



LOFT PROJEKT

Taura

DENKMALPROJEKT | Hauptstraße 62 | 09249 Taura

ChrEAnS[®]



**WENN EIN GEWÖLBE
SICH DEM SCHLUSS-
STEIN ANVERTRAUT,
DANN IST'S
MIT SICHER-
HEIT FÜR
EW'GE ZEIT
ERBAUT.**



Johann Wolfgang von Goethe
(geb. 28. August 1749 in Frankfurt am Main;
† 22. März 1832 in Weimar)

01

INHALT



02. Vorwort	Seite 02
03. Visualisierung	Seite 04
04. Das Angebot im Überblick	Seite 06
05. Chancen & Risiken	Seite 10
06. Visualisierung	Seite 22
07. Objektvorstellung	Seite 24
08. 15 starke Gründe für das Immobilien-Investment	Seite 36
09. Chemnitz	Seite 38
10. Wirtschaftsstandort	Seite 42
11. Bildung & Kultur	Seite 46
12. Tourismus & Freizeit	Seite 50
13. Die Gemeinde Taura	Seite 54
14. Wohnungsgrundrisse	Seite 60
15. Kaufpreisliste	Seite 84
16. Energie & KfW	Seite 86
17. Bau- und Leistungsbeschreibung	Seite 88
18. Rechtliches Konzept	Seite 108
19. Steuerliche Auswirkungen	Seite 114
20. Die Initiatorin	Seite 132
21. Haftungsausschluss	Seite 134
22. Impressum/Kontakt	Seite 136
23. Ihre Notizen	Seite 138
24. Empfangsbestätigung	Seite 140

02

VORWORT

LIEBE INTERESSENTIN UND LIEBER INTERESSENT,

die 250.000-Einwohner-Stadt Chemnitz an den Ausläufern des Erzgebirges ist eines der wichtigsten Zentren sächsischer Geschichte, Kultur und Wirtschaftskraft. In den letzten Jahren ist es Chemnitz gelungen, an frühere Wachstumszeiten anzuschließen, so dass seine Einwohner ein lebenswertes urbanes Umfeld genießen können. Das Ineinandergreifen von Pioniergeist, industrieller Dynamik, traditionellen Werten und einer zauberhaften Natur sind typisch für diese facettenreiche Stadt. Und so freuen wir uns, Ihnen mit dem „LOFT Projekt Taura“ eine Wohnimmobilie vorstellen zu dürfen, die Eigennutzer von hochwertigem Wohneigentum und Kapitalanleger gleichermaßen anspricht. In ruhiger, dennoch infrastrukturell zentraler Lage im Chemnitzer Umland entstehen nach umfangreicher Sanierung

einer früheren Trikotagenfabrik insgesamt 30 Wohneinheiten mit Größen zwischen ca. 21 qm und 219 qm. Auf den folgenden Seiten möchten wir Ihnen das „LOFT Projekt Taura“ im Detail präsentieren – sowohl die Vorzüge seiner Lage als auch das auf viel Freiraum und Komfort ausgelegte Wohnungskonzept und seine Qualitätsausstattung. Lernen Sie dieses Wohnobjekt ausführlich kennen. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann lassen Sie uns gern ins Gespräch kommen.

ANDREAS SCHOLZ
Geschäftsführer



03

TAURA
DA, WO GUTES WOHNEN,
ARBEITEN UND
LEBEN TRADITION
HAT.



LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators

04

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé nebst Anlagen (Entwurf Musterkaufvertrag, Teilungserklärung) enthält ein Angebot der LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG.

Die LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG ist Initiatorin des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern.

Der Prospekt enthält eine Übersicht zu den grundlegenden Daten und Fakten zum Bauprojekt. Des Weiteren werden die möglichen Chancen und Risiken einer Investition in die Immobilie dargestellt. Der Interessent bekommt Informationen zum Standort und zur Perspektive der Immobilie.

