Bauträgers  
- Steckdosen in ausreichender Anzahl nach Vorgabe des Planers

Die Beleuchtung von Treppenhäusern, Kellerfluren, Schleusen und Tiefgarage wird über Bewegungsmelder, die Beleuchtung der sonstigen Kellerräume sowie der Hausanschlussräume über Lichtschalter mit Zeitschaltfunktion gewährleistet.

Die Außenbeleuchtung der Hauseingänge erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter mit Zeitschaltung.

## 22. VIDEO- UND GEGENSPRECHANLAGEN / BRIEFKASTENANLAGEN

Die Wohnungen werden mit Videosprechanlage mit Farbbildschirm und Türöffner-Funktion ausgestattet.

An geeigneten Stellen der Hauseingangsbereiche werden nutzerfreundliche Briefkastenanlagen mit Videostation, Klingel- und Gegensprechanlage installiert. Farbe und Gestaltung werden vom Architekten mit der Gesamtgestaltung der Eingangsbereiche festgelegt.

## 23. KÜCHENMÖBLIERUNG WOHNUNGEN

Die Küchenzeilen gehören gemäß Darstellung in den Planzeichnungen zum Lieferumfang des Bauträgers. Es kommen nur Markengeräte namhafter Hersteller zum Einsatz. Die Auswahl der Möbel und der Oberflächendekore erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

## 24. GEMEINSCHAFTSRÄUME

Für gemeinschaftliche Aktivitäten stehen den Bewohnern zahlreiche Aufenthaltsbereiche sowohl im parkähnlich gestalteten Außenbereich des Gartens wie auch als Schlechtwetteroption im Inneren des Hauptgebäudes an der Gröbelstraße zur Verfügung.

Der sich nach außen als städtebauliche Zäsur gerierenden Glasverbinderbau des Hauses Gröbelstraße fungiert hierbei im Inneren als geschossübergreifende, raumoffene Gemeinschaftszone mit hoher Aufenthaltsqualität. Zwei Galeriegeschosse, im 1. und 3. Obergeschoss und eine

vertikale Lichtachse verbinden dort mittels entstehender Blickbeziehung und zentraler Lichtführung die Aufenthaltszonen der oberirdischen Geschosse miteinander. Das innere Raumgefüge wechselt dabei zwischen einzelnen, durch Verglasung abgetrennten Räumen und offenen Kommunikations- oder Ruhebereichen. So entstehen für die Bewohner Gemeinschafts-Flächen und -Räume unterschiedlicher Qualitäten für unterschiedliche Aktivitäten.

### 24.1. Eingangsfoyer (Erdgeschoss)

Das Eingangsfoyer (Eingangsfoyer 1/2.0.(2)) im Erdgeschoss des Glasverbinders dient dabei mit einem Wartebereich für Besucher und einem Platz für einen Empfangstresen als zentraler Knoten für das gesamte Wohnensemble. Von der Schillingstraße ist das Eingangsfoyer barrierefrei über den Eingangsbereich 1/2.0.(1) zugänglich. Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen des Foyers sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Das Eingangsfoyer erhält zusätzlich zwei Pflanzkästen mit Bepflanzung in Art und Anzahl nach Vorgabe des Pflanzkonzeptes, alternativ dazu können diese auch als Wasserbecken ausgeführt werden. Die Möblierung mit einer Sitzgruppe sowie mit einem Empfangstresen erfolgt in Art und Design nach Vorgabe des Architekten.

### 24.2. Gemeinschaftsraum (Pavillon)

Gartenseitig an das Eingangsfoyer schließt zur gemeinschaftlichen Nutzung für beispielsweise kleinere Veranstaltungen der Gemeinschaftsraum 1/2.0.(3) an. Eine öffenbare Glasfassade verbindet den pavillonartigen Anbau mit der vorgelagerten Gartenterrasse. Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen hier ebenfalls nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Der Gemeinschaftsraum erhält eine vollausgestattete Gemeinschaftsküche und eine Garderobe im Durchgangsbereich nach Vorgabe des Architekten sowie Tische und Bestuhlung in Art und Anzahl nach Vorgabe des Architekten. Die Installation notwendiger Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse für die Gemeinschaftsküche erfolgt nach Vorgaben des Planers.

### 24.3. Besucher-WC (Erdgeschoss)

Ebenfalls dem Eingangsfoyer angeordnet ist ein Besucher-WC, mit einem Vorraum (Vorraum/WC/WC B.1/2.0.(4)), zwei Einzel-WCs (WC1/2.0.(5)) und einem barrierefreiem WC (WC B.1/2.0.(6)). Die Ausstattung mit dafür erforderlichen Sanitärelementen wie Sanitärtrennwände, Tiefspül-WCs mit WC-Sitz in Absenkautomatik und Unterputzspülkasten, unterfahrbare Waschtisch mit Einhebelmischer, Siphon und Wandspiegel sowie die notwendigen Warm-, Kalt- und Abwasseranschlüsse erfolgt in Art und erforderlicher Anzahl nach Vorgabe des Planers. Die Installation notwendiger Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse erfolgen nach Vorgaben des Planers. Zusätzlich erhält der Raum WC B.1/2.0.(6) einen separaten Kaltwasseranschluss mit Bodeneinlauf für den Hausmeister. Die Gestaltung und Auswahl der Materialien von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Auswahl des Designs



der Sanitärelemente erfolgen nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.4. Galeriegeschoss (1. Obergeschoss)

Oberhalb des Foyers im ersten Obergeschoss lädt das Galeriegeschoss mit offenem Gemeinschaftsbereich zum Ruhen und Verweilen (Ruhe/Verweilen1/2.1.(1)) und eine zur Gartenfassade ausgerichtete Sitzecke zum Lesen ein (Lesen1/2.1.(2)). Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Räume erhalten Sitz- und Beistellmöbel in Art und Anzahl nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.5. Lounge (2. Obergeschoss)

Im zweiten Obergeschoss ist die offene Lounge (Lounge 1/2.2.(1)) mit Hobbyecke (Lesen/Hobby 1/2.2.(2)) als Treffpunkt zur Kommunikation und für gemeinschaftliche Aktivitäten der Bewohner wie Spielen, Hobby und Basteln zu erreichen. Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Räume erhalten Tische, Sitz- und Beistellmöbel in Art und Anzahl nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.6. Fitness (3. Obergeschoss)

Auf der Galerie darüber im dritten Obergeschoss bietet ein mittels Glaswand abgetrennter Fitnessraum (Fitness1/2.3.(2)) mit vorgelagertem offenem Bereich (Fitness1/2.3.(1)) Raum für sportliche Aktivitäten einzelner Bewohner oder kleinerer Gruppen. Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Ausstattung des Fitnessraumes (Fitness1/2.3.(2)) mit Gerätschaften erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers. Der Vorbereich (Fitness1/2.3.(1)) erhält in der Wartezone vor den Aufzügen Sitzgelegenheiten in Art und Anzahl nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.7. Dachterrasse (Dach-/ Staffelgeschoss)

Im Dach-/ Staffelgeschoss erschließt sich über einen Vorbereich (Foyer1/2.4.(1)) die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse (Gemeinschaftsterrasse 1/2.4.(2)). Die Gestaltung der Gemeinschaftsterrasse sowie die Wahl verwendeter Materialien für Wand und Boden erfolgt nach Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Terrasse erhält Sitz- und Beistellmöbel in Art und Anzahl nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.8. Teeküchen / WCs (1. bis 3. OG)

Den Gemeinschaftsflächen im Glasverbinder sind zusätzlich im ersten, zweiten und dritten Obergeschoss je eine kleine Teeküche (Räume 1/2.1.(3), 1/2.2.(3), 1/2.3.(3)) und jeweils ein WC (WC 1/2.1.(4), WC 1/2.2.(4), WC 1/2.3.(4)) zugeordnet. Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Teeküchen sind je mit einer Miniküche bestehend aus Spülbecken, Kühlschrank und

kleiner Kochstelle ausgestattet (Ausnahme: Die Teeküche 1/2.3.(3) neben Fitness1/2.3.(2) besitzt keine Kochstelle). Die WC-Räume erhalten je ein Tiefspül-WC mit WC-Sitz in Absenkautomatik und Unterputzspülkasten, je ein kleines Waschbecken mit Armaturen, Siphon und Spiegel und eine Abluftautomatik. Die Installation notwendiger Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse erfolgen nach Vorgaben des Planers. Die Auswahl der Möbel und des Designs der Sanitärelemente erfolgt nach Vorgabe des Architekten. Ein Gemeinschafts-WC (WC 1/2.4.(3)) mit Tiefspül-WC, WC-Sitz in Absenkautomatik und Unterputzspülkasten und kleinem Waschbecken mit Armaturen, Siphon und Spiegel ist der Gemeinschaftsterrasse zugeordnet. Die Installation notwendiger Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse erfolgen nach Vorgaben des Planers. Zusätzlich erhält das WC einen separaten Kaltwasseranschluss mit Bodeneinlauf für den Hausmeister. Die Auswahl des Designs der Sanitärelemente erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.9. Wannenbäder (Untergeschoss)

Im Untergeschoss des Hauses Gröbelstraße befinden sich weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung, welche über das Eingangsfoyer im Erdgeschoss oder vom Haus Reisewitzer Straße auch über die Tiefgarage barrierefrei erreichbar sind.

So stehen den Bewohnern als Ergänzung zum wohnungseigenen Duschbad zwei Wannenbäder (Wannenbad 2.KG.14, Wannenbad 2.KG.15) zu Verfügung. Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Bäder sind mit je einer Badewanne mit Armaturen und zusätzlicher Handbrause, je einem Waschtisch mit Armaturen, Siphon und Spiegel sowie je einem Tiefspül-WC mit WC-Sitz in Absenkautomatik und Unterputzspülkasten ausgestattet. Die Installation notwendiger Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse erfolgen nach Vorgaben des Planers. Die Auswahl des Designs der Sanitärelemente erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.10. Umkleide / Dusche / WC (UG)

Ein separater Umkleideraum (Umkleide 2.KG.11) mit Duschaum (Dusche 2.KG.12) und WC-Raum (WC 2.KG.13) befindet sich ebenfalls im Untergeschoss. Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Die Dusche ist bodengleich gefliest und erhält einen Einhebel-Brausemischer mit Thermostat. Das WC erhält ein Tiefspül-WC mit WC-Sitz in Absenkautomatik, einen Unterputzspülkasten und einen Waschtisch mit Armaturen, Siphon und Spiegel. Die Umkleide wird mit einer Ablage mit großem Spiegel und zusätzlich mit einem separaten Kaltwasseranschluss mit Bodeneinlauf für den Hausmeister versehen. Die Installation notwendiger Kalt-, Warm- und Abwasser-Anschlüsse erfolgen nach Vorgaben des Planers. Die Auswahl des Designs der Sanitärelemente erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

#### 24.11. Ruheraum / Lager (UG)

Ein weiterer separater Raum im Untergeschoss dient in der Nähe der Wannenbäder als Ruheraum (Ruheraum 2.KG.16). Die Gestaltung von Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie die Wahl der Materialien erfolgen nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten. Der Raum (Lager 2.KG.16) neben dem Ruheraum ist für einen späteren möglichen Ausbau als Sauna vorbereitet und erhält einen Kaltwasseranschluss mit Bodeneinlauf.

#### 24.12. Flure / Treppenhäuser

Die Wahl der Materialien von Boden- Wand- und Deckenflächen der Flure und Treppenhäuser erfolgt nach Vorgabe des Farb- und Materialkonzeptes des Architekten.

### 25. AUSSENANLAGEN

Straßenseitig und zu den Nachbargrundstücken umfasst ein Sichtschutz aus halbhoher Mauer mit darauf stehenden Zaunfeldern die Anlage. Grundstücksseitig wird vor der Mauer ein lockerer Pflanzstreifen aus immergrünen Sträuchern oder Hecken angelegt. Automatische Toranlagen und Videogegensprechanlage sichern das Areal im Außenbereich. Briefkasten- und Türöffnungsanlagen sind in Reichweite der Gebäudeeingänge neben oder an den grundstücksumrahmenden Mauern bzw. Mauerpfeilern angebracht.

Eine geringe Anzahl Besucherfahrradstellplätze sind in Nähe der Hauseingänge platziert.

Die Vorzonen der Gebäude sind an den Erdgeschosswohnungen mit Terrassenflächen oder Balkonen zur privaten Nutzung ausgestattet, davor mit Rasen begrünt und nach Vorgabe des Architekten mit Sträuchern bepflanzt, teilweise können auch Steingärten ausgeführt werden.

Ein parkähnlicher Garten im inneren der Wohnanlage verbindet das gesamte Gebäudeensemble. Ein kleiner Pavillon und eine kleine Wasserfläche mit Wasserspiel, bepflanzte Beete und Hochbeete zum selbst Gärtnern sowie eine Gemeinschaftsterrasse laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein. Der gesamte Innenhof ist nach Vorgabe des Landschaftsplaners mit Rasenfläche begrünt. Gepflasterter Wege verbinden die Aufenthaltszonen des Gartens. Im Norden werden Bäume und Sträucher als spätere Schattenspender gepflanzt. Einzelne Hecken, Stauden oder Sträucher dienen nach Vorgabe des Architekten als Abgrenzung der hofseitigen Erdgeschosswohnungen. Das Pflanzenkonzept strebt hierbei eine möglichst lange Blütenfolge des Gartens an.

Wege und Gemeinschaftsterrasse erhalten eine ausreichende Beleuchtung in Art und Anzahl nach Vorgabe des Architekten. Wasser- und Stromentnahmestellen werden im Garten in angemessener Menge nach Vorgabe des Architekten für Gärtner- und Hausmeisteraktivitäten zur Verfügung gestellt. Im kleinen Pavillon und um das Wasserbecken sowie teilweise entlang der Wege werden Außensitzmöbel aufgestellt. Die zentrale Gemeinschaftsterrasse am Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hauses

Gröbelstraße erhält hochwertige für den Außenbereich geeignete Tische und Sitzmöbel mit abnehmbarer Polsterung sowie eine ausreichende Anzahl von Sonnenschutzelementen nach Auswahl des Architekten.

### 26. QUALITÄTSKONTROLLE

Der TÜV sowie ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger führen während Errichtung des Objektes eine baubegleitende Qualitätskontrolle durch. Im Rahmen dieser Qualitätssicherung wird während der Bauausführung turnusmäßig die Baustelle begangen, um eventuell auftretende Mängel frühzeitig zu erkennen und Abhilfe zu empfehlen. Dabei wird die Übereinstimmung der Bauausführung mit der erteilten Baugenehmigung, dieser Baubeschreibung sowie die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der besonderen baulichen Gegebenheiten im Neubau überprüft.

### 27. ABNAHMEN

Vor Abnahme/ Übergabe des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums werden Bauendreinigungen durchgeführt.

Nach Baufertigstellung werden sowohl das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum zusammen mit dem oben genannten vereidigten Sachverständigen und den Käufern abgenommen und übergeben.

Zum Zeitpunkt der Abnahme und Übergabe des Sondereigentums kann üblicher Weise noch nicht mit endfertig gestelltem Gemeinschaftseigentum gerechnet werden. Allerdings müssen dann die Zugänge bereits gefahrlos begehbar sein.

### 28. LEISTUNGSUMFANG / ABWEICHUNGEN

Der festgelegte Leistungsumfang entspricht abschließend dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Andere Leistungen als die hier genannten sind nicht geschuldet. Wenn sich aus der Baubeschreibung nichts anderes ergibt, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der gesetzliche Mindeststandard ausgeführt.

Technische Verbesserungen oder Abweichungen von den in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen auf Grund technischen Fortschritts oder Lieferausfall von bestimmten Materialien bleiben dem Ermessen des Bauträgers vorbehalten, insoweit diese mindestens gleichwertig sind und keine Minderung von Qualität und Güte bedeuten.

Dies trifft auch zu auf Abweichungen und Änderungen, die aufgrund technischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen notwendig werden.

Von der Teilungserklärung abweichende Grundriss- und Konstruktionsänderungen können sich unter anderem



durch Planungsfortschritte der Fachingenieure (Boden- grundgutachter, Statiker, Heizung-, Lüftung-, Sanitär- und Elektroplaner oder Bauphysiker, Energieberater usw.) oder auch durch Auflagen aus der Baugenehmigung der Stadt Dresden ergeben.

Somit können sich Kaufvertragsgrundriss und Ausführungen im Detail ändern, solange dies keinen Einfluss auf das grundlegende Erscheinungsbild der Eigentumswohnung hat. Unter den o. g. Bedingungen stellt dies keinen Mangel dar.

Flächenangaben und Bemaßungen sind Zirka-Maße und haben keinen Einfluss auf den Kaufpreis (Festpreis). In Plänen und Berechnungen angegebene Maße oder Größen sind Richtwerte, die sich in Abhängigkeit von der Ausführungsart geringfügig ändern können.

Diese Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen sowie bildlichen oder technischen Darstellungen Vorrang. Maßangaben können aufgrund zulässiger Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden.

## 29. HINWEISE

Die Baudurchführung ist ausschließlich Sache der IWS AG. Der Erwerber darf keine Anweisungen für den Bau erteilen.

Während der Bauphase bis zur Wohnungsübergabe ist eine Wohnungsbesichtigung nur nach terminlicher Abstimmung mit der IWS AG möglich. Das Betreten der Baustelle ohne Begleitung der Bauleitung oder IWS AG ist nicht gestattet. Vereinbarte Begehungen erfolgen auf eigene Gefahr und werden nur mit entsprechender Sicherheitskleidung (Helm, Sicherheitsschuhe und Reflexionsweste) gewährt.