Beispielhaft werden einzelne Punkte wie eine mögliche rechtliche Konzeption, eine mögliche steuerliche Betrachtung sowie mögliche Haftungs- und Angabenvorbehalte vermittelt. Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt. Die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin erbringt keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- und/oder Wirtschaftsberatung. Alle folgenden Ausführungen

im Prospekt sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Der Prospekt richtet sich an Investoren, die diese noch zu schaffenden Wohneinheiten mit dem Ziel der langfristigen Vermietung bzw. zur Selbstnutzung erwerben wollen. Aus diesem Grund ist dieses Angebot nicht geeignet für Investoren, die eine kurze Anlagedauer mit einer feststehenden Verzinsung des Kapitals während des gesamten Anlagezeitraums und der Rückzahlung zu einem fest bestimmten Zeitpunkt wünschen. Der Investor muss bereit sein, die im Prospekt genannten Risiken zu tragen.

Dieses Angebot ist nur geeignet für Investoren, die eine Eigentumswohnung zur langfristigen sachwertunterlegten Zukunfts- bzw. Altersversorgung erwerben wollen. Im Prospekt werden die Chancen und Risiken beschrieben. Der Investor wird darauf hingewiesen, dass der Prospekt sorgfältig zu lesen ist. Der Investor muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, die im Prospekt genannten und unbedingt zu beachtenden Risiken einzugehen. Soweit der Investor eine Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, muss er in der Lage sein, eine möglicherweise bestehende Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben finanzieren bzw. mit eigenen Mitteln ausgleichen zu können. Die Finanzierung und die

damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen. Das Exposé der LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten.

Durch den Prospekt wird ein komplexer Sachverhalt beschrieben. Bei Fragen von Investoren bzw. deren Beratern steht die Prospektherausgeberin für die wahrheitsgemäße und vollständige Beantwortung gerne zur Verfügung. In Zweifels-

fällen sollte der Investor sachkundige Berater, wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater, zu Rate ziehen. Für die von Dritten (z. B. Vertriebspartnern) ggf. vorgenommenen zusätzlichen Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehende Zusicherungen oder Finanzierungsab-sprachen übernimmt die Prospektherausgeberin keine Verantwortung, da diese der Prospektherausgeberin in der Regel nicht bekannt sind oder, wenn sie bekannt sind, nicht geprüft wurden.

Die Prospektherausgeberin überprüft nicht, ob die Investitionsentscheidung des Investors im Rahmen seiner individuellen – insbesondere der finanziellen, persönlichen oder steuerlichen – Situation sinnvoll und vertretbar ist.



Anlagentyp	Immobilie
Initiatorin, Eigentümerin & Anbieterin	LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG Ahnataler Platz 1, 09217 Burgstädt
Angebotenes Gebäude	Hauptstraße 62, 09249 Taura
Anzahl Wohnungen	30 Wohneinheiten
Wohnungsgrößen	von ca. 21 qm bis ca. 219 qm
Kaufpreis	von 60.025,30 Euro bis 632.967,80 Euro
Stellplätze, Garage	30 Stellplätze + 25 Garagen (7 davon als Doppelgarage)
Kaufpreis Stellplatz	7.500 Euro je Außenstellplatz, 12.500 Euro je Garage, 18.000 Euro je Doppelgarage
Erwerbsnebenkosten	Ca. 5,0 % des Kaufpreises, davon 3,5 % Grunderwerbsteuer (Stand 1.8.2017), ca. 1,5 % Notarkosten + Landesjustizkasse, ggf. ca. 0,5 % Grundschuldkosten (Kosten für Finanzierungsgrundschuld). Nicht enthalten sind mögliche Kosten für Zinsabschläge (Disagio), Zinsen und Bereitstellungszinsen, Gebühren des finanzierenden Bankinstituts, Gutachter- und Schätzkosten, Kreditbearbeitungskosten, Maklercourtage.
Mieterwartung	ca. 7,50 Euro / qm für die Wohnflächen, 20,00 Euro je Stellplatz, 50,00 Euro je Garage, 85,00 Euro je Doppelgarage
Verwaltungskosten	ca. 52 Euro, davon ca. 26 Euro brutto Sondereigentumsverwaltung, ca. 26 Euro brutto Mietverwaltung
Instandhaltungsrücklage	nach Entscheidung der Eigentümergemeinschaft ggf. 0,25 Euro / qm / Monat
Abschreibung:	Erhöhte AfA nach § 7 h EStG – Herstellungskosten für Baumaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % p. a., in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % p. a., ca. 86 % vom Kaufpreis 2,0 % lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz I Nr. 2 b EStG, (Abschreibung über 40 Jahre)
Bezugsfertig/Gesamtfertigstellung	angestrebt zum 31. Dezember 2022 (garantierte Fertigstellung zum 30.06.2023)
KfW-Förderung	Die Verkäuferin informiert den Käufer, dass die KfW-Förderbank nunmehr im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient sanieren“ eine langfristige, zinsgünstige Finanzierung von Vorhaben zur CO ² -Minderung (Programm 151 mit voraussichtlichem KfW-Effizienzhaus-70-Standard) mit einem Tilgungszuschuss bis 35,00 % auf maximal TEUR 120, d. h. Tilgungszuschuss von bis zu TEUR 42 pro Wohneinheit (Stand 24.01.2020) anbietet.



LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators

05

CHANCEN & RISIKEN



Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken. Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet.

Aktuell in Immobilien zu investieren, ist eine gute Chance zur Wertsteigerung des Investments. Seit geraumer Zeit sind in Schwerpunktregionen jedoch stark anziehende Grundstücks- und Baupreise zu verzeichnen. Das Zinsniveau befindet sich nach wie vor auf einem historischen Tiefstand.

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Dies zeigt sich bei der Entwicklung von Immobilienwerten in der Vergangenheit. Leider belastet die Politik die Immobilie immer mehr (z. B. durch permanente Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Einführung der Mietpreisbremse).

Ungeachtet dessen genießt das Eigentum besonderen Schutz durch das Grundgesetz und ist nicht unentgeltlich entziehbar. Inflationäre Tendenzen, wie sie aufgrund der aktuellen Geldmarktpolitik befürchtet werden, sind aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden regelmäßig nicht zu erwarten. In jeder Phase der Haltedauer besteht eine gute Chance zur Wertsteigerung, aber auch das Risiko von Wertverlusten. Insofern birgt das angebotene Investment – wie jede andere Kapitalanlage – nicht nur Chancen, sondern auch Risiken. Mit diesen Erläuterungen will die Verkäuferin die Kaufinteressenten möglichst umfassend über oftmals unwahrscheinliche, jedoch potenziell denkbare Risiken aufklären. Nachfolgend werden daher zehn der wichtigsten Faktoren zur Beurteilung der Chancen und Risiken bei Immobilieninves-

tionen dargestellt. Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

- 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 größtmögliche Kostentransparenz sowie
- eine solide Finanzierung und
- die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

Die Beurteilung der Immobilie stellt nur eine aktuelle Bestandsaufnahme dar. Die zukünftigen Betrachtungen sind nur Prognosen. Es ist zu bedenken, dass die dargestellten Chancen und Risiken auch kumuliert, d. h. gehäuft auftreten können. Konkret ist denkbar, dass ein Erwerber im ungünstigsten Fall durch die gleichzeitige Realisierung mehrerer Risiken in den persönlichen Vermögensverfall gerät. Zum Beispiel kann eine hohe Fremdfinanzierung dazu führen, dass die Einnahmen die Ausgaben einschließlich Zinsen und Tilgung nicht decken. Der Erwerber ist in diesem Fall nicht in der Lage, die entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 Erwerber

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäuferin sowie auch für die Erwerber. Die Verkäuferin LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG schließt nur mit solchen Erwerbern



Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

1.2 Verkäuferin

Die LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der ChrEAnS Gruppe, zeigt gern die bisher realisierten Projekte, damit sich der Kaufinteressent ein Bild von ihrer Leistungsfähigkeit machen kann.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von der Verkäuferin angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der Wohnungseigentümergeinschaft WEG Hauptstraße 62 bei.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, zuzüglich zum Eintritt in den WEG-Vertrag, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

3. INSOLVENZRISIKO

Bei Abschluss eines Kaufvertrages können sich allgemeine, nicht auszuschließende Risiken realisieren. Beispielsweise besteht die Möglichkeit einer Nichtdurchführbarkeit des Kaufvertrages bei einer Insolvenz der Verkäuferin.

Bei einer Insolvenz der Verkäuferin hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfremde Eigentumsübertragung oder Fertig-

stellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfremde Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken.

Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

Der Erwerber hat immer ein Rückabwicklungsrisiko. Mögliche Szenarien sind, dass die Verkäuferin ihre Verpflichtung zur Sicherstellung der Lastenfreistellung nicht erfüllt oder dass die Verkäuferin den Erwerber über offenbarungspflichtige Tatsachen täuscht und deshalb der Erwerber die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. In diesen Fällen trägt der Erwerber das Risiko, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurückerhält und Kosten aufwenden muss, um den gezahlten Kaufpreis zurückzuerlangen.

Im Insolvenzfall der Verkäuferin kann sich das Risiko verwirklichen, dass trotz Auflassungsvormerkung der Grundbesitz wegen rückständiger Wohngeldforderungen, öffentlicher Lasten und Abgaben haftet. In diesem Fall besteht das Risiko von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in die Immobilie.

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten der Verkäuferin nach dem Gesetz



grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u. Ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will. Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater wie Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater auf eigene Kosten zu befragen.

6. STANDORT

6.1 STANDORTTRISIKO

Der angebotene Standort und die Lage sind im Prospekt eingehend beschrieben. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich das Umfeld der Wohnanlage, in der sich die erworbene Immobilie befindet, sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise – auch in Abhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen und Bauvorhaben sowie Infrastrukturmaßnahmen in unmittelbarer Nähe – nachteilig verändern, was erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilie haben kann.

6.2 UNSER STANDORT

Unser Objekt befindet sich in der Hauptstraße 62 in 09249 Taura, 15 Kilometer nördlich vom Stadtzentrum Chemnitz entfernt. Der kleine Ort bietet entspannte, naturnahe Wohnverhältnisse – die nahe Großstadt Arbeitsplätze, Kulturerlebnisse und Einkaufsmöglichkeiten, die über den täglichen Bedarf hinausgehen. Die idyllisch gele-

gene Gemeinde ist von einigem Erholungswert. Mit der Citybahn nach Chemnitz, der B 107 sowie der B 95 und zwei Autobahnanschlüssen an die A 4 und A 72 verfügt die Region um Taura zudem über eine gute Verkehrsvernetzung.

So ist unser Objekt auch aus der Lageperspektive zu betrachten, wie sie in diesem Exposé beschrieben ist. Das Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind naturgemäß Schwankungen unterworfen, die dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen und sich auf die Werthaltigkeit des erworbenen Wohneigentums auswirken können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der Wert einer Immobilie nicht linear entwickelt. Hierbei ist der Standort ein ausschlaggebender Faktor. Man unterscheidet zwischen Aktivräumen, die vom Zuzug geprägt sind, und Passivräumen, aus denen mehr weg- als zugezogen wird. Auch werden die Stadt als Makrostandort und das Stadtviertel als Mikrostandort unterschieden. Kaufentscheidungen sollten deshalb nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Eine solide Entwicklung des Immobilienmarktes ist nur in einer ökonomisch und ökologisch stabilen Umgebung zu erwarten. Abhängig vom Ort können mitunter erhebliche Preisdifferenzen beim Immobilienwert auftreten. Auch im betreffenden Ort selbst können lagebezogene Abweichungen vorkommen. Da nur der aktuelle Zustand einer Prüfung unterzogen werden kann, sollten möglichst auch künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen in die Kaufentscheidung einbezogen werden. Diese könnten aufgrund einer Neubewertung der Standortattraktivität zu einem Nachfragewandel und damit verbundenen Wertveränderungen führen.

Das vorbeschriebene Umfeld, die Mietentwicklung und Immobilienpreise sind Schwankungen unter-



worfen. Diese können dem Mieter zum Vor-, aber auch zum Nachteil gereichen. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear, sondern können steigen und fallen.

7. NUTZUNGSKONZEPT

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

7.1 SELBSTNUTZUNG

Beabsichtigt der Erwerber, die Wohnung selbst zu nutzen, ist zu beachten, dass sich der Erwerber bei Vertragsunterzeichnung mit der Verkäuferin über die beabsichtigte Selbstnutzung abstimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einer selbstgenutzten Wohnung Steuern, Nebenkosten und Kosten für die Instandhaltungsrücklage anfallen. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegen, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

7.2 VERMIETUNG

Entscheidet sich der Erwerber für die Vermietung, kommt es für die Kapitalanlage wesentlich auf die Vermietbarkeit bzw. den Mietertrag der Immobilie an. Aufgrund des Standortes, der Immobiliengröße sowie der Architektur geht die Prospektherausgeberin von einer potenziell guten Vermietbarkeit der Immobilie aus.