In dieser Baubeschreibung genannte EURO-Preise sind Einzelfachhandelsbruttopreise für Materialien inkl. der zum Zeitpunkt der Verfassung dieser Baubeschreibung gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer, soweit nicht ausdrücklich anders benannt.

Die in den Planunterlagen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie grafischen Darstellungen und Farben sind unverbindliche Illustrationen und stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Zeichners und Architekten dar. Diese sind unverbindlich sowie nicht im Kaufpreis enthalten.

Für Einrichtungsgegenstände wie Einbaumöbel oder andere maßabhängige Bauteile wird dringend empfohlen, die Maße direkt am Bau nach den Putzarbeiten und Einbringen des Estrichs bzw. den Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten zu prüfen.

Bilder und technische Darstellungen sollen den Inhalt dieser Baubeschreibung veranschaulichen.

Visualisierungen haben keinen absoluten Anspruch auf Wahrheitstreue.

In Exposés, Verkaufsprospekten und sonstigen Veröffentlichungen dargestellte Möblierungen und Visualisierungen

stellen Ausführungsvorschläge des Architekten dar, sind unverbindlich und daher nicht Gegenstand des Kaufvertrags.

Bei bestimmten Materialien sind technisch bedingt sichtbare Fugen notwendig, was keinen Mangel darstellt.

Für Setzungen vor allem im Außenbereich, z. B. bei Betonkonstruktionen oder Mauerwerksteilen, aber auch bei Gipskartonplattenkonstruktionen, Vollgipswänden und alten Putz- und Spachtelflächen, lassen sich feine Rissbildungen nicht ausschließen, die jedoch keinerlei Auswirkung auf die Standsicherheit des Gebäudes haben. Diese ergeben sich aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe bzw. Austrocknung und Nachhärtung der Materialien, unterliegen somit nicht der Gewährleistung und rechtfertigen daher keine Wertminderung.

## 30. WARTUNG UND PFLEGE

Bestimmte Bauteile bedürfen zur sachgemäßen Unterhaltung der laufenden Wartung und Pflege, teils auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt insbesondere für Anstriche auf Metall- und Holzteilen und die Außenfassade, für plastische Verfüugungen und für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür-/ Fensterbeschläge und -aufhängungen, Ventile, Teile der Heizung, Verschleißteile technischer Anlagen, usw.

Dehnungsfugen der Fliesen (Silikonfugen) gehören als Wartungsfugen nicht zum Umfang der Gewährleistung.

Die notwendigen Wartungen obliegen ab Zeitpunkt der Besitzübergabe dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft.

## RECHTSTEXTE

## Chancen und Risiken

Wenn sich Risiken realisieren, kann dies zur Krise führen. Das chinesische Zeichen für Krise besteht aus den Zeichen Gefahr, aber auch Chance. Wer in Immobilien investiert und dabei Krisen vermeiden will, darf nicht nur die Chancen sehen, sondern muss auch die Gefahren, d.h. die damit verbundenen Risiken kennen. Mit diesem Kapitel will der Verkäufer den Käufer möglichst umfassend auch über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken bei einer Investition in Immobilien aufklären.

Fakt ist, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland in den Jahren um die Jahrtausendwende seitwärts bewegten. Seit über 10 Jahren ist nunmehr von Jahr zu Jahr eine merkliche Wertsteigerung von Immobilien zu verzeichnen. Spätestens seit dem Höhepunkt der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 / 2016 stiegen auch die Preise für unbebaute Grundstücke erheblich und die Baupreise erhöhten und erhöhen sich stark. Aufgrund der hohen Nachfrage, insbesondere an Wohnraum in Ballungszentren, boomt derzeit die Immobilien- und Baubranche. Einige Analysten prophezeien für sogenannte Spitzenstandorte in spätestens ein bis zwei Jahren das Erreichen eines Preisplateaus bzw. einen Preisrückgang, weil die Immobilienkaufpreise stärker als die Mieten steigen. Ungeachtet dessen ist die Nachfrage von Kapitalanlagen in Sachwerte ungebremst, weil es der deutschen Wirtschaft und dem hiesigen Arbeitsmarkt (noch) vergleichsweise gut geht und sich das Zinsniveau nach wie vor in einem historischen Tiefstand befindet. Nach der aktuellen Geldmarktpolitik sowie der wirtschaftlichen Situation, insbesondere der südeuropäischen Länder, ist nicht mit einem kurzfristigen, schnellen Steigen der Zinsen zu rechnen. Demgegenüber steht eine aufgrund der niedrigen Zinsen weiter steigende Wirtschaftsgefahr für Banken und Versicherungen. Dadurch wird der Anlagedruck, nicht zuletzt aufgrund institutioneller, zum Teil auch ausländischer Käufer auf dem deutschen Immobilienkapitalanlagemarkt noch größer. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind bei Immobilien aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten, weshalb langfristig betrachtet eine gute Chance zur Wertsteigerung besteht. In jeder Phase der Haltedauer besteht aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment - wie jede andere Kapitalanlage auch - nicht nur Chancen, sondern auch Risiken.

Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen dargestellt. Essentiell für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind demnach zuverlässige **Vertragspartner**, eine rechtssichere **Vertragsgestaltung**, ein guter **Standort**, moderne und qualitativ hochwertige **Baumaßnahmen**, ein durchdachtes **Nutzungskonzept**, eine ordentliche **Verwaltung**, eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und **Instandhaltungsplanung**, eine größtmög-

liche Kostentransparenz sowie eine solide **Finanzierung** und die optimale Ausnutzung von **steuerlichen Vorteilen**. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die entsprechende Beurteilung aktuell immer nur eine Bestandsaufnahme darstellen kann und zukünftige Betrachtungen zwangsläufig nur Prognosecharakter haben. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die dargestellten **Chancen und Risiken auch kumuliert**, d. h. gehäuft auftreten können.

Konkret ist denkbar, dass ein Käufer 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.

## 1. VERTRAGSPARTNER

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

Die IWS Löbtau GmbH (nachfolgend nur Verkäufer genannt) schließt und hält daher nur Verträge mit Käufern, die durch einen Finanzierungsnachweis eines Kreditinstitutes belegen, dass die für die Investition erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung stehen und auch etwa eingeplane Fremdmittel zugesagt sind. Umgekehrt offenbart der Verkäufer, welcher für das vorliegende Projekt eigens gegründet und mit Finanzmitteln ausgestattet wurde, seine wirtschaftlichen Verhältnisse sowie seine Leistungsfähigkeit u.a. durch die in der Vergangenheit von anderen Unternehmen aus der Immobilienwert Sachsen AG-Gruppe realisierten Referenzprojekte, die ggf. zum Teil auch in diesem Prospekt abgedruckt sind.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war in der Teilungserklärung des Notars Prof. Dr. Heribert Heckschen mit Amtssitz in Dresden vom 26.07.2019 (UR-Nr. 2718/2019) bereits die INTEGRA Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH zum ersten Verwalter auf die Dauer von drei Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch bestellt. Der Verwalter ist mit dem Verkäufer weder personell noch wirtschaftlich verflochten. Der Verkäufer ist gemäß vorgenannter Teilungserklärung weiterhin bevollmächtigt, nach Bildung der Eigentümergemeinschaft für die Gemeinschaft den Verwaltervertrag und die für die Wohnanlage erforderlichen Verträge mit Versorgern, einschließlich mit dem Kabelfernsehbetreiber und einem Dienstleister für einen geplanten Concierge-Service abzuschließen.

Sofern der Käufer dem zwischen Verwalter und Verkäufer gegründeten Mietpool beitrifft, welcher auch die Sondereigentumsverwaltung durch die INTEGRA vorsieht, befindet er sich mit den übrigen dem Mietpool beitretenden Käufern in einer Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts,



deren Rechte und Pflichten in einem sog. Mietpoolgesellschaftsvertrag geregelt sind.

Bei Insolvenz des Verkäufers hat der Käufer nach Bildung des kaufgegenständlichen Wohn- und Teileigentums sowie der Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch grundsätzlich die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet jedoch keine Sicherung des Anspruches auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Wenn der Verkäufer mit der Fertigstellung der Baumaßnahmen in Verzug gerät, ist es dem Käufer wegen des seit 01.01.2018 geltenden § 650u Abs. 2 BGB aufgrund der Einheitlichkeit des Vertrages ggf. nicht mehr möglich, sich nur teilweise, d.h. vom baurechtlichen Teil des Bauträgervertrages zu lösen. Demnach wäre nur noch ein Gesamtrücktritt vom Vertrag möglich, wodurch der Käufer auch seinen durch Vormerkung gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch verlieren würde. Der Käufer hätte in diesem Fall nur noch einen Geldanspruch auf Rückzahlung seiner geleisteten Zahlungen, welche bei Zahlungsschwierigkeiten des Verkäufers, insbesondere im Insolvenzfall ungesichert sind. Von einem Rücktritt wäre in diesem Fall abzuraten, er müsste stattdessen am Vertrag festhalten, auch wenn die Baustelle zwischenzeitlich stillsteht und weitere Nichterfüllungs- und Verzugsschäden auflaufen. Wenn der Verkäufer leistungsunfähig ist, müsste der Käufer je nach Rechtsgestaltung in Absprache mit dem Insolvenzverwalter und den übrigen Käufern die Errichtung teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung durchführen lassen. Die Kosten hierfür kann er im Wege des Schadenersatzes oder der Minderung verlangen bzw. gegen den Kaufpreis stellen. Im Falle der Insolvenz des Verkäufers kann dies jedoch dazu führen, dass die Restleistungen oder Mängel gerichtlich festgestellt werden müssen, um letztendlich lastenfreies Eigentum zu erhalten. Hierdurch kann es zu einer Erhöhung der Kosten durch Sachverständigengebühren, Ersatzvornahmen, Rechtsstreitigkeiten und insgesamt des Herstellungsaufwandes oder sogar zu Abstimmungsschwierigkeiten mit weiteren Käufern/Miteigentümern kommen. Dies kann weiter dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden, mit der Folge, dass der Käufer die Zinsen und Tilgung für die anteilig bereits ggf. aufgenommene Kaufpreisfinanzierung bzw. die gesamte Darlehenssumme (zurück) zu zahlen hat, ohne dass Mieteinnahmen fließen.

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

## 2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit dem vorliegenden Prospekt wird der Abschluss eines Bauträgervertrages über eine neu zu errichtende Eigentumswohnung angeboten. Grundlage des Bauträgerkaufvertrages ist die zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beurkundete oben benannte Teilungserklärung. Mit der Teilungserklärung wird Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) gebildet. Mit Vollzug der Verträge wird ein Käufer Mitglied einer aus allen Eigentümern der Wohnanlage bestehenden Gemeinschaft, bezeichnet mit „Wohnungseigentümergeinschaft Gröbelstraße 20/ Reisewitzer Straße 21, 01159 Dresden“. Dazu ist für das Objekt ein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum, namentlich die INTEGRA Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH mit Sitz in Dresden bestellt und wird mit dieser ein entsprechender Verwaltervertrag geschlossen, in welchen der Käufer eintritt (s. hierzu „6. Verwaltung“).

Mit Kaufvertragsabschluss wird dem Käufer einer zu vermietenden Wohnung angeboten, auf unbestimmte Zeit in eine Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts einzutreten, wobei die Kündigung erstmals nach Ablauf von ca. zehn Jahren unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende möglich ist. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Mit Beitritt zur Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts ist ein Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden (s. hierzu „5. Nutzungskonzept“ und 6. Verwaltung“). Weiterhin ist vorgesehen, dass der Käufer in Verträge mit Versorgern, einschließlich mit dem Kabelfernseh-Betreiber und einem Dienstleister für einen Concierge-Service eintritt. Da das Wohngebiet mit Fernwärme versorgt wird, wird der Verkäufer langfristige Service-/Miet- oder Leasingverträge über die Lieferung von Fernwärme sowie Bereitstellung und Wartung der notwendigen Übergabestationen etc. mit den Stadtwerken Dresden (DREWAG) abschließen. In diese Verträge tritt der Käufer ein.

Der hier angebotene Erwerb einer noch zu errichtenden Neubauwohnung erfolgt im Wege eines Bauträgervertrages, mit Ausnahme einer eventuellen Umsatzsteuererhöhung, zu einem Festpreis. Bei einem getrennten Kaufangebot zur Kaufannahme besteht die Gefahr, dass im Falle der Nichtannahme die Angebots- und ggf. Finanzierungskosten beim Anbietenden frustriert sind. Nach dem Bauträgervertrag erhält der Käufer eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, wobei das Risiko von Kostensteigerungen (mit Ausnahme einer Umsatzsteuererhöhung) oder anderen Baurisiken der Verkäufer trägt. Zahlungen an den Verkäufer erfolgen unter Beachtung der Erwerbersicherung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Dies bedeutet, dass der Käufer nur in der Höhe Zahlungen zu leisten hat, wie auch Bauleistungen durch den Verkäufer erbracht und durch den verantwortlichen Bauleiter bestätigt wurden. Bis zur Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Käufer ggf. für den von ihm gezahlten Kaufpreis durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft gesichert werden. Der Verkäufer steht darüber hinaus für die schlüsselfertige Bezugsfähigkeit des Son-

dereigentums bis zu dem im Notarvertrag bezeichneten Termin ein. Aufgrund der gesetzlich festgelegten Fertigstellungssicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsobjektes ohne wesentliche Mängel wird diese in Form eines Einbehaltes von 5 % des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung erbracht. Diese Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB schließt nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Käufer Zahlung an den Verkäufer leistete. Auch zur Fertigstellung der Außenanlagen werden Regelungen getroffen. Nach Abnahme gewährleistet der Verkäufer dem Käufer fünf Jahre ordentliche Mängelbeseitigung auf seine Bauleistungen am Gebäude.

Der Anspruch des Käufers auf vertragsgerechte, also fristgerechte und mangelfreie Erfüllung ist beim bautensandsabhängigen Zahlungsmodell - wie hier - nur in Höhe von 5 % (§§ 650u Absatz 1, Satz 2, 650m Absatz 2 BGB) gesichert. Zur Abmilderung dieses Risikos muss immer darauf geachtet werden, dass tatsächlich nur angemessene bzw. in der Folge nur so hohe Ratenzahlungen geleistet werden, wie diese auch in Form von werterhöhenden Bauleistungen in das Vertragsobjekt investiert wurden. Zur Vermeidung ungesicherter Vorleistungen könnte auch eine Vollzahlung erst mit Übergabe und Abnahme des Objektes statuiert werden. Dies ist hier nicht der Fall, da der Verkäufer in diesem Fall das gesamte Bauvorhaben vorfinanzieren müsste, was nicht möglich ist bzw. zu einer erheblichen Verteuerung des Gesamtbauvorhabens führen würde.

Bei der Sicherung nach der MaBV, durch Zahlung des Kaufpreises nach Baufortschritt, ist also zu berücksichtigen, dass nur die Sicherheit besteht, dass Zahlungen von der Fertigstellung und der Beseitigung von wesentlichen Mängeln abhängig gemacht werden können. Gleiches gilt für die zuvor erwähnte Fertigstellungssicherheit gemäß §§ 632a, 650m BGB in Höhe von 5 % des Kaufpreises, wenn diese durch Einbehalt von den Raten realisiert wird. Sobald vollständig gezahlt wurde oder weitergehende Ansprüche gegen den Verkäufer entstehen (z.B. Schadenersatz wegen der mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten, wegen eintretender Verzögerungsschäden, wegen Miet-/Nutzungsausfalls, wegen entgangener Steuervorteile, wegen Mängeln nach vorbehaltloser Abnahme oder für Finanzierungsaufwand im Falle der Vertragsrückabwicklung), trägt der Käufer ebenfalls das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit des Verkäufers. Auch im Falle der Zusicherung der Bezugsfähigkeit kann sich die Baudurchführung verzögern, bedingt durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Verkäufers oder einen unmittelbar für diesen arbeitenden Betrieb, durch höhere Gewalt, vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigung bestimmte und anerkannte Schlechtwettertage, Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, Sonderwünsche etc.

Sobald der Verkäufer nach Fertigstellung des Bauwerks

dem Käufer eine angemessene Frist zur Abnahme setzt, ist der Käufer gehalten, sich notfalls unter kostenpflichtiger Hinzuziehung von Bausachverständigen zur Fertigstellung und Mangelfreiheit zu äußern, da anderenfalls unter gewissen Voraussetzungen nach dem seit 01.01.2018 geltenden Bauvertragsrecht eine Abnahmefiktion eintreten kann. Als potenziell nachteilige Rechtsfolge ist der Übergang der Gefahr, bspw. bei Verschlechterung des Werkes, und der Beweislast, bspw. für Mängel, zu nennen.

Die ab Abnahme bestehenden Gewährleistungsansprüche können verloren gehen, wenn der Verkäufer während dieser Zeit in Insolvenz gerät. Oftmals wird Käufern für solche Fälle die Möglichkeit eingeräumt, Ansprüche wegen mangelhafter Bauleistungen direkt gegenüber den ausführenden Firmen geltend zu machen. Der Wert eines solchen abgetretenen Anspruchs hängt vom Einzelfall ab. Wenn der Verkäufer insolvent ist, kann sich dies einerseits auch auf die Leistungsfähigkeit und Solvenz der am Bau beteiligten Firmen niederschlagen, andererseits können Zahlungsprobleme des Verkäufers dazu führen, dass den am Bau beteiligten Firmen selbst offene Forderungen zustehen, die sie auch gegenüber den Forderungen der Käufer geltend machen können. Hierbei kann es sich um Zurückbehaltungsrechte oder um Aufrechnungsrechte handeln, wenn ein Käufer oder die Wohnungseigentümergeinschaft aus abgetretenem Recht Mängelansprüche geltend macht.

Der Grundbesitz soll entsprechend einer detaillierten, in der Teilungserklärung bereits beurkundeten Baubeschreibung mit drei Gebäuden nebst Untergeschoss schlüsselfertig hergestellt werden. Ziel ist es, einen möglichst barrierefreien Zugang zu den 61 Eigentums-Wohneinheiten zu erreichen. Die Wohnanlage wurde unter dem Gesichtspunkt ausreichender Bewegungsfreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen konzipiert. Ungeachtet dessen können in nicht allen Bereichen Mindestbewegungsflächen, z.B. für Rollstuhlfahrer garantiert werden. Auch wenn Serviceleistungen und Gemeinschaftsräume sowie -flächen angeboten werden, ist die Wohnanlage nicht für erhöhte Pflegestufen ausgelegt.

Die Baugenehmigung war zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits erteilt und soll dem Käufer bis zum Kaufvertragsabschlusszeitpunkt überlassen werden. Die Baugenehmigung ist mit Bedingungen und Auflagen versehen, welche vom Verkäufer zu beachten sind. Sofern die Maßgaben des Bauaufsichtsamtes nicht eingehalten werden, besteht die Gefahr eines Baustopps und damit von Bauverzögerungen. Zum Prospekterstellungszeitpunkt waren keine Anhaltspunkte bekannt, welche einem Baubeginn oder der Baudurchführung entgegenstehen. Der Verkäufer geht davon aus, dass das Bauvorhaben wie geplant und genehmigt umgesetzt werden kann, wobei mit kleineren Änderungen immer gerechnet werden muss. Sonderwünsche des Käufers bzw. Abweichungen von der bereits beurkundeten Baubeschreibung sind nicht vorgesehen. Für die vom Käufer verfolgten wirtschaftlichen Ziele, z.B. aufgrund der Vermietung oder



erwarteten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (linear für den ausgewiesenen Gebäudeanteil), wird keine Gewähr übernommen.

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

Käufer, die am Mietpool des Objektes teilnehmen, treten diesbezüglich in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (kurz GbR), der „Mietpool-GbR Schillinghof Dresden“, ein. Für Handlungen des Geschäftsführers der GbR haftet die Gesellschaft. Das gleiche gilt für Rechtsgeschäfte, die der Geschäftsführer im Namen der GbR abschließt. Für Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet der jeweilige Gesellschafter mit seinem Privatvermögen. Der Geschäftsführer der Gesellschaft sollte daher bei Rechtsgeschäften die Haftung auf das Vermögen der Gesellschaft beschränken oder eine Haftungsvereinbarung nach Maßgabe der Beteiligungsanteile der Gesellschafter anstreben. Der Käufer trägt jedoch das Risiko, dass sich der Geschäftsführer an diese noch ausdrücklich auszusprechenden Vorgaben nicht hält oder nicht halten kann. Ferner gibt es gesetzliche Verpflichtungen, für die der Gesellschafter und damit die Gesellschaft unbeschränkt haften. Die Konsequenz ist, dass der Mietpoolteilnehmer persönlich wegen Forderungen in Anspruch genommen werden kann, die gegenüber der Gesellschaft bestehen und die in der Höhe nicht auf das Gesellschaftsvermögen und dem Gesellschafteranteil des Gesellschafters beschränkt sind. Der Gesellschafter muss dann gegenüber der Gesellschaft oder den weiteren Gesellschaftern Ausgleichsansprüche geltend machen, die mit dem Risiko verbunden sind, dass die Gesellschaft oder die weiteren Gesellschafter mangels Zahlungsfähigkeit keinen Ausgleich leisten können oder einen solchen nicht freiwillig leisten. Im praktischen Fall realisiert sich das dargestellte Risiko in der Regel nur, wenn die Einnahmen des Mietpools nicht ausreichen, damit der Geschäftsführer Verbindlichkeiten der Gesellschaft begleichen kann. Dieser Risikoüberlegung schließt sich die Überlegung an, dass die Einnahmen der Gesellschaft generell geringer sein können, als die Ausgaben. Bspw. können durch Leerstand oder zahlungsunwillige/-unfähige Mieter die laufenden Mieteinnahmen eine geringere Höhe erreichen, als die Summe der Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen. Neben dem Risiko einer Inan-

spruchnahme von dritter Seite kann es in diesen Fällen Konstellationen geben, in denen sich die Gesellschafter freiwillig zu nicht geschuldeten Beiträgen und Bareinlagen verpflichten oder schon aufgrund Gesetzes weitere, nicht vorgesehene Beiträge leisten müssen. Es ist auch denkbar, dass die Unterdeckung zu einem Austritt einer Vielzahl von Gesellschaftern führt und danach eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung des Mietpools nicht mehr möglich ist. Diese Szenarien können bis zum Fall der Insolvenz der Gesellschaft fortgeführt werden. Auch in diesem Fall riskiert der Käufer Nachzahlungsverpflichtungen, die er nicht erwartet hat. Sofern der Mietpool beendet bzw. nach Ablauf der Festzeit von zehn Jahren nicht fortgeführt wird und damit keine gleichmäßige Verteilung des Vermieterrisikos mehr gewährleistet werden kann, trägt der Käufer bei einer ggf. erforderlichen Nachfinanzierung seiner Einheit das Risiko, dass die finanzierende Bank Probleme bei einer neuen Kreditgewährung hat.

Zur konkreten rechtlichen Ausgestaltung des Angebots wird auf die umfassenden Ausführungen in diesem Prospekt zum „Rechtlichen Konzept“ sowie die im Vorfeld der Beurkundung zu überlassenden Verträgen und Dokumente verwiesen.

### 3. STANDORT

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

Erwähnenswert ist, dass sich das Grundstück, auf welchem die Gebäude errichtet werden, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Dresden-Löbtau befindet. Dazu ist im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen. Vorteilhaft hieran ist, dass sich das Gebiet damit – teilweise öffentliche gefördert – weiter verbessern wird. Besondere Abschreibungsmöglichkeiten sind nach dem vorliegenden Konzept (bspw. Sanierungsgebiets-AfA) nicht geplant. Der Verkäufer schuldet insbesondere keine Bescheinigung gemäß den §§ 7h, 10f, 11a EstG, § 82g EStDV, womit eine erhöhte Abschreibung gemäß § 7h EstG möglich wäre. Ungeachtet dessen wird der Verkäufer in jedem Fall die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach den §§ 136 ff BauGB beachten, woran sich in der Folgezeit auch der Käufer als Rechtsnachfolger zu halten hat. Soweit von diesen Beschränkungen das Projekt als solches betroffen ist, trägt das Risiko vorrangig der Verkäufer. Ggf. sind grundbuchrechtliche Genehmigungsvorbehalte zu beachten. Einzelheiten dazu können beim Verkäufer erfragt werden. Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden grundsätzlich an den Kosten der Aufwertung des Sanierungsgebiets beteiligt, indem sie einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Steige-

rung des betreffenden Grundstücks zu entrichten haben. Vorliegend wurde für den eingetragenen Sanierungsvermerk bereits ein Ausgleichsbetrag ermittelt und von den Rechtsvorgängern der Verkäufer bezahlt. Durch diese vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages sind spätere Forderungen der Stadt aus diesem Grund ausgeschlossen. Der Käufer trägt damit nur noch die Kosten für die in der Zukunft liegende Löschung der im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke. Weitere sanierungsrechtliche Besonderheiten können beim Verkäufer bzw. der zuständigen Sanierungs-/Verwaltungsstelle erfragt werden. Sobald die Sanierung durchgeführt, die Sanierungssatzung aufgehoben und der im Grundbuch eingetragene Sanierungsvermerk gelöscht ist, ergeben sich keine sanierungsrechtlichen Besonderheiten mehr für diesen Standort. Die durch die Sanierungssatzung erreichte Verbesserung des Stadtgebiets besteht jedoch weiter fort.

Aus der Baugenehmigung ergibt sich, dass sich das Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung für das Denkmalschutzgebiet Dresden-Löbtau befindet. Diese Satzung ist seit dem 20.01.2000 in Kraft, wonach die bestehende Bauweise und ensembleprägende Baustruktur mit dem jeweiligen Maßverhältnis zwischen den überbauten und ungebauten Grundstücksflächen, die überkommene First- und Traufhöhe sowie die Abstandsflächen zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestands der Umgebungsbebauung, das vorhandene Erscheinungsbild der Straßen und Plätze einschließlich ihrer Ausstattung und straßenbegleitenden Bepflanzung sowie die straßenzugewandten Grundstückseinfriedungen in ihren überkommenen Charakteren und landschaftsbezogenen Gestaltungen geschützt sind. Aus der Baugenehmigung ergeben sich dementsprechend Auflagen für die Gröbelstraße und die Schillingstraße sowie bei der Reisewitzer Straße, welche mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind. Diese sind auch von den zukünftigen Eigentümern zu beachten.

Das Umfeld des Hauses, in dem sich die angebotenen Wohnungen befinden sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise können sich – auch in Abhängigkeit von Infrastrukturmaßnahmen oder soziokultureller Entwicklungen in der Nähe oder auch allgemeiner konjunktureller Schwankungen – zum Vorteil, aber auch zum Nachteil verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Gleiches gilt für den Anschluss der Wohnimmobilie an den öffentlichen Nahverkehr. Der angebotene Standort nebst dortiger Infrastruktur ist im Prospekt eingehend beschrieben. Kaufinteressenten ist zu empfehlen, das Umfeld und den Standort persönlich zu besichtigen.

### 4. QUALITÄT DER BAUMAßNAHMEN

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

vestments entscheidend.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand entsprechend der Baubeschreibung und den Bau- und Aufteilungsplänen herzustellen. Er schuldet die Herstellung so, dass sich die Wohnung für die gewöhnliche Verwendung zu Wohnzwecken eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken gleicher Art erwartet werden kann. Die Bauqualität, speziell die vertragsgemäße Umsetzung der bereits beurkundeten Baubeschreibung sowie Ausstattung wird während der Bauausführung durch ein baubegleitendes internes Qualitätsmanagement überwacht. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes wird durch einen unabhängigen, öffentlich bestellten Sachverständigen begleitet. Die Kosten dafür trägt der Verkäufer. Trotz dieser Sicherungsmaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass beim Bau offensichtliche oder verdeckte Mängel auftreten. Der Käufer trägt deshalb insbesondere das Risiko, dass nach Abnahme und Bezahlung des Kaufpreises bauliche Mängel am Objekt entdeckt werden, die die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen oder Maßnahmen zur Mängelbeseitigung durch den Käufer oder ggf. die Eigentümergemeinschaft nötig machen. Die Errichtung des Neubaus erfolgt entsprechend der im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik bzw. die dann voraussehbaren Änderungen dieser Regeln und den in der Baubeschreibung dazu enthaltenen Einschränkungen. Eine Bauerrichtung zur KfW-Förderung ist nicht geschuldet.

Sofern quantitative Änderungen der Wohn- und Nutzfläche (bis zu 3 % der m<sup>2</sup> der Gesamtfläche) und der Raumaufteilung eintreten, haben diese nach der vertraglichen Gestaltung keinen Einfluss auf den Preis und auf den sonstigen Vertragsinhalt. Die Wohnflächenberechnung erfolgte nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) mit der Einschränkung, dass Balkone und Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden und es sich bei den Maßangaben um Rohbaumaße handelt. Im Einzelnen kann dies zu Berechnungsschwierigkeiten führen. Der Verkäufer weist dazu ausdrücklich darauf hin, dass der Gesetzgeber für Rechtsgeschäfte ab dem 01. Januar 2004 durch eine Neuregelung im Rahmen der WoFlV eine veränderte Flächenberechnung (Ansatz der Balkone etc. i.d.R. mit 25 % ihrer Grundfläche) vorschreibt, welche nach dem Wortlaut der Verordnung nur für preisgebundenen Wohnraum verbindlich ist. Zur Vermeidung von Unsicherheiten zur Berechnung von Balkon- und Terrassenflächen ist in den Kaufverträgen im Ergebnis vorgesehen, dass vorgenannte, dem Vertragsgegenstand zugeordnete Bereiche bei der Wohnflächenermittlung zu 50 % anzurechnen sind. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vermietung und Nebenkostenabrechnung auch für nicht preisgebundenen Wohnraum eine Flächenberechnung nach der WoFlV und nach den tatsächlichen Flächen (also nicht nach Rohbaumaßen) möglicherweise bindend sein kann. Der Käufer verzichtet ausdrücklich auf Ansprüche gegenüber dem Verkäufer, welche sich aus der zukünftigen Anwendung der WoFlV bzw. einer anderen Berechnungsart ergeben können. Dem nicht eigennutzenden Käufer wird daher die Aufnahme einer



diesbezüglichen Regelung in den abzuschließenden Mietvertrag empfohlen.

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

## 5. NUTZUNGSKONZEPT

Die angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich grundsätzlich sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung.

Vermietete Eigentumswohnungen haben gegenüber selbstgenutztem Wohneigentum im Verkaufsfall den Nachteil, dass diese - wenn sie nicht wieder entmietet sind - für die Käufergruppe Selbstnutzer i.d.R. ausfallen. Deshalb kommen vermietete Eigentumswohnungen 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. Eine vermietete Eigentumswohnung ist deshalb, als so genannte Investition für Generationen, eine vor allem langfristig zu betrachtende Bindung und Verpflichtung. Da im Gesamtkaufpreis unter anderem auch Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, können diese neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie der Notargebühren etc. bei einem Weiterverkauf unter Umständen nicht realisiert werden, wodurch sich der Verkaufspreis und somit die Gesamrentabilität schmälern kann. Hinzu kommt, dass bei einer Weiterveräußerung für den Zweiterwerber potenzielle Gewährleistungen entfallen und es sich nicht mehr um einen „Erstbezug“ handelt, weshalb der zu erzielende Verkaufspreis bei einer kurzfristigen Weiterveräußerung ggf. niedriger ist als der hier angebotene Erwerbspreis.

### 5.1 Selbstnutzung

Sofern der Käufer beabsichtigt, in den eigenen Lebensmittelpunkt zu investieren, d.h. die Wohneinheit selbst zu nutzen, hat er dies dem Verkäufer vor Kaufvertragsabschluss mitzuteilen, da für die zur Vermietung erworbenen Wohnungen zur Renditesicherung ein Beitritt zu einer Mietpoolgesellschaft vorgesehen ist, der bei einem Selbstnutzer keinen Sinn ergibt. Zudem entstehen bei einer Selbstnutzung nicht selten Sonderwünsche, die nach der vorliegenden Vertragsgestaltung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

### 5.2 Vermietung und Mietpool

Entscheidet sich der Käufer dagegen für die Vermietung, kommt es für seine Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Wohneinheit an. Aufgrund der Wohnungszuschnitte (alle Wohnungen mit

Balkon oder Terrasse), der Lage, der modernen Architektur und insbesondere des seniorengerechten Konzepts mit barrierefreien Zugängen, einer großen Gartenfläche mit Springbrunnen und insbesondere der vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen geht der Verkäufer von einer potenziell guten Vermietbarkeit der angebotenen Wohnungen aus. Gleichwohl besteht eine Reihe von Risiken, die mit der Vermietung des Wohnungseigentums verbunden sind.

Der Käufer als Vermieter trägt allgemein das Risiko, dass seine Eigentumseinheit ganz oder zeitweise nicht vermietet werden kann und dass es aufgrund mangelnder Bonität des Mieters zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen des Vermieters kommen kann. Der Käufer trägt deshalb das Risiko, dass er eventuell nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein. Der Käufer trägt das Risiko für die Übernahme und die Begleichung der Miete und der Betriebskosten durch den Mieter. Die Bonität der anzuwerbenden Mieter kann anhand marktüblicher Kriterien überprüft werden (z.B. durch eine Selbstauskunft), wobei sich diese selbstverständlich auch im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes, Umsatzrückgang etc.) nachteilig verändern können. Generell ist dem Käufer anzuraten, von Anfang an ein gewisses Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Käufer die Kosten tragen, um seine Rechte gegenüber den Mietern durchzusetzen. Zum Beispiel trägt er die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter. Ferner kann bis zum Auszug oder der Räumung ein nicht zu kompensierender Mietrückstand entstehen. Außerdem trägt der Käufer das Risiko, auf eigene Kosten für eine Neuvermietung sorgen zu müssen. Bei Neuvermietungen von Wohnraum gilt das sog. Bestellerprinzip, welches festlegt, dass derjenige den Wohnungsvermittler bezahlen muss, der ihn beauftragt hat. Die derzeit übliche Gebühr für die Vermittlung von Mietern beträgt i.d.R. zwei Monatskaltmieten. Dazu ist zu beachten, dass bis zum Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung der Eigentumseinheiten auch für den Fall, dass der Verkäufer hierzu einen Auftrag erhält, eine - je nach Marktlage - längere Zeit vergehen kann, der Käufer aber schon ab dem Zeitpunkt der bezugsfertigen Herstellung und des Besitzübergangs die Bewirtschaftungskosten, insbesondere die Hausgelder für die Wohnungseigentümergeinschaft, zu zahlen hat. Während dieser Zeit hat der Käufer keine Mieteinnahmen und muss das Hausgeld und die Finanzierungskosten, speziell auch die vereinbarten Zinsen und die Tilgung, aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Käufer in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

Zur Abmilderung vorgenannter Risiken können sich die Käufer auf Wunsch zu einer Mietpoolgesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenschließen. Hintergrund und Zweck dieses Zusammenschlusses ist es, das Einzelrisiko eines Eigentümers zur Vermietung seiner Einheit für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Eigentümer gleichmäßig zu verteilen. Dadurch wird gewährleistet,

dass bei der Neuvermietung einheitliche Maßstäbe herangezogen und insbesondere die üblichen Anfangsleerstände einheitlich überbrückt werden können. Durch die Möglichkeit des Beitritts zu einer Mietpool-GbR kann das Vermietungsrisiko des Käufers begrenzt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mieterwartung bei einer in einem Mietpool zusammengeschlossenen Wohneinheit niedriger ist, als die tatsächlich im Objekt erzielten Mieten, da in jedem Fall die Mietausfallquote der nicht vermieteten Einheiten sowie die im rechtlichen Konzept erläuterten Sonderausgaben (Courtage, Rechtsverfolgungskosten etc.) Einfluss auf die aus dem Pool zu leistenden Ausschüttungen haben. Das Mietausfallwagnis kann anhand Erfahrungen aus der Vergangenheit und vergleichbaren Objekten prognostiziert werden. Tatsächlich kann die Mietausfallquote, insbesondere in der Anfangszeit, höher liegen. Bei einem Mietpool ist zu berücksichtigen, dass der Vermieter nicht nur das Vermietungs- und Kostenrisiko seiner Wohneinheit, sondern zumindest prozentual auch das Vermietungs- und Kostenrisiko fremder Wohnungen trägt. Entsprechende Abschläge sind zumindest bei einer mittel- und längerfristigen Prognose einzukalkulieren. Das Vermietungs- und Kostenrisiko der eigenen und fremder Wohneinheiten kann sich z.B. realisieren, wenn die betreffende Wohneinheit leer steht, wenn in die Wohneinheit durch Zwangsverwaltung oder -versteigerung vollstreckt wird oder wenn Mieten an die finanzierende Bank fließen, der die Mieten abgetreten wurden und die aus der Mietabtretung aufgrund einer nicht vertragsgemäßen Darlehensrückführung Rechte ableitet. Umgekehrt kann der in einem Mietpool angeschlossene Käufer selbst bei einem Leerstand oder einem Dekorationsbedarf in seiner eigenen Einheit über einen längeren Zeitraum mit Einnahmen aus der Mietpoolgemeinschaft rechnen. Im Ergebnis werden durch den Mietpool also insbesondere die Spitzen nach unten und oben, d.h. die Risiken und Chancen bei der Vermietung nivelliert. Die gleichmäßige Höhe und Aufteilung der Mieteinnahmen besteht im Übrigen nur solange die Vermieter in der Gemeinschaft zusammengeschlossen sind. Im Fall der Beendigung der Teilnahme am Mietpool muss der Käufer damit rechnen, dass die finanzierende Bank, die aus ihrer Sicht hierdurch entstehenden Nachteile bei einer ggf. notwendig werdenen Verlängerung der Finanzierung zur Geltung bringt. Zu den haftungsrechtlichen Risiken einer Mitgliedschaft in der Mietpool-GbR wird auf die vorgenannten Ausführungen unter dem Gliederungspunkt „Vertragsgestaltung“ verwiesen. Daneben ist darauf hinzuweisen, dass zum Prospekterstellungszeitpunkt nicht absehbar war, wie das Finanzamt die Mietpoolgesellschaft steuerlich qualifiziert, weshalb ggf. auch mit einem erhöhten steuerlichen Beratungs- und Erklärungsaufwand zu rechnen ist.

Soweit im Prospekt oder in Berechnungsbeispielen Mieterwartungen formuliert werden, kann hierfür keine Garantie übernommen werden. Die Angaben zur Mieterwartung basieren üblicherweise auf Recherchen zur ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete, die jedoch einer Veränderung unterliegen kann. Sofern die Mieten über den Mietpool verwaltet werden, entspricht die Mieterwartung

nicht der tatsächlichen Ausschüttung an die Gesellschafter bzw. die Eigentümer. Dies liegt daran, dass ausweislich der im Mietpoolvertrag vorgesehenen Ergebnisverteilung vom Mietertrag noch diverse Positionen abgezogen werden müssen, was der Käufer von Anfang an neben einem gewissen Mietausfallrisiko bei seiner Renditeberechnung berücksichtigen muss. Bei der Nettokaltmieteauschüttung ist im Laufe der Zeit in jedem Fall auch mit gewissen Schwankungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung der Mietpool-GbR übernimmt auch die Hausverwaltung. Im Rahmen dieser Tätigkeit übernimmt sie für den Eigentümer alle notwendigen Maßnahmen gegenüber den Mietern und zuwerbenden Mietern, z. B. Abschluss der Mietverträge, Verwaltungsentscheidungen, Mietkassas, Erstellung der Nebenkostenabrechnung etc. Gerade bei den Mietnebenkosten ist zu berücksichtigen, dass diese nach dem vorliegenden Konzept erhöht und allgemein in den letzten Jahren auch überdurchschnittlich gestiegen sind. Mit dem Anhalten dieser Entwicklung muss gerechnet werden. Hohe bzw. steigende Nebenkosten können dazu führen, dass sich der Verhandlungs- bzw. Erhöhungsspielraum für die eigentliche Nettomiete einengt.

Weiter ist zu beachten, dass der Vermieter nach der zum 01.05.2014 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) unter Einbeziehung der ab 01.01.2016 dazu geltenden Verschärfungen, grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen 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.

Der Käufer hat weitere Kosten der Vermietung einzukalkulieren. Bei einer Folgevermietung kann z.B. eine Renovierung des Wohnungseigentums erforderlich sein, deren Kosten der Käufer, sofern er keinen Ersatz erlangt, tragen muss. Der Käufer 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 Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bzw. Ersatzbeschaffung in den hochwertigen Gemeinschaftsräumen entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind. Ferner sind die nicht auf die Mieter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten einzukalkulieren. Dazu gehören insbesondere die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, die Gebühr des Verwalters nach dem WEG und eventuell Gebühren eines Mietverwalters, sei es in seiner Eigenschaft als Mietpoolgeschäftsführer oder als bloßer Sondereigentumsverwalter.

Durch das Mietnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Woh-



nungsmärkten die sog. Mietpreisbremse eingeführt. Gemäß dem Wortlaut der Regelung in § 556f Satz 2 BGB wird diese Begrenzung der Miete jedoch nicht auf die Vermietung neu errichteten Wohnraumes angewendet. Auch für Folgevermietungen ist die Mietpreisbremse zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht anwendbar, da von der Sächsischen Staatsregierung der Erlass einer Verordnung zur Mietpreisbegrenzung noch nicht vorliegt, so dass die Regelungen zur sog. Mietpreisbremse zum Zeitpunkt der Prospekterstellung für die vorliegenden Eigentumswohnungen auch örtlich nicht greifen. In diesem Zusammenhang wären auch die vom Bundesrat beschlossenen Verschärfungen der Mietpreisbremse zu beachten, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten sind. Das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelung über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG)“ legt u.a. fest, dass Vermieter zukünftig die Mieter vor Vertragsschluss unaufgefordert und schriftlich darüber informieren müssen, dass eine Ausnahme von der Mietpreisbremse vorliegt. Anderenfalls kann sich der Käufer als Vermieter darauf nicht berufen. Ungeachtet der Anwendbarkeit wäre zukünftigen Vermietern zu empfehlen, sicherheitshalber darauf hinzuweisen. Sollte das MietNovG anwendbar sein, dürfte die Folgemiete des Wohnungseigentums nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Der Käufer muss bei bestehenden Mietverhältnissen damit rechnen, dass es ggf. nicht möglich ist, die vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang zu erhöhen. Es bestehen Beschränkungen bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten. Mietspiegel, die zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmieten gefertigt werden, entsprechen oftmals nicht dem tatsächlichen Markt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und der Höhe nach auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Laut dem Dresdner Mietspiegel 2019 wurde die Stadt Dresden mit der Kappungsgrenze-Verordnung vom 10.07.2015 durch die sächsische Landesregierung als Gemeinde bestimmt, in der eine Kappungsgrenze von 15 % gilt. Die Verordnung galt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vorerst nur bis zum 30.06.2020 und hat zur Folge, dass die Miete im laufenden Mietverhältnis innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und höchstens um 15% (statt bisher 20%) erhöht werden darf. Mit einer Verlängerung der Verordnung muss gerechnet werden. Zu beachten ist auch die aktuell diskutierte Ausdehnung des Mietspiegelzeitraums, wonach nicht mit Vergleichsmieten der letzten vier Jahre, sondern mit solchen über einen längeren Zeitraum (z.B. sieben bis zehn Jahre) zu rechnen wäre, so dass sich die Mieterhöhungen in der jüngsten Zeit nivellieren würden und Erhöhungsmöglichkeiten weiter eingeschränkt werden. Diese Beschränkungen hat der Käufer in seiner Rentabilitätsberechnung zu berücksichtigen.

Die Auswahl eines insolventen Mieters kann zu Kosten der

Freimachung der 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 (bzw. dem Mietpool) zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter (bzw. der Mietpool) 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 der Mietverwalterin vergleichbar einer Sondereigentumsverwalterin Vollmachten zu erteilen und eine monatliche Vergütung zu zahlen. Diese Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden und sind unabhängig vom ggf. anfallenden WEG-Verwalterhonorar sowie der Miete gesondert vom Käufer (ggf. über den Mietenpool) zu leisten.

Schließlich ist zu beachten, dass bei Nichtbeitritt zur Mietpool-GbR bzw. Beendigung der Eigentums- bzw. Sondereigentumsverwaltung durch die Geschäftsführung der Mietpool-GbR, bzw. nach Ausscheiden des Käufers aus dem Mietpool oder nach Auflösung der GbR, der Käufer – ohne Abschluss eines neuen Verwaltungsvertrages zu marktüblichen Gebühren – selbst alle Aufgaben übernehmen muss, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z.B.

- Überwachung der Mieteingänge,
- Einforderung rückständiger Mieten,
- Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen,
- Mieterhöhungsverfahren und
- Durchführung der Anschlussvermietungen.

Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in der Hausgemeinschaft.

Bei der Abwägung, ob der Käufer dem Mietpool beitreten soll, ist zu berücksichtigen, dass durch den Beitritt zur Mietpool-GbR das Investment von Anfang an im Ertrags- und Aufwandsbereich gut kalkulierbar ist. In jedem Fall ist aber auch das Leerstands- und Kostenrisiko der anderen Wohneinheiten mit einzurechnen. Daneben ist zu beachten, dass insbesondere in der journalistischen Fachliteratur vereinzelt vertreten wurde, dass der Beitritt zu einer Vermieterergemeinschaft aufgrund einer modellhaften Gestaltung gemäß § 15b EStG als Beitritt zu einem Steuerstundungsmodell angesehen werden könnte, womit zukünftig zugewiesene Verluste weder mit Ein-

künften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden dürfen. Sofern dieses sog. Verrechnungsverbot aus § 15b EStG greifen sollte und bei einer ggf. vorgenommenen Musterberechnung des Investments erhöhte Absetzungen einkalkuliert wurden, kann dies zu einer Verschlechterung der Liquiditätsprognose führen. Da im vorliegenden Fall u.a. der Beitritt zur Vermieterergemeinschaft jedoch freiwillig und unabhängig vom Investment angeboten wird, insbesondere der Beitritt selbst nicht zu sofort abzugsfähigen Werbekosten führt - wie von § 15b EStG vorausgesetzt - geht der Verkäufer davon aus, dass dies hier nicht zutrifft. Gestützt wird diese Ansicht auch durch ein Anwendungsschreiben zu § 15b EStG des Bundesministeriums der Finanzen vom 17.07.2007. Eine Garantie für die Anwendung in diesem Sinne kann hierfür jedoch nicht übernommen werden. Will der Käufer dieses Risiko nicht eingehen, ist ihm anzuraten, der Mietpool-GbR nicht beizutreten und sich stattdessen über regionale Makler um die Erstvermietung selbst zu kümmern und im Übrigen einen separaten Mietverwaltungsvertrag abzuschließen. Im Einzelnen kann hierzu mit dem Verkäufer Rücksprache gehalten bzw. können Sondervereinbarungen getroffen werden.

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass das Investment bei einer in einem Mietenpool zusammengeschlossenen Wohneinheit i.d.R. weder Spitzenmieten noch totale Mietausfälle mit sich bringt, nach Beendigung der Mietpoolgesellschaft in jedem Fall aber eine Änderung der Ertragssituation nach oben oder unten eintreten kann. Dies kann auch Einfluss auf ggf. notwendig werdende Anschlussfinanzierungen haben. Zur näheren Ausgestaltung der Mietpoolgesellschaft nebst Auftrag zur Mietverwaltung und der Diskussion zur Verlustabzugsbeschränkung nach § 15b EStG wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ und den „Steuerlichen Auswirkungen“ in diesem Prospekt verwiesen.

## 6. VERWALTUNG

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

Zu den Aufgaben und Pflichten des Verwalters für das Gemeinschaftseigentum und des Mietverwalters für das Sondereigentum wird auf die Ausführungen zum „Rechtlichen Konzept“ verwiesen. Durch die Tätigkeit des Verwalters kann sich der Gesamtzustand des Wohngebäudes als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern. So entscheidet z.B. der eingesetzte Mietverwalter durch die Auswahl der Mieter (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und der von den Mietern zu entrichteten Umlagen, indem er zum Beispiel wirtschaftlich eigenstän-

dig entscheiden muss, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann selbstverständlich kein Verwalter garantieren, ob bspw. nach Ablauf einer bestimmten Zeit die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleiches gilt für unwirksame Vereinbarungen zu Schönheitsreparaturen, welche dazu führen können, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat.

Der Käufer von Wohn-/Teileigentum ist in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessenwidrig oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus der Gemeinschaftsbezogenheit sind denkbar. Beispielhaft sei erwähnt, dass die wirksame Geltendmachung von Gewährleistungsmängeln im Bereich des Gemeinschaftseigentums, je nachdem, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden (Schadenersatz, Kaufpreisminderung etc.), ein Zusammenwirken der Eigentümer und die Herbeiführung einer geeigneten Beschlusslage voraussetzt.

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



nungseigentümergeinschaft differieren.

Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminderung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z.B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen und im vorliegenden Fall auch der Gemeinschaftsräume sowie deren Ausstattung. Ein guter Verwalter des Gemeinschaftseigentums schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene 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.

Alle Käufer als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft benötigen einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. In der Teilungserklärung wurde die INTEGRA zum ersten Verwalter bestellt und nach dem rechtlichen Konzept ist der Verkäufer berechtigt mit dieser einen Verwaltervertrag abzuschließen. Nach dem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Entwurf beträgt die monatliche Vergütung des Verwalters 22,00 € je Wohnung inkl. Stellplatz zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer von zurzeit 19 %, mithin 26,18 € brutto. Neben den monatlich fälligen Grundgebühren ist dabei auch mit einer Vergütung für besondere Leistungen und einer Erhöhung in der Zukunft zu rechnen. Weder die Kosten für die WEG Verwaltung noch für die Mietverwaltung können auf den Mieter umgelegt werden. Tritt ein Käufer dem Mietpoolgesellschaftsvertrag bei, ist damit gleichzeitig der Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verbunden, wofür der Mietpoolgeschäftsführer/Verwalter für das Sondereigentum inkl. dem Stellplatz eine monatliche Vergütung in Höhe von 19,00 € netto, mithin 22,61 € brutto berechnet. Der Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums und entsprechende Erhöhungsmöglichkeiten der Vergütung sind im rechtlichen Konzept näher erläutert. Die vorgenannten Kosten hat ein Käufer in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen.

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

## 7. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

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

Nach dem vorliegenden Konzept ist die regelmäßige Ein-

zahlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümersammlung festgelegt. Sie kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümersammlung erhöhen, aber auch ermäßigen. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Aufzüge, Tiefgaragentchnik und -abdichtung, Heizungsanlage, Außenanlagen, Bepflanzung, Gemeinschaftsräume nebst Außen- und Innenmöblierung etc.) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können. Erfahrungsgemäß fallen vor allem in den Anfangsjahren geringere Ausgaben als die vorgesehene Instandhaltungsrücklage an. Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich somit sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten.

Als Kalkulationsgrundlage werden im hier vorliegenden Angebot die anfänglichen monatlichen Einzahlungen der Käufer in die Instandhaltungsrücklage für die Eigentumseinheit mit pauschal € 0,42 je m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Da dieser Betrag nicht auf der Basis der Restnutzungsdauer der Verschleißbauteile ermittelt wurde, ist die Instandhaltungsrücklage langfristig ggf. zu gering bemessen. Sofern die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um die Instandhaltungskosten der Immobilie zu tragen, sind etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungseigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zyklus von 5 bis 10 Jahren eine Erneuerung der Möblierung und von 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich sein kann. Bedingt wird diese Erneuerung durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohn-/Nutzungsbedürfnisse. Es ist möglich, dass bereits ab dem 15. Jahr bzw. früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung und Instandhaltung der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Zum heutigen Stand sind hierüber keine eindeutigen quantitativen und qualitativen Aussagen möglich.

Auch bei einem durchdacht geplanten und sorgsam ausgeführten Neubau kann nicht garantiert werden, dass über die gesamte Nutzungsdauer keine weiteren Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z.B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia, Möblierung der Außen- und Innenbereiche, Elektromobilität u. Ä.). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage regelmäßig nicht abgedeckt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Käufer die Kosten etwaiger Reparaturen an seinem Sondereigentum selbst zu tragen hat, soweit er vom Mieter oder Dritten keinen Ersatz verlangen kann. Insofern ist zu empfehlen, auch hierfür von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen.

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

Die genannten Kaufpreise beinhalten bereits sämtliche Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten. Weiter enthalten sind die Kosten für die Betreuung des Käufers während und nach dem Erwerb der Immobilie (sog. After-Sales-Kosten) sowie Vertriebskosten, welche über der üblichen Maklercourtage liegen und bis zu ca. zehn Prozent netto zzgl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis betragen können. Da die Vertriebskosten je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sind, können diese bei Interesse von dem Verkäufer erfragt werden.

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

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Käufers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin die Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Bei der Wertermittlung von Wohnimmobilien ist zu unterscheiden in Neubauten, gebrauchte Bestandsimmobilien und Sanierungsimmobilien mit potenzieller Steuerabschreibung. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, beispielsweise vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren muss damit gerechnet werden, dass der 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 am 21.03.2016 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gelten für Verbraucher umfassende Neuregelungen bei der Immobilienfinanzierung. Das Gesetz legt insbesondere fest, dass der Darlehensgeber einen Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen darf, wenn aus der Kreditwürdigkeitsprüfung hervorgeht, dass wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. In der Praxis sind dadurch Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung aufgetreten und das Gesetz führte vermehrt

dazu, dass vor allem junge Haushalte und auch Seniorenhaushalte, die Wohneigentum finanzieren wollten, immer häufiger keinen Kredit erhielten, weil der Wert der Immobilie oder mögliche Wertsteigerung in der Zukunft, anders als bisher, in Bezug auf die Kreditvergabe nachrangiger geworden sind. Aus diesem Grund ist am 10.06.2017 das Finanzaufsichtsrchergänzungs-gesetz und am 01.05.2018 die Immobilien-Kreditwürdigkeitsprüfungsleitlinien-Verordnung - ImmoKWPLV in Kraft getreten, dessen Ziel es ist, insbesondere die in der Vergangenheit aufgetretenen Fragen zur Auslegung der Vorschriften zur Kreditwürdigkeitsprüfung zu klären und zu beheben. Inwieweit die in Kraft getretene Verordnung tatsächlich u.a. die Kreditvergabe wieder erleichtern bzw. verbessern wird, insbesondere häufig aufgetretene Zweifelsfragen bei der Beurteilung der Kreditwürdigkeitsprüfung beantworten und Unsicherheiten sowie Missverständnisse beseitigen kann, war zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Die von den Banken zur Finanzierung vorgelegten Formulare sehen regelmäßig vor, dass der Kreditnehmer bei der Bestellung einer Grundschuld auch die persönliche Haftung für einen Betrag in Höhe der Grundschuld und ihrer Zinsen sowie Nebenleistungen übernimmt (abstraktes Schuldversprechen) und dass er sich deshalb der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterwirft. Daraus kann der Kreditgeber den Kreditnehmer in Anspruch nehmen, unabhängig vom Kreditvertrag und ohne zuvor in die Wohnung (das Pfandobjekt) zu vollstrecken. Der Käufer hat bei einer Fremdfinanzierung auch die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen. Der Käufer trägt das Risiko, dass die für die Abnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung - oder durch sonstige Vorteile, die sich der Käufer erwartet, z.B. Steuerersparnisse - abgedeckt sind. Gerade der Einsatz und die Höhe von Eigenkapital oder geliehenem Geld sowie die dafür zu zahlenden Zinsen hat bei der Vermietung steuerliche Konsequenzen, wobei auch die Finanzierungsart zu berücksichtigen ist. Zum Beispiel führt die Aufnahme eines Annuitätendarlehens durch das Sinken der Zinsen über die Laufzeit zu einem abnehmenden Steuerspareffekt.

Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist weiter zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet sind und das Objekt in der Zukunft deswegen ggf. nachfinanziert werden muss. Nach Ablauf der Finanzierung hat sich der Käufer 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, wo-



durch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann. Aufgrund der aktuellen Niedrigzinsphase wird fremdfinanzierenden Käufern eine erhöhte Tilgung (mindestens 3 %) empfohlen. Soweit Vorschläge oder Aussagen zu besonderen Finanzierungs-/Förderprogrammen (bspw. KfW) getätigt werden, ist zu beachten, dass von dem Verkäufer hierfür keine Haftung, mit Ausnahme der im Bauträgervertrag übernommenen Haftung für das Erfüllen der hierin konkret bezeichneten Förderbedingungen durch die Baumaßnahme für den im Bauträgervertrag konkret bezeichneten Förderkredit, übernommen wird und weitergehende Angaben hierzu stets unverbindlich sind. 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 Käufers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Soweit der Käufer den Erwerb seiner Einheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Einheit. Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Ob die Absicht der Weiterveräußerung der Immobilie oder deren Selbstnutzung im Alter sinnvoll ist, hängt von einer Reihe von Gesichtspunkten, insbesondere dem inflationsbedingten Verlust alternativer Anlagen, der Wertentwicklung der Immobilie, der Möglichkeit der frühzeitigen Kreditablösung und der Mietersparnis bei einer Eigennutzung ab, die vom Verkäufer oder einem Vermittler i.d.R. nicht eingeschätzt und prognostiziert werden können.

Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditusage einer Bank voraus. Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, bevor er eine verbindliche Kreditusage hat oder liegen die Auszahlungsvoraussetzungen des Kredites, sei es aus persönlichen oder (kauf-)vertraglichen Gründen nicht (rechtzeitig) vor, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Bauträgervertrag zustande kommt, ohne dass der Käufer - mangels Kreditusage bzw. Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen - über die Mittel verfügt, den fälligen Kaufpreis zu bezahlen. Dann ist denkbar, dass der Verkäufer in das sonstige Vermögen des Käufers 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 Käufer sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen und sich ggf. entsprechend der Wohnimmobilienkreditrichtlinie eingehend informieren und aufklären lassen. Zu den Investitionskosten wird auf die Angaben im Angebot verwiesen.

## 9. STEUERLICHE ASPEKTE

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

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

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

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

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

## 10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN

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

Im Extremfall können die beschriebenen Risiken auch gehäuft auftreten (z.B. Leerstand oder rückläufige Mieten bei steigenden Zinsen oder teurer Anschlussfinanzierung und erforderlich werdende Instandhaltungs-/ Instandsetzungsaufwendungen) und je nach Vermögenslage im schlimmsten Fall bis hin zu erheblichen Vermögensverlusten des Käufers führen. Ein Totalverlustrisiko kann bspw. eintreten, wenn der Kaufpreis an den Verkäufer ausgezahlt wird, bevor die lastenfreie Eigentumseintragung des Käufers gesichert ist und die Globalgläubiger des Verkäufers das Wohnungs-/Teileigentum zwangsversteigern lassen oder der Verkäufer zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Käufer übertragen hat, ohne dem Käufer eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung einzutragen. Dabei muss in diesen Fällen hinzukommen, dass Schadenersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber dem Verkäufer, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

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

Weil auch die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Käufers 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.

## RECHTSTEXTE

### Das rechtliche Konzept

Der hier angebotene Erwerb von neu errichteten Eigentumswohnungen in der Gröbelstraße 20 und Reisewitzer Straße 21, 01159 Dresden ist mit dem Abschluss mehrerer Verträge verbunden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt lagen hierzu erste Entwürfe vor. Bei den Verträgen handelt es sich um einen Bauträgervertrag über eine neu zu errichtende Eigentumswohnung sowie eine vor dem Notar Prof. Dr. Heribert Heckschen, mit Amtssitz in Dresden am 26.07.2019 beurkundete Teilungserklärung (Nr. 2718/2019) nebst Anlagen. Die Käufer einer Eigentumswohnung werden sich zukünftig in der „Wohnungseigentümergeinschaft Gröbelstraße 20/Reisewitzer Straße 21, 01159 Dresden“ befinden. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant nach Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch die Hausverwaltungsfirma INTEGRA Immobilien-Verwaltung-Vermietung GmbH zum ersten Verwalter zu bestellen und mit dieser Firma auch einen Verwaltervertrag abzuschließen. Käufer, welche ihre Wohnung vermieten wollen, wird im Bauträgervertrag die Möglichkeit geboten, sich zur Vermietung ihrer Sondereigentumseinheit in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, einem sogenannten Mietpool zusammenzuschließen, um die Mieteinnahmen teilnehmender Einheiten des Grundstücks in einen Mietpool einzubringen und nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu verteilen. Die verkaufende Eigentümerin, die IWS Löbtal GmbH mit Sitz in Radebeul plant entsprechend der in der Teilungserklärung abgedruckten Baubeschreibung den Abschluss langfristiger Service-/ Miet- oder Leasingverträge über die Lieferung von Fernwärme sowie die Bereitstellung und Wartung der dafür notwendigen Übergabestationen abzuschließen, in welche einer Käufer in der Folgezeit eintritt.

Die wesentlichen Inhalte der Verträge werden vorbehaltenlich noch möglicher Veränderungen im Folgenden kurz erläutert. Dabei ist zu beachten, dass die nachfolgende Beschreibung des rechtlichen Konzepts auf der Grundlage des Wissenstandes zum Prospekterstellungszeitpunkt erfolgt und bis zum zukünftigen Kauf aus unterschiedlichen Gründen Veränderungen eintreten können. Die Verträge selbst sind teilweise in einer als Anlage zu diesem Prospekt beiliegenden Vertragssammlung im Muster enthalten. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge, die den Kaufinteressenten von dem Abwicklungsnotariat Heckschen & van de Loo, mit Amtssitz in Dresden, im Regelfall mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden, damit Kaufinteressenten ausreichend Gelegenheit haben, sich mit dem Kaufgegenstand und dem zu beurkundenden rechtlichen Konzept auseinanderzusetzen.

#### 1. ÜBERBLICK

Die IWS Löbtal GmbH, Horst-Viedt-Straße 19, 01445 Radebeul - im Folgenden Verkäufer genannt - ist Eigentüme-



rin des angebotenen Grundbesitzes, auf welchem sie 61 Eigentums-Wohneinheiten nebst 28 PKW-Stellplätze neu errichtet. Der angebotene Grundbesitz wird zur Bildung von Wohnungseigentum entsprechend der o.g. Teilungserklärung aufgeteilt. Der Teilungserklärung ist als Anlage u.a. eine Gemeinschaftsordnung zwecks Regelung der Verhältnisse der Eigentümer untereinander, eine Aufteilungsliste zu den einzelnen Miteigentumsanteilen, eine umfangreiche Baubeschreibung nebst Plänen, eine bereits erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde vom 13.02.2019 (AZ: 63/9/AB/00119/19), ein Merkblatt für die Käufer von Wohnungs- und Teileigentum sowie der Entwurf eines Mietpool-Gesellschaftsvertrages nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums beigelegt. Mit dem Kauf einer Wohnung und dem weiteren Vollzug der Verträge tritt der Käufer in eine Wohnungseigentümergeinschaft ein, die aus den Miteigentümern der Wohnhäuser gebildet wird. Diese Gemeinschaft wird durch den o.g. Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz - im Folgenden WEG genannt - vertreten. Grundlage der Wohnungseigentümergeinschaft sind die Bestimmungen des WEG, die Gemeinschaftsordnung und der noch abzuschließende Verwaltervertrag für Wohnungseigentum. Wichtig ist, dass das vorliegende Angebot nicht an etwaige Selbstnutzer mit Sonderwünschen etc. adressiert ist, sondern sich vorrangig an Kapitalanleger richtet, welche ihre Einheit vermieten wollen und sich dazu auch verpflichten, der Mietpoolgesellschaft beizutreten, gleichzeitig mit dem Mietpoolgesellschaftler einen Sondereigentumsverwaltungsvertrag abzuschließen, wonach sie auch ihre sämtlichen Ansprüche aus den Mietverhältnissen an die Mietpoolgesellschaft abtreten und nach Abzug der im Mietpoolgesellschaftsvertrag genannten Kosten unter Berücksichtigung des Solidaritätsprinzips und des Verteilungsschlüssels lediglich anteilige Mieten erhalten.

Die Käufer schließen mit dem Verkäufer einen Bauträgervertrag über eine zu errichtende Neubauwohnung ab, in dem sich der Verkäufer zur Errichtung des jeweiligen Vertragsgegenstandes nach der detaillierten Baubeschreibung und entsprechend der Baugenehmigung vom 09.01.2019 verpflichtet. Die Baubeschreibung ist in diesem Prospekt abgedruckt, wobei lediglich die beurkundeten jüngsten Versionen, Pläne und Beschreibungen Gültigkeit haben. Der Vertrag kommt entweder durch gleichzeitige Anwesenheit des Verkäufers und des Käufers oder durch ein vom Käufer abzugebendes Angebot zustande, wenn es vom Verkäufer angenommen wird. Das Angebot ist während der im Kaufvertragsangebot festgelegten Zeit unwiderruflich und kann nach Ablauf der Frist (in der Regel vier Wochen) nicht mehr angenommen werden.

## 2. BAUTRÄGERVERTRAG

### a) Grundstück und Grundbuchstand

Der Verkäufer ist Eigentümer des nachfolgend beschriebenen Grundbesitzes:

Amtsgericht: Dresden

Blatt: 1188  
Gemarkung: Löbtau  
Flurstück: 575 (mit einer Größe von 2.688 m<sup>2</sup>)  
Nutzung: Gebäude- und Freifläche  
Lage: Reisewitzer Straße 21 / Gröbelstraße 20

Dieser Grundbesitz war zum Prospekterstellungszeitpunkt wie folgt belastet:

Abt. II: lfd. Nr. 4: Sanierungsvermerk

Abt. III: lfd. Nr. 6: Grundschuld ohne Brief zu 320.000,00 € für die Volksbank Bautzen eG, Bautzen

Abt. III: lfd. Nr. 7: Grundschuld ohne Brief zu 4.600.000,00 € für die Volksbank Mittweida eG, Mittweida

Zu dem eingetragenen Sanierungsvermerk ist zu erläutern, dass der angebotene Grundbesitz im Sanierungsgebiet „Dresden Löbtau“ liegt und damit in einem Gebiet städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß den §§ 136 ff. BauGB. Der eingetragene Sanierungsvermerk wird gemäß den §§ 162 BauGB gelöscht, wenn die Sanierung in diesem Gebiet durchgeführt ist und die Sanierungssatzung aufgehoben bzw. wenn die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen erklärt wurde. Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke werden grundsätzlich an den Kosten der Aufwertung des Sanierungsgebiets dadurch beteiligt, dass sie gemäß § 154 BauGB einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwertes des betroffenen Grundstücks zu entrichten haben. Vorliegend wurde mit der Stadt Dresden bereits am 02.03.2016 eine Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages geschlossen. Dieser Ausgleichsbetrag gegenüber der Stadt Dresden wurde ausweislich einer sanierungsrechtlichen Genehmigung vom 12.07.2016 zur Grundstücksveräußerung auch schon bezahlt. Mit weiteren Ausgleichsbeträgen ist daher grundsätzlich nicht zu rechnen. In jedem Fall ist zu berücksichtigen, dass der in Abteilung II eingetragene Sanierungsvermerk ungeachtet dessen nicht gelöscht und vom Käufer als nicht wertmindernd übernommen wird. Insofern sind die Kosten der späteren Löschung des Sanierungsvermerks vom Käufer zu tragen.

Der Verkäufer behält sich vor, jeweils weitere Grundpfandrechte, Grunddienstbarkeiten und Baulasten, die der Durchführung des Bauvorhabens dienen, zur Eintragung zu bringen, was der Käufer zu gestatten und zu dulden hat. Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Lastenfreistellung hinsichtlich der in Abteilung III eingetragenen und noch zur Eintragung kommenden Grundpfandrechte im Rahmen der Abwicklung des Kaufvertrages. Die in Abteilung II zum Kaufvertragsabschlusszeitpunkt ggf. eingetragenen und die ggf. noch zur Eintragung kommenden oder vorbehaltenen Belastungen, bspw. Geh- und Fahrrechte sowie Rechte zur Ver- und Entsorgung zugunsten öffentlicher und privater Versorgungsträger sowie von Nachbargrundstücken, wären vom Käufer zu übernehmen. Auch Baulasten und im Grundbuch nicht eingetragene Dienst-

barkeiten wären vom Käufer zu übernehmen. Zu ggf. eingetragenen Baulasten kann der Verkäufer befragt werden. Unabhängig von einer Baulast kann die Bebaubarkeit eines Grundstückes auch durch die Übernahme von Abständen oder Abstandsflächen eingeschränkt sein. Der Käufer wird hierzu im Kaufvertrag dazu hingewiesen, dass nach Durchführung des Bauvorhabens durch das Vermessungsamt eine Gebäudeeinmessung stattfindet. Diese kann Korrekturen der Grundstücksgrenze notwendig machen, denen der Käufer zustimmen muss, soweit sich dadurch die Größe des an ihn (ggf. anteilig) verkauften Grundstückes nur geringfügig (bis zu 3 %) ändert. Nach dem zum Prospekterstellungszeitpunkt vorliegenden Bauträgervertragsentwurf ist die bereits erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben dem Käufer vor Beurkundung zu überlassen. Dabei kann ein Kaufinteressent den Verkäufer auch befragen, inwieweit die in der Baugenehmigung enthaltenen Bedingungen und Auflagen (Standortsicherheitsnachweis, Nachweis über Schall- und Erschütterungsschutz etc.) bereits abgearbeitet sind. Diese Nachweise müssen dem Bauaufsichtsamt der Landeshauptstadt Dresden spätestens bei Baubeginn vorgelegt werden.

Der angebotene Grundbesitz liegt - wie oben aufgeführt - im Gebiet städtebaulicher Sanierung. Es ist deshalb darauf hinzuweisen, dass gewisse Vorhaben und Rechtsvorgänge in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten gemäß den §§ 144 ff. BauGB der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bzw. der Stadt bedürfen. Die Genehmigung darf dabei nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden. Genehmigungspflichtig sind damit u.a. Miet- oder Nutzungsverhältnisse über das Grundstück auf eine bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, rechtsgeschäftliche Veräußerungen des Grundstücks und die Bestellung, Veräußerung von Erbbaurechten, die Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten (z.B. Hypotheken oder Grundschulden), die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie die Teilung des Grundstücks.

### b) WEG-Teilung und Kaufgegenstand

Durch die oben beschriebene Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung des Notars Heckschen mit Amtssitz in Dresden wird der Verkäufer das Eigentum an dem vorbeschriebenen Grundbesitz in Wohnungseigentum aufteilen und wird hierdurch auch das Raumeigentum bilden, das Gegenstand des Bauträgervertrages ist. Der Inhalt des Raumeigentums und die Rechte und Pflichten der Raumeigentümer ergeben sich aus der zum Prospekterstellungszeitpunkt bereits beurkundeten jedoch im Grundbuch noch nicht vollzogenen Teilungsurkunde. Die Teilungsurkunde enthält die Baubeschreibung, welche für den Bauträgervertrag maßgeblich ist. Für die Bauausführung sind außerdem die der Teilungserklärung und ggf. dem Bauträgervertrag beigelegten Pläne maßgeblich. Alle Pläne und Anlagen zum Bauträgervertrag sind gegenüber dem Käufer verbindlich, soweit sie das verkauf-

te Kaufobjekt selbst darstellen oder beschreiben. Für die Gestaltung der Außenanlagen, Ausführung des Mobiliars, insbesondere in den Gemeinschaftsräumen und Küchenmöblierungen in den Wohnungen sind ausschließlich die Beschreibungen der Baubeschreibung verbindlich, wobei den Architekten ein weitgehender Handlungs- und Ermessensspielraum eingeräumt wird. Die Darstellungen, insbesondere der Umgebung des Kaufobjektes, der Gartenanlage oder angrenzender Bereiche, insbesondere in Vorab-Exposés oder diesem Prospekt sind nicht bzw. maximal nur so weit verbindlich, als diese den allgemeinen Charakter der Wohnbebauung und die Bebauungsdichte sowie denkbare Gestaltungen beschreiben. Sämtliche Visualisierungen sind unverbindlich.

Der Kaufvertrag hat den Kauf eines definierten Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer definierten Wohnung zum Inhalt. Weiterhin ordnet der Verkäufer bereits im Bauträgervertrag der konkreten Wohnung Sondernutzungsrechte ggf. an einem KFZ-Stellplatz, an einem Fahrradabstellplatz (Doppelparkermöglichkeit), einer Abstellfläche im Keller sowie für die Erdgeschosswohnungen (WE 25-29 und 48+49) an einer Terrasse zu. Durch die Sondernutzungsrechte ist der jeweilige Eigentümer zur alleinigen Nutzung der entsprechenden Fläche berechtigt. Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind in der Regel verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Flächen allein auf ihre Kosten ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

### c) Kaufpreis und Wohnfläche

Der Kaufpreis ist bis auf die Regelung zu einer ggf. eintretenden Mehrwertsteuererhöhung ein Festpreis. Zum Prospekterstellungszeitpunkt stand noch nicht genau fest, inwieweit eine Aufteilung auf den Grundstücksanteil, das Gebäude, die Bauleistungen und das Mobiliar erfolgt. Eine Haftung für die steuerliche Anerkennung einer solchen Kaufpreisaufteilung wird in keinem Fall übernommen. Ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz wird gesondert ausgewiesen. Die voraussichtliche Größe der vertragsgegenständlichen Wohneinheit wird im Kaufvertrag mit einem Circa-Maß angegeben, wobei die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung 2004 erfolgte unter Berücksichtigung, dass Balkone und Terrassen mit 50% der Fläche eingerechnet wurden. Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Für Abweichungen haftet der Verkäufer nur dann, wenn sie nicht durch Sonderwünsche des Käufers veranlasst sind und soweit sie von der vorgenannten Flächengröße mehr als drei vom Hundert übersteigen.

Der Verkäufer trägt die Kosten für die schlüsselfertige Herstellung des Kaufobjektes samt Außenanlagen gemäß der Baubeschreibung und alle Baunebenkosten einschließlich Gebühren sowie die Kosten des Grund und Bodens.

Der Kaufpreis enthält außerdem die Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches für die Erschließungsanlagen, die bis zur Bezugsfertigkeit des Kaufobjektes bereits hergestellt sind, oder für die die Gemeinde bei der Durch-



führung des Bauvorhabens Voraus- oder Sicherheitsleistung verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde. Außerdem trägt der Verkäufer alle Kosten für die Anschlüsse des Kaufobjektes an Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz für die erstmalige vollständige Erschließung des Kaufobjektes sowie die Kosten für die innere Erschließung, Art und Umfang der Leistung des Verkäufers richten sich insoweit nach der Baubeschreibung und der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu. Im Kaufpreis enthalten sind weiter die Kosten der Projektierung, des Marketings und des Vertriebes. Hierzu zählt insbesondere auch die Innenprovision, die der Verkäufer an den Kapitalanlagevertrieb bezahlt und die unter Umständen über dem marktüblichen Niveau liegen kann. Die Höhe kann je nach Einheit, Vertrieb, Verkaufsstand und ggf. versprochener After Sales Betreuung, wie z.B. übernommene Erstvermietung unterschiedlich sein und bei Interesse bei dem Verkäufer erfragt werden. Kosten der Freistellung des Vertragsgegenstandes von vom Käufer nicht übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer.

Eventuell anfallende Kosten der Angebotsurkunde bei Nichtzustandekommen des Kaufvertrages, die Kosten zur Durchführung des Vertrages, insbesondere die Notargebühren, die Kosten des Grundbuchamtes und die Grunderwerbssteuer trägt demgegenüber der Käufer. Im Kaufpreis nicht enthalten sind weiter die Kosten für ggf. vereinbarte Sonderwünsche und anteilige Kosten für die nach Durchführung des Bauvorhabens durch das Vermessungsamt noch erforderlich Gebäudeeinmessung, Sich daraus ergebende Korrekturen der Grundstücksgrenze oder eine Verkleinerung der Grundstücksfläche bis 3 % sind vom Käufer zu dulden. Die Finanzierungskosten (z.B. Bankbearbeitungs- und Schätzkosten, Darlehens- und eventuelle Bereitstellungs- und/oder Zwischenfinanzierungszinsen, Kosten und Gebühren zur Finanzierung des Kaufpreises einzutragender Grundschulden etc.), sowie die vom Käufer ggf. an einen Vermittler zu zahlende Außenprovision, trägt der Käufer. Grundsteuer, zukünftig erforderliche Änderungen des Grundbuchs, Gebühren und Beiträge nach Übergang von Lasten und Gefahren, (Erst)vermietungs- sowie Verwaltungskosten, zukünftige Erschließungskosten sowie ggf. die Anschlussbeiträge für eine Mietantenne oder Breitbandkabel / Glasfaser sind von einem Käufer neben den Instandhaltungskosten (für das Gemeinschafts- und Sondereigentum) ebenfalls als eigene Kostenposition einzukalkulieren.

#### d) Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist in Raten nach Baufortschritt zu zahlen, wobei sich die Raten an den Vorgaben der den Käufer schützenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) i.V.m. §§ 632a, 650m BGB orientieren sollen und im Einzelnen dem Bauträgerkaufvertragsentwurf zu entnehmen sind. Der Kaufpreis ist unabhängig vom entsprechenden Baufortschritt erst zu bezahlen, wenn der Notar u.a. bestä-

tigt, dass die Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand für den Käufer rangrichtig eingetragen ist, dass der Kaufvertrag rechtswirksam ist, alle zu seiner Durchführung erforderlichen Genehmigungen vorliegen und keine Tatsachen bekannt sind, die der Rechtswirksamkeit des Vertrages entgegenstehen. Weiter wird für die Fälligkeit der Kaufpreiszahlungen vorausgesetzt, dass die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Grundbuchlasten, die der Auflassungsvormerkung des Käufers im Rang vorgehen oder gleichstehen und die nicht übernommen werden, durch Freistellungsverpflichtungserklärung gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Die zur Sicherstellung der Freistellung erforderlichen Erklärungen müssen dem Käufer ausgehändigt werden. Weitere Grundvoraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist, dass die Baugenehmigung erteilt wurde, was dem Käufer durch den Verkäufer bereits vor dem Bauträgervertragsabschluss nachgewiesen werden soll.

Der an der MaBV zu orientierende Ratenzahlungsplan nach Baufortschritt soll detailliert im jeweiligen Kaufvertragsentwurf angegeben werden. Gemäß § 650m Abs. 2 BGB ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Kaufgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5% des Kaufpreises zu leisten. Wurde diese Sicherheit bei Fälligkeit der ersten Kaufpreisrate nicht in anderer Form (Garantie oder sonstiges Zahlungsverprechen eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstitutes oder Kreditversicherers) geleistet, stellt der Verkäufer bereits im Kaufvertrag folgendes Verlangen gemäß § 650m Absatz 2 Satz 3 BGB, mit dem der Ratenzahlungsplan dergestalt modifiziert wird, dass der Käufer von der ersten Kaufpreisrate den Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält. Sollte sich der Kaufpreis durch spätere Vertragsänderungen um mehr als 10% erhöhen, ist die dadurch zu gewährende weitere Sicherheit in Höhe von 5% des Erhöhungsbetrages durch Zurückbehalt von den danach fälligen Raten zu erbringen. Der Verkäufer kann dieses Recht zum Einbehalt durch Überlassung einer MaBV-konformen Sicherheit (z.B. durch beim Notar treuhänderisch zu hinterlegender Bürgschaft) aufheben. Der Sicherheitseinbehalt ist zur Zahlung fällig bzw. die gestellte Sicherheit ist zurückzugeben, wenn der jeweilige Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Der Notar kann hierzu dem Käufer eine Frist setzen, innerhalb derer der Käufer (z.B. der Rückgabe der Bürgschaft) widersprechen müsste.

Der Baufortschritt ist von einem Bauleiter zu bescheinigen. Die Schlussrate ist zudem gemäß § 650g BGB erst zu entrichten, wenn der Käufer den Vertragsgegenstand abgenommen hat oder die Abnahme gemäß § 641 Absatz 2 BGB entbehrlich ist und der Verkäufer dem Käufer eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat. Der Kaufpreisanspruch ist ggf. an einen Finanzierungsgläubiger abgetreten und die Raten sind zur Sicherung der Lastenfreistellung nur schuldbefreiend auf das vom Gläubiger der nicht übernommenen Grundpfandrechte benannte Konto in dem insoweit benannten Umfang, ansonsten auf das vom Verkä-

fer benannte Objektkonto zu zahlen. Trotz Abtretung steht dem Verkäufer der Anspruch auf Leistung an den Gläubiger zu. Weitere Einzelheiten zu den Fälligkeitsvoraussetzungen können dem Bauträgerkaufvertragsentwurf entnommen werden.

#### e) Kaufpreisfinanzierung und Grundstücksbelastungen

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

#### f) Herstellungsverpflichtung und Fertigstellung

Die Herstellungsverpflichtungen für die angebotenen Eigentumseinheiten ergeben sich aus der in der Teilungserklärung niedergelegten Baubeschreibung sowie den Bauplänen und der Baugenehmigung. Die Baubeschreibung wird damit zum Gegenstand des Bauträgervertrages gemacht. Der dem Bauträgervertrag anliegende Grundrissplan geht im Hinblick auf die darin geregelten Detailausführungen den Planunterlagen laut Teilungserklärung bzw. dem Verkaufs-Exposé vor. Bei Zweifeln über zu erbringende Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor; im Übrigen ist der Verkäufer bzw. dessen Architekt ermächtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Besondere Garantien werden vom Verkäufer nicht abgegeben.

Soweit im Untergeschoss, speziell durch Keller-/ Abstellflächen im Kellergeschoss oder über Zwischendecken gemeinschaftliche Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen führen oder Absperrventile für Steigstränge und/oder Hauptanschlüsse angebracht sind, muss der Käufer dies dulden und ständigen Zugang gewährleisten. Durch alle Kellerräume können die vorgenannten Leitungen auf und unter Putz verlegt werden.

Der Verkäufer hat nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den Festlegungen in der Baubeschreibung und ohne solche nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik bzw. dann voraussehbaren Änderungen dieser Regeln einzuhalten. Die Baudurchführung ist ausschließlich Sache des Verkäufers. Der Käufer darf Bauarbeiten weder anordnen noch aufhalten. Änderungen in

der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sofern tatsächlich Änderungen eintreten, entsteht in der Praxis oftmals darüber Streit, ob sich diese wert- und gebrauchsmindernd auf das Kaufobjekt auswirken und dem Käufer zumutbar sind. Das Betreten der Baustelle bis zur Übergabe des Kaufobjektes erfolgt auf eigene Gefahr und ist nur nach vorheriger Terminabsprache und gemeinsam mit dem Verkäufer oder einer von ihm beauftragten Person erlaubt. Der Verkäufer haftet nicht für das Zustandekommen der Finanzierung des Käufers oder das Erreichen bestimmter Förderkriterien (z.B. KfW). Der Käufer akzeptiert die im Bauträgervertrag und der Baubeschreibung dargestellten Abweichungen von DIN-Normen (z.B. geringere Schwellenhöhe bei Balkonen, Mindestabstände von Sanitärgegenständen etc.). Auch wenn eine seniorengerechte Planung und Ausstattung vorliegt (z.B. durch schwellenlose Verbindungen, größere Türbreiten etc.) kann keine uneingeschränkte barrierefreie und rollstuhlgerechte Ausführung garantiert werden. Besondere Pflege- oder Sicherheitskonzepte für Senioren werden nicht versprochen. Hinsichtlich der Billardtischanlage in der Gemeinschaftsfläche akzeptiert der Käufer im Bauträgervertrag, dass Schallschutzvorschriften nicht eingehalten werden.

Der Verkäufer wird das Bauvorhaben zügig durchführen. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, dass der Verkäufer dem Käufer im Bauträgervertrag verspricht, die vollständige Fertigstellung einschließlich der Außenanlagen bis zum 30.09.2021 herzustellen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die genauen Fertigstellungstermine können vom Verkäufer erfragt werden. Verbindlich sind lediglich die im Bauträgervertrag angegebenen Termine und Fristen. Behinderungen bei der Herstellung des Kaufgegenstandes aus Gründen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Ausführung von Sonderwünschen oder Eigenleistungen des Käufers verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung. Ein Zahlungsverzug des Käufers gilt ggf. als Behinderung im Sinne dieser Regelung und verlängert die Frist um den Zeitraum, der zwischen Fälligkeit und Eingang der Kaufpreisraten beim Verkäufer gelegen hat. Das Gesamtbauvorhaben umfasst drei Gebäude, wobei zwei Gebäude städtebaulich mit einem Glasbau verbunden sind. Der Käufer wird dazu im Bauträgervertrag auf die abschnittsweise Errichtung des Gesamtbauvorhabens hingewiesen, konkret, dass nicht alle Einheiten zum gleichen Zeitpunkt fertig werden, mithin bei einzelnen früher abgenommenen Einheiten ggf. noch mit Beeinträchtigungen aufgrund späterer Bauarbeiten in anderen Einheiten oder in der Gartenanlage zu rechnen ist. Hieraus kann der Käufer keine Rechte herleiten und hat auch eventuelle Mieter darauf hinzuweisen.

Abweichungen von den Plänen und der Baubeschreibung auf Wunsch des Käufers sind grundsätzlich nicht, im Üb-



rigen als Sonderwünsche nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers oder bei notarieller Beurkundung (in Form von verpreisiten Ergänzungswünschen als Teil der Baubeschreibung) im eng begrenzten Rahmen entsprechend dem Baufortschritt und grundsätzlich unter ausschließlicher Einschaltung der am Bau tätigen Firmen auf eigene Kosten und Gefahr des Käufers möglich. Eigenleistungen sind vor Besitzübergang nur bei ausdrücklicher Einwilligung und Abstimmung mit dem Verkäufer zulässig; gleiches gilt für Arbeiten durch vom Käufer beauftragte Dritte. Weitere Einzelheiten sind dem Kaufvertragsentwurf sowie der Baubeschreibung zu entnehmen.

Der Verkäufer wird für alle notwendigen Versorgungsmedien, wie Strom, Fernwärme, Trinkwasser, Verträge abschließen, die nach Übergabe der Wohnung mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf die einzelnen Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden. Gleiches gilt auch hinsichtlich der abzuschließenden Wartungsverträge für alle technischen Vorrichtungen. Für TV, Internet und Telefon werden die Anschlüsse vorbereitet, wonach die zukünftigen Nutzer der Wohnungen mit dem Versorger eigene Verträge abzuschließen haben.

#### g) Abnahme

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme nach vollständiger Fertigstellung des Kaufobjektes einschließlich Außenanlagen; diese Verpflichtung umfasst auch das Gemeinschaftseigentum, soweit es ausschließlich im Bereich des Sondernutzungsrechts des Käufers liegt. Der Verkäufer ist berechtigt und der Käufer verpflichtet, das Kaufobjekt bereits nach dessen bezugsfertiger Herstellung abzunehmen und zwar auch wenn diese vor der Fertigstellungsfrist erfolgt. Der Abnahmetermin wird vom Verkäufer dem Käufer schriftlich mit einer Frist von mindestens 2 Wochen vorher mitgeteilt. Bei der Abnahme findet eine gemeinsame Besichtigung des jeweiligen Vertragsobjektes statt, deren Ergebnisse in einem Abnahmeprotokoll festgehalten werden. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen. Es kann der Abnahme gleichstehen, wenn der Käufer nicht innerhalb einer vom Verkäufer bestimmten, angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist bzw. wenn er seinerseits innerhalb der Frist nicht unter Angabe mindestens eines Mangels die Abnahme explizit verweigert. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

#### h) Übergang des Vertragsbesitzes sowie der Rechte und Pflichten

Besitz, Nutzungen, Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die Verkehrssicherungspflicht des Vertragsgegenstandes gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser den Vertragsgegenstand nutzt oder aufgrund Übergabe (der Schlüssel) benutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Käufer alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug

gegen Übergabe leistet. Damit erhält der Käufer auch alle Rechte und Pflichten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, die sich nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und einem ggf. bis dahin abgeschlossenen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum bestimmen. Ferner tritt er im Rahmen der Eigentümergeinschaft in bestehende Versicherungsverträge (gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden etc.) ein und hat die Kosten für diese anteilig zu tragen. Mit Besitzübergang erhält der Käufer Stimmrechtsvollmacht in der Eigentümerversammlung und ist verpflichtet, die anteiligen gemeinschaftlichen Kosten (z.B. Hausgeld, Verwalterkosten etc.) zu zahlen.

#### i) Auftrag zur Erstvermietung

Der Verkäufer wird im Bauträgerkaufvertrag zur Erstvermietung im Namen und auf Rechnung des Verkäufers ermächtigt bzw. nach Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang auf den Käufer im Namen und auf Rechnung des Käufers bevollmächtigt. Der Verkäufer hat das Recht zur Durchführung des Auftrags Untervollmacht zu erteilen und ist vom Verbot des Insihgeschäfts (§ 181 BGB) befreit. Der Käufer zahlt an den Verkäufer für die Vermittlungstätigkeit im Rahmen der Erstvermietung einen Aufwandsersatz in Höhe von zwei Nettokaltmieten der angestrebten Nettokaltmiete zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Dieser Aufwandsersatz wird bei allen Käufern, welche Gesellschafter des Mietpools sind, gemäß Absprache und Erklärung des Mietpoolgeschäftsführers aus den Mietpoolrücklagen bezahlt. Die Mieterauswahl trifft der Verkäufer nach eigenem Ermessen. Die Bonität des Mieters wird anhand marktüblichen Mieterselbstauskünften (Gehalts-/Einkommensnachweis etc.) geprüft. Eine Gewähr für die tatsächliche Vermietung zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einer bestimmten Miethöhe, die Bonität des Mieters, die Wirksamkeit der mietvertraglichen Regelungen oder der Vertragstreue des Mieters, insbesondere auch die Laufzeit des Mietvertrages wird nicht übernommen. Erfolgt eine Vermietung vor Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang auf den Käufer ist dieser nicht berechtigt, die Abnahme der (Sondereigentums-)einheit oder des Gemeinschaftseigentums aufgrund vom Mieter verursachter Gebrauchsspuren, Mängeln oder Schäden zu verweigern. Erfolgt die Mietüberlassung nach Übergang von Besitz-Nutzen-Lasten ist der Käufer verpflichtet, alles zur Vermietung Erforderliche, insbesondere die Einheit in einem vermietbaren Zustand, zur Verfügung zu stellen.

#### j) Gewährleistung, Verjährung

Im Bauträgervertrag wird unterschieden in Rechtsmängel, Sachmängel für Grund und Boden sowie Leistungsstörungen bei der Errichtung des Bauwerks. Zu den auf dem Grundstück vorhandenen Rechten wird auf die Ausführungen im Bauträgervertrag verwiesen. Die Haftung für Sachmängel am Grundstück wird im Bauträgervertrag weitestgehend ausgeschlossen. Für die erbrachten Bau- und Herstellungsleistungen gilt das Werkvertragsrecht des BGB (§§ 650u Absatz 1 Satz 2, 633ff. BGB). Soweit im Kaufvertrag die Haftung des Verkäufers ausgeschlossen

oder eingeschränkt wird, gilt dies nicht für eine Haftung bei Vorsatz oder Arglist. Bezüglich etwaiger Schadenersatzansprüche bleibt auch die Haftung für grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers, seines gesetzlichen Vertreters oder eines Erfüllungsgehilfen beruhen, unberührt. Zu möglichen Vorgehen bei Mängeln und deren Verjährung wird auf die umfangreichen Ausführungen im Bauträgervertrag verwiesen. Gleiches gilt für die in der Praxis oftmals bestehende Unsicherheit, ob ein Mangel oder eine normale Abnutzung bzw. ein Wartungsdefizit vorliegt. Auch hierzu wird auf die Ausführungen im Bauträgervertrag und insbesondere die Erläuterung in der Baubeschreibung verwiesen.

Der Verkäufer tritt sicherungshalber die Gewährleistungsansprüche gegen am Bau beteiligte Planer und Handwerker im Bauträgervertrag hinsichtlich des Sondereigentums an den Käufer und hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums an die Eigentümergeinschaft ab. Die Abtretungen werden erst dann wirksam, wenn die Beseitigung der Mängel nicht erreicht oder über das Vermögen des Verkäufers das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. mangels Masse nicht eröffnet wird.

Für Eigenleistungen des Käufers haftet der Verkäufer nicht. Der Verkäufer schuldet in keinem Fall die Eignung des Kaufgegenstands zur Erreichung etwaiger wirtschaftlicher oder steuerlicher Ziele. Beschaffensvereinbarungen sind in den notariellen Verträgen abschließend aufgeführt. Darüberhinausgehende Garantien werden nicht abgegeben.

#### k) Voraussetzungen der Eigentumsübertragung

Die entweder im Bauträgervertrag oder (mittels Vollmacht) in gesonderter Urkunde erklärte Einigung über den Eigentumsübergang des Vertragsgegenstandes auf den Käufer (Auflassung) ist üblicherweise vom Notar dann dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen, wenn der Verkäufer dazu zugestimmt hat. Dazu ist er spätestens dann verpflichtet, wenn der Käufer seine sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Verkäufer aus dem Bauträgervertrag erfüllt sowie die Grunderwerbssteuer und alle von ihm übernommenen Notar- und Grundbuchkosten bezahlt hat, weiterhin die Abnahme des Kaufobjektes nach vollständiger Fertigstellung erfolgt ist und der Käufer ihm vom Verkäufer etwa gestellte Sicherheiten nach den gesetzlichen Bestimmungen zurückgegeben hat. Zu beachten ist, dass der Käufer erst mit Umschreibung im Grundbuch Eigentümer wird und sämtliche, auch zum sonstigen Vollzug des Bauträgervertrages sowie dessen Finanzierung erforderliche Umschreibungen (u.a. wegen Arbeitsüberlastung der Grundbuchämter) längere Zeit in Anspruch nehmen können. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung wird im Grundbuch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Bei Erwerb von Wohnungseigentum kann die Eintragung einer Auflassungsvormerkung am Vertragsgegenstand jedoch erst erfolgen, nachdem die Teilungserklärung im Grundbuch vollzogen

und somit die Grundbücher für das Wohn-/Teileigentum angelegt sind. Vor vollständiger Kaufpreiszahlung ist die Abtretung und Verpfändung der Eigentumsübertragungsansprüche und -anwartschaften des Käufers in der Regel nur mit Zustimmung des Verkäufers zulässig. Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem Bauträgervertrag.

#### l) Vollmachten

Im Vertrag sind verschiedene, zum Teil weitreichende, auch über den Tod hinaus reichende Vollmachten enthalten. Einerseits erhält der Käufer Belastungsvollmachten zur Finanzierung des Kaufobjektes. Andererseits werden die Notare Heckschen & van de Loo, mit Amtssitz in Dresden, deren Vertreter im Amt sowie die Notarangestellten im für die Vertragsdurchführung nötigen Umfang bevollmächtigt. Hierzu zählt ggf. auch, namens der Parteien Grundpfandrechte aller Art zu bestellen, ihre Eintragung zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigung umfasst auch, die Parteien der dinglichen Zwangsvollstreckung nach Maßgabe von § 800 ZPO zu unterwerfen sowie für den Käufer - mehrere als Gesamtschuldner - abstrakte Schuldbekennnisse in Höhe der Grundschuldbeträge nebst Zinsen und Nebenleistungen zu erklären und diese insoweit der persönlichen Zwangsvollstreckung nach § 794 ZPO zu unterwerfen sowie bankübliche Zweckerklärungen abzugeben. Sofern die Vollmachten nicht ausreichend sind bzw. nicht anerkannt werden, müssen die Käufer einen erneuten Notartermin auf eigene Kosten wahrnehmen. Daneben ist der Verkäufer umfassend bevollmächtigt, die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung zu ändern, bauliche Veränderungen vorzunehmen und einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum zu bestellen, zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Aufgrund der Vollmachten können bspw. auch Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen in Größe, Anzahl und Nutzung verändert bzw. umgewandelt werden, ohne dass dem Käufer hieraus Ansprüche erwachsen, sofern nicht seine eigenen Rechte hierdurch negativ berührt werden bzw. die Änderungen zumutbar sind.

#### m) Rücktritt und Schadenspauschale

Die Rückgängigmachung des Vertrages bzw. der Vertragsrücktritt ist auf die gesetzlichen Rücktrittsmöglichkeiten, vorwiegend bei Vertragspflichtverletzungen einer Partei, beschränkt und muss nach den Regelungen des Bauträgervertrages schriftlich erfolgen und soll in Durchschrift an den Notar gegeben werden. Ein Rücktrittsrecht besteht insbesondere in der Regel nicht, wenn in der Person einer Partei Leistungerschwernisse eintreten, die die andere Partei nicht zu vertreten hat. Hierzu zählen beispielsweise Schwierigkeiten bei der Finanzierung oder enttäuschte Erwartungen bei der Wertentwicklung bzw. bei steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, da diese nicht garantiert werden können. Der Verkäufer ist berechtigt, bspw. im Falle der Zahlungsverzögerung durch den Käufer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und im Kaufvertrag enthaltener Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz zu verlangen.

Seit der Reform des Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 ist



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

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

### 3. EINTRITT IN DIE MITEIGENTÜMERMGESELLSCHAFT BEI WOHNUNGSEIGENTUM

Mit dem Erwerb einer Wohnung ist der Eintritt in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Objektes nach dem WEG verbunden, namentlich in der Teilungserklärung bezeichnet als „Wohnungseigentümergeinschaft Gröbelstraße 20/Reisewitzer Straße 21, 01159 Dresden“. Daraus ergeben sich in der Regel mit dem Besitzübergang Rechte und Pflichten des Käufers. Die Gemeinschaft beschließt in regelmäßig wiederkehrenden Versammlungen über Bewirtschaftungsmaßnahmen. Im Rahmen der laufenden Verwaltung und bei der Ausführung von Beschlüssen wird die Gemeinschaft vom Verwalter vertreten. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, die INTEGRA Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH, Hans-Böheim-Straße 4, 01309 Dresden auf die Dauer von drei Jahren ab Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch zum ersten Verwalter zu bestellen. Gleichzeitig wird der Verkäufer bevollmächtigt, nach Bildung der Eigentümergeinschaft für die Gemeinschaft einen Verwaltervertrag abzuschließen.

#### a) Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer

Der Käufer erhält Sondereigentum an den in der Teilungserklärung bezeichneten Räumen und an bestimmten Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können. Andere Gegenstände sind, soweit sich aus der Gemeinschaftsordnung und dem Gesetz nicht ausnahmsweise etwas anderes ergibt, dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen. Die Nutzung des Sondereigentums ist ausschließlich zu Wohnzwecken zulässig, wobei die Einrichtung eines Homeoffice (Arbeitszimmer) innerhalb der Sondereigentumseinheiten gestattet ist. Weitere gewerbliche Nutzungen und freiberufliche Praxen sind in der Eigentumswohnanlage nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig, wobei die Zustimmung mit Auflagen zur Erhaltung des Wohncharakters versehen werden können. Abweichend hiervon darf die Sondereigentumseinheit Nr. 5 für alle Zwecke zum Betreiben und Verwalten des Gesamtobjektes (z.B. an karitative Einrichtungen zum Verwalten des betreuten Wohnens) - auch gewerblich - genutzt werden. Weitergehende Details zur Nutzung und Sondernutzung lassen sich aus der Gemeinschaftsordnung entnehmen.

Die Eigentümergemeinschaft hat die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere die Kosten der Gebäudeinstandhaltung und der Gebäudeinstandsetzung der Wohnanlage nebst Tiefgarage zu tragen. Bei Gegenständen, die dem Sondereigentum oder einem Sondernutzungsrecht des Eigentümers unterliegen oder die dem räumlichen Bereich des Sondereigentums zuzuordnen sind, sind etwaige Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten vom jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen, auch wenn diese Gegenstände dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind.

Zur ordnungsgemäßen Verwaltung wird eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum und für die Tiefgarage gesondert gebildet, über deren Höhe unter anderem die Eigentümerversammlung entscheidet. Neben den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten entstehen insbesondere Kosten der Verwaltung und Betriebskosten. Als Beitrag zu den laufenden Kosten sind von den Eigentümern Vorauszahlungen in Form eines monatlichen Hausgeldes zu leisten. Jährlich wird über die Kosten abgerechnet. Durch den Wirtschaftsplan werden Festlegungen zu den Ausgaben der Gemeinschaft und den Beiträgen der Eigentümer getroffen. Im Zusammenhang mit den gemeinschaftlichen Kosten ist darauf hinzuweisen, dass dazu auch die Grundkosten für einen in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Concierge-Service sowie alle laufenden Kosten zur Reinigung, Unterhaltung, und dem Betrieb (Strom etc.) der Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsflächen zählen. Dazu gehören insbesondere auch die Kosten für Fitnessraum, Springbrunnenanlage, Aufzugsanlagen und Billardtischanlage. Zur Billardtischanlage im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird der Käufer im Kaufvertrag darauf hingewiesen, dass die mit dem Billardtischspiel verbundenen Geräusche innerhalb der Sondereigentumseinheiten ggf. wahrgenommen werden können. Dies ist von den Eigentümern der betroffenen

Sondereigentumseinheiten zu dulden. Dem Käufer einer solchen Eigentumseinheit ist zu empfehlen, auch seine Mieter auf diese Beeinträchtigung hinzuweisen, um möglicherweise Mietminderungsansprüche auszuschließen. Selbst bei baulichen Maßnahmen und der Etablierung einer Hausordnung zu Spielzeiten ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Erstausrüstung liefert der teilende Eigentümer. Kosten für Erneuerungen oder Austausch von Einrichtungen, Möbeln und Geräten etc. tragen die Eigentümer selbst. Es ist denkbar, dass per Beschluss die Abschaffung einzelner Einrichtungen (z.B. Billardtisch) bestimmt wird, weshalb empfohlen wird, in Mietverträgen das Nutzungsrecht der Gemeinschaftsräume/-einrichtungen als kostenfrei und stets frei widerruflich zu formulieren. Zu den Grundkosten des Concierge-Service gehören insbesondere die Kosten für die Koordinierung und das Management der Gemeinschaftsflächen und natürlich der Anwesenheit des Concierge. Die zusätzlich durch die Mieter zubuchbaren Serviceleistungen sind hierin nicht enthalten. Aufgrund des Hauskonzeptes ist demnach sowohl mit höheren laufenden Kosten (z.B. für den Concierge) als auch höheren Instandhaltungs- und Wiederbeschaffungskosten (z.B. für die Möblierung des Gemeinschaftseigentums) zu rechnen.

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

#### b) Rechte und Pflichten des Verwalters nach dem WEG

Der Verwalter sorgt für die rechtzeitige Erstellung des Wirtschaftsplanes und der Jahresabrechnungen. Er beruft die Eigentümerversammlung ein, unterbreitet Beschlussvorlagen und führt Beschlüsse der Gemeinschaft aus. Der Verwalter ist insbesondere bevollmächtigt, Mängelansprüche geltend zu machen und sonstige Ansprüche der Gemeinschaft. Je nach Beauftragung erlaubt es die einem Verwalter zu erteilende Verwaltervollmacht, die Wohnungseigentümergeinschaft umfassend gegenüber Dritten zu vertreten. Auch darf der Verwalter üblicherweise die Hausgeldansprüche der Gemeinschaft gegen einzelne Eigentümer geltend machen. Zu den umfangreichen Aufgaben und Befugnissen des Verwalters und den dazu ihm zu erteilenden Vollmachten wird im Übrigen auf den Verwaltervertrag verwiesen.

Der Verwalter erhält für seine Leistungen eine Grundvergütung. Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, für die Leistungen des WEG-Verwalters eine monatliche Vergütung in Höhe von 22,00 € netto, mithin derzeit 26,18 € brutto je Wohnung und inkl. Tiefgaragenstellplatz zu vereinbaren. Der Verwalter kann während der Laufzeit seiner Bestellung - in der Regel für drei Jahre ab Anlegung der ersten Wohnungsgrundbuchblätter bzw. Beauftragung - nur aus wichtigem Grund abberufen bzw. gekündigt werden. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war noch kein Verwalter für das Gemeinschaftseigentum bestellt. Der Verkäufer wird sich dazu im Bauträgervertrag bevollmächtigen lassen, den Verwalter noch zu bestellen und zu beauftragen. Käufern wird empfohlen, hierzu Rücksprache mit dem Verkäufer zu halten.

tigen lassen, den Verwalter noch zu bestellen und zu beauftragen. Käufern wird empfohlen, hierzu Rücksprache mit dem Verkäufer zu halten.

### 4. MIETPOOL UND SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG

#### a) Überblick

Der Käufer von Wohnungseigentum hat die Möglichkeit, dem vom Verkäufer und der INTEGRA Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH für die Wohnanlage zu gründenden Mietpool beizutreten. Die Gründungsgesellschafter werden sich zur Errichtung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpool) zusammenschließen, ihrer Gesellschaft voraussichtlich die Bezeichnung „Mietpool-GbR Schillinghof, Dresden“ geben und dazu einen Gesellschaftsvertrag vereinbaren. Die nachfolgende Beschreibung des Konzepts basiert auf der Planung zum Prospekterstellungszeitpunkt und dient lediglich dazu, einem Beitrittsinteressenten einen groben Überblick über die mögliche Funktionsweise zu geben. Verbindlich ist ausschließlich der zwischen dem Verkäufer und der INTEGRA Immobilien-Verwaltung-Vermietung-GmbH tatsächlich abgeschlossene Mietpool-Gesellschaftsvertrag nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums. Diesen hat ein Käufer vor Beitritt selbst zu studieren und zu beurteilen, welche Rechte und Pflichten sowie Chancen und Risiken auf ihn damit zukommen.

Zum Prospekterstellungszeitpunkt war geplant, im Gesellschaftsvertrag zugleich den Geschäftsführer mit der Verwaltung des Wohnungseigentums zu beauftragen. Der Beitritt zum Mietpool ist optional. Der Mietpool hat den Zweck, das Einzelrisiko eines Eigentümers zur erstmaligen Vermietung seiner Eigentumseinheit und in der Folge für den Fall eines zeitweiligen Mietausfalls auf alle an der Gesellschaft bürgerlichen Rechts beteiligten Eigentümer gleichmäßig zu verteilen. Daneben soll der Mietpool die Gesellschafter bei der Verwaltung ihres Sondereigentums unterstützen. Der Mietpoolvertrag kann erstmals zum 01.01.2030 unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Der Mietpool wird beim Ausscheiden eines Gesellschafters mit den übrigen Gesellschaftern fortgeführt. Die Eigentümer haben ihre monatlichen Nettokaltmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) in den Mietpool einzubringen. Die Mieteinnahmen abzüglich Kosten werden vom geschäftsführenden Gesellschafter gemäß den festgelegten Anteilen im Mietpoolvertrag (eigene Wohnfläche : Wohnfläche aller Pooleinheiten) ausgeschüttet. Das Stimmrecht der Gesellschafter in den Mietpool-Versammlungen bestimmt sich nach der Anzahl der Wohneinheiten (Pro-Einheit-Prinzip).

#### b) Einnahmen und Ausgaben des Pools

Einnahmen des Mietpools sind hauptsächlich die monatlichen Nettokaltmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlungen), welche die Gesellschafter - Ausnahme Gründungsgesellschafter - von ihren Mietern erhalten,



sonstige Leistungen, die an deren Stelle treten (z.B. Mietkautionserlöse) und die Einnahmen, die auf Forderungen beruhen, die auf Kosten der Gesellschaft gegenüber den Mietern geltend gemacht werden (z.B. Erstattung von Gerichts- und Anwaltskosten, Schadenersatzzahlungen von Mietern) sowie die Verzinsung der Bankkonten der Mietpool GbR. Zu den Ausgaben des Mietpools gehören u.a. die Kosten für die Mietergewinnung, insbesondere ggf. anfallende Maklerkosten, die Vergütung des Geschäftsführers, Bankspesen und sonstige Kosten für die Geschäftsführung der Mietpool GbR (z.B. Kosten der Gesellschafterversammlungen) und die Kosten zur Rechtsdurchsetzung von Ansprüchen gegenüber einzelnen Mietern. Sämtliche sonstigen Kosten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der jeweiligen Wohn-/Teileigentumseinheit entstehen, trägt der Gesellschafter selbst. Dazu gehören insbesondere die an die Wohnungseigentümergeinschaft zu leistenden Beiträge, dem Gesellschafter von Versorgungsträgern in Rechnung gestellte Betriebskosten, die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der jeweiligen Wohn-/Teileigentumseinheit und die Kosten zur Herrichtung der Wohn-/Teileigentumseinheit in einen vermietbaren Zustand (Renovierungs- und Modernisierungskosten).

Der Geschäftsführer leistet aus dem Mietpool monatliche Vorauszahlungen, die er nach billigem Ermessen auf der Basis der voraussichtlichen Einnahmen nach Abzug der voraussichtlichen Kosten bestimmt. Nach Ablauf eines Geschäftsjahres (31.12.) wird der Geschäftsführer hierüber abrechnen und den Gesellschaftern ihren Anteil an den Überschüssen auszahlen. Davor ist die Bildung einer angemessenen Rückstellung zur Abdeckung der laufenden Kosten vorgesehen. Der Verkäufer leistet einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 46,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber den, dem Mietpool beitretenden Gesellschaftern. Die Zahlung wird direkt an den Mietpool geleistet. Diese dient der Sicherung der Liquidität des Mietpools, insbesondere zur Erstvermietung und soll als Rückstellung geführt werden, über deren ganze oder teilweise Auflösung der Geschäftsführer nach pflichtgemäßem Ermessen oder die Gesellschaft durch Beschluss entscheiden können. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine Einlagepflicht bzw. eine Nachschusspflicht des Eigentümers in Betracht kommen, insbesondere wenn der Mietpoolgesellschafter die Nichtvermietung oder eine verringerte Mieteinnahme bzw. den Ausfall einer Ersatzleistung zu vertreten hat.

#### c) Voraussetzungen des Beitritts, Verpflichtungen der Gesellschafter

Voraussetzung des Eintritts und des Verbleibs im Mietpool ist, dass der jeweilige Gesellschafter eine oder mehrere Eigentumswohnungen im Objekt erworben hat und dass er diese nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Ein Beitritt von Gewerbeeinheiten in den Mietpool ist nicht vorgesehen. Die Verwirklichung des Gesellschaftszwecks erfordert, dass der Mietpoolverwalter mit der ausschließlichen Geschäftsführung und Vertretung des Pools betraut ist und gegenüber den Mietern vollumfänglich die Vermieterrechte ausüben kann. Hierzu werden weitreichende

Abtretungsvereinbarungen geschlossen und Vollmachten erteilt. Mit dem Verkauf seiner Wohnung scheidet der Gesellschafter aus dem Mietpool aus. In diesem Fall ist er verpflichtet, seine Gesellschafterstellung auf den Käufer mit allen Rechten und Pflichten zu übertragen. Die Poolverpflichtung für eine Wohnung eines Gesellschafters kann entfallen, wenn bspw. die Vermietung der Wohneinheit aus Gründen, die vom Gesellschafter zu vertreten sind, nicht möglich ist. In einem solchen Fall kann von ihm eine nicht rückzahlbare Einlage gefordert werden. Dies gilt insbesondere, wenn der Gesellschafter die ihm obliegenden Verpflichtungen nicht erfüllt. Dabei kann er auch unter Geltendmachung von Schadenersatz als Gesellschafter ausgeschlossen werden.

#### d) Geschäftsführung und Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums

Die INTEGRA GmbH hat neben ihrer Aufgabe als Geschäftsführerin des Mietpools auch den Auftrag, das Sondereigentum der Gesellschafter zu verwalten. Sie hat insbesondere für die Vermietung zu sorgen, die nötigen Verhandlungen mit Mietern zu führen, Mietverträge abzuschließen, Zahlungen entgegenzunehmen, abzurechnen und Kautionen zu verwalten. Damit ist verbunden, dass der Käufer dem Mietverwalter umfangreiche Vermietungsvollmacht erteilt. Der Geschäftsführer erhält für seine Leistungen (Mietpoolverwaltung und Sondereigentumsverwaltung) monatlich einen Betrag in Höhe von 19,00 € netto zzgl. derzeit 19 % Mehrwertsteuer, mithin 22,61 € brutto je Wohnungs-/Teileigentumseinheit. Sofern zu der Wohnungs-/Teileigentumseinheit ein Stellplatz gehört, übernimmt der Geschäftsführer auch die Verwaltung dieses Stellplatzes, wobei die Vergütung mit der Grundgebühr für seine Wohnung mit abgegolten ist. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Miete für den Stellplatz selbst nicht gepoolt wird, weshalb der Käufer diesbezüglich das volle Mietausfallrisiko trägt. Für den Fall, dass sich der Inhaber eines Stellplatzes mit seiner Wohneinheit nicht (mehr) im Mietpool befindet, hat sich dieser um die Stellplatzverwaltung selbst zu kümmern oder entsprechende Gebühren für einen gesondert zu beauftragenden Verwalter einzukalkulieren. Der Geschäftsführer des Mietpools ist berechtigt, die Vergütung für die Mietpool- und Sondereigentumsverwaltung aus dem Gesellschaftsvermögen zu entnehmen. Die Gebühr erhöht sich nach Ablauf von jeweils zwei Jahren (Fristbeginn: Beginn der Mietpoolgesellschaft) um 0,51 € monatlich je Wohnungseigentums-/Teileigentumseinheit. Käufern wird empfohlen, sich vom Verkäufer die erste vorläufige Mietpoolkalkulation inkl. prognostizierter Mietausschüttung an ihn erläutern zu lassen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Einnahme- und Ausgabe-, insbesondere Miet- und Ausschüttungsprognosen von zahlreichen, heute unbestimmbaren Parametern abhängen (bspw. Anfangsleerstände, tatsächlich erzielbare Mieteinnahmen, Vertragstreue der übrigen Mietpoolgesellschafter und der Mieter, Fluktuation der Mieter, etc.), sodass die Kalkulation unverbindlich ist. Zu dieser Kalkulation sind weitere, weder vom Mietpool noch von den Mietern zu tragende Kosten (z.B. nicht um-

lagefähige Betriebs- und Nebenkosten, Instandhaltungsrücklagen etc.) hinzuzurechnen, welche ebenfalls einer Veränderung unterliegen können. Bei der Mietpoolkalkulation ist zu berücksichtigen, dass der Geschäftsführer für die Folgevermietung bei Abschluss eines Mietvertrages ein Honorar in Höhe zweier Nettokaltmieten auf der Basis des abgeschlossenen Vertrages (zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer) erhält.

Zu den einzelnen Rechten und Pflichten der Mietpoolgesellschafter und der Geschäftsführung wird im Übrigen auf den als Anlage zu überlassenden Entwurf eines Mietpool-Gesellschaftsvertrages nebst Auftrag zur Verwaltung des Sondereigentums verwiesen.

## Steuerliche Auswirkungen

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Der Neubau auf dem Grundstück Gröbelstraße 20/ Reisewitzer Straße 21 in Dresden soll bis voraussichtlich zum IV. Quartal 2021 schlüsselfertig hergestellt werden.

### A. IMMOBILIENERWERB ZUR FREMDVERMIETUNG

#### 1. Voraussetzungen für die steuerliche Berücksichtigung

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

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

Darüber hinaus wird nach der Rechtsprechung die Einkünftezielungsabsicht in Abhängigkeit von der Höhe der Mietzinsen beurteilt (Urteil des Bundesfinanzhofs vom 5.11.2002 und BMF-Schreiben vom 08.10.2004). Nach der Änderung durch das Steuervereinfachungsgesetz 2011 gilt ab 01.01.2012 folgende Regelung. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 66% 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/Wohneinheit entfallenden Werbungskosten von den Mieteinnahmen abgezogen werden. Beträgt die vereinbarte Miete 66% oder mehr im Vergleich zur ortsüblichen Miete, dann gilt die verbilligte Vermietung einer Wohnung/ eines Hauses ohne Totalüberschussprognose als vollentgeltlich. In diesem Fall ist ein ungekürzter Werbungskostenabzug zugelassen. Bei der Prüfung der Grenze ist von der ortsüblichen Marktmiete (Kaltmiete zzgl. der umlagefähigen Kosten) für Wohnungen/ 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.

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

Nach den BMF-Schreiben vom 17.07.2007 und 29.01.2008 liegt beim Erwerb einer noch zu sanierenden Wohnung vom Verkäufer bspw. 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 § 15 b EStG Rz. 12). Als Anbieter der Nebenleistung kommt nicht nur der Verkäufer selbst in Frage, sondern auch dem Verkäufer nahestehende Personen, Gesellschaften, an denen der Verkäufer oder ihm nahestehende Personen beteiligt sind oder Dritte, die der Verkäufer vermittelt.

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

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

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

## 2. Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

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

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

Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung

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

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

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

## 3. Überschussermittlung

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

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

## 4. Verlustverrechnung

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

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



lehen 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 grundsätzlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz auf 2,5 %.

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

### 6. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

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

Für das Lohnsteuerermäßigungsverfahren ist ein amtlich vorgeschriebener Vordruck zu verwenden. Der Antrag kann frühestens am 01.10. des Vorjahres, für welches der Freibetrag gelten soll und muss spätestens bis zum 30.11. des Kalenderjahres gestellt werden, in dem der Freibetrag gilt (§ 39a Abs. 2 Satz 3 Einkommensteuergesetz).

## B. IMMOBILIENERWERB ZUR EIGENNUTZUNG

### 1. Sonderausgaben

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

### 2. Einkommensteuervorauszahlung bzw. Eintragung eines Lohnsteuerfreibetrages

Hier gelten die Ausführungen unter A.6. entsprechend.

## C. SONSTIGE STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällt zu der in Dresden gelegenen Immobilien die zum Prospekterstel-

lungszeitpunkt bekannte Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises an. Die Grunderwerbsteuer entsteht auch bei der Veräußerung des Objekts. In der Regel hat aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen der Käufer 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.

## D. BERÜCKSICHTIGUNG INDIVIDUELLER STEUERLICHER RAHMENBEDINGUNGEN EINES KÄUFERS

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 Käufers ableiten. Die Prospektherausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer sowohl vor dem Ankauf als auch einem späteren Verkauf einer Immobilie einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.

## RECHTSTEXTE

## 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 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. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge. Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleiches gilt für die beauftragten Vertragspartner. Verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben darf und kann nur der Prospektherausgeber machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall 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 Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Exposé 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 Beurtei-

lung 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 dem 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 Juli 2019 erstellt und im August 2019 herausgegeben.

## Bildnachweis

Seite 5 - oben rechts + Seiten 22/23: © rh2010 – stock.adobe.com; Seiten 24/25 - 1. Reihe: © Sergii Figurnyi – stock.adobe.com; Seiten 24/25 - 2. Reihe links: © eyetronic – stock.adobe.com; Seiten 24/25 - 2. Reihe rechts: © Torsten Becker – stock.adobe.com; Seite 24: © Janstoecklin – [https://de.wikipedia.org/wiki/Semperoper#/media/Datei:Semperoper\\_dresden.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Semperoper#/media/Datei:Semperoper_dresden.jpg) | <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/legalcode>; Seiten 24/25 - 3. Reihe rechts: © tichr – stock.adobe.com; Seite 30 - links: © Mny-Jhee – stock.adobe.com; Seite 30 - rechts: © weyo – stock.adobe.com; Seiten 30/31 - 1. Reihe: © Rawpixel.com – stock.adobe.com; Seiten 30/31 - 3. Reihe: © Vincent – stock.adobe.com; Seiten 30/31 - 4. Reihe: © Aleksandar Mijatovic – stock.adobe.com; Seite 52 - 1. Reihe: © MNStudio – stock.adobe.com; Seite 52 - 2. Reihe: © Romolo Tavani – stock.adobe.com; Seite 52 - 3. Reihe: © Rawpixel.com – stock.adobe.com; Seiten 52/53: © Andrew Bayda – stock.adobe.com; Seiten 68/69: © marra-keshh – stock.adobe.com.

Alle Visualisierungen erstellt von:  
ARCHLAB Visualisierungen, Dr.-Ing. M. Kalusche – Architekt, Dresden



VERTRIEB

# Fragen? Antworten.

RESTICON GmbH & Co. KG

Neven DuMont Haus  
Amsterdamer Straße 192  
50735 Köln

T +49 221 29256810  
F +49 221 29256820

[vertrieb@schillinghof.de](mailto:vertrieb@schillinghof.de)  
[www.schillinghof.de](http://www.schillinghof.de)

---