7.2.1 VERMIETUNGSRISIKO

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage

oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

7.2.2 MIETAUSFALLWAGNIS

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs.

Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

7.2.3 AUSZUG DES MIETERS

Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Das Risiko der Renovierung kann durch den Mietvertrag teilweise auf den Mieter übertragen werden. Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

7.2.4 NEUVERMIETUNG

Steht eine Neuvermietung an, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers u. U. die Zahlung einer handelsüblichen Courtage



fällig. Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und lediglich die Einholung einer Selbstauskunft marktüblich ist. Die finanzielle Situation des Mieters kann sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern.

7.2.5 LEERSTANDSRISIKO

Die Neuvermietung kann trotz Erteilung eines Vermittlungsauftrags mehrere Monate in Anspruch nehmen. Während dieser Zeit hat der Erwerber keine Mieteinnahmen und muss eine sich ergebende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln abdecken. Dies hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen (Mietausfallwagnis).

7.2.6 EIGENVERMIETUNG

Erteilt der Erwerber den Auftrag zur Vermietung nicht, muss er selbst für die Vermietung der Wohnung sorgen, um einen Leerstand zu vermeiden.

7.3 ENERGIEEINSPARUNGSVERORDNUNG

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes – GEG muss der Vermieter grundsätzlich dem potentiellen Mieter spätestens zum Zeitpunkt der Besichtigung einen Energieausweis vorlegen und diesen bei Unterzeichnung des Mietvertrages dem neuen Mieter auch aushändigen. Für die Vermietung hat sich der Erwerber den Energieausweis von der Verkäuferin aushändigen zu lassen. Ansonsten muss er diesen selbst in Auftrag geben.

7.4 MIETERHÖHUNG

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungs-

verlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Legislative hat im MietNovG klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren). Der Gesetzgeber plant gerade, die Mietpreisbremse zu verlängern. Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegen, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

8. VERWALTUNG

8.1 ABSCHLUSS EINES VERMIETUNGS- UND VERWALTUNGS-AUFTRAGES FÜR DAS GEMEINSCHAFTS- UND DAS SONDEREIGENTUM

Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Wohnungseigentümergeinschaft eintritt. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden, die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ergeben. Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG-Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen. Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kosten-



pflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümersammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

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

8.3 EINTRITT IN DIE WEG UND DIE WEG-VERWALTUNG

Mit dem Wohnungskauf tritt der Erwerber in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein, mithin ist er auch an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis

der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Sondereigentumsverwalter dagegen regelt die Belange des einzelnen Eigentümers gegenüber seinem jeweiligen Mieter. Die Qualität der Leistung des Verwalters kann maßgeblich die Wertentwicklung der Immobilie beeinflussen. Dabei kann sich sowohl der Gesamtzustand der Wohnanlage als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

8.4 FUNKTION EINES SONDEREIGENTUMSVERWALTERS

Ein ggf. eingesetzter Sondereigentumsverwalter entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen kann der Sondereigentumsverwalter nicht garantieren, dass 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 Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der



Eigentümergeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des WEG-Verwalters hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

8.5 BESCHRÄNKUNGEN DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS AUFGRUND DER WEG

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft 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 interessen- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

8.6 KOSTEN DER WEG

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergeinschaft ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht

unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund der WEG nicht durchsetzen lassen. Die Aufspaltung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern. Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt. Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen. Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegen, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte langfristig denken. Empfehlens-



wert ist hier mindestens ein Zeitraum von über 10 Jahren. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

9.1 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt. Die Instandhaltungsrücklage beträgt monatlich derzeit 0,25 Euro/qm Wohnfläche. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümerversammlung erhöhen oder ermäßigen. Erzielt die Eigentümergeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagsteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der Eigentümergeinschaft gezahlt werden können.

9.2 ERHÖHUNG DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE/SONDERUMLAGE

Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungserwerber bzw. Eigentümer zu tragen (Sonderumlagen). Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von in der Regel 15 bis 40 Jahren eine grundlegende Erneuerung des Wohngebäudes erforderlich wird. Wohnwerterhöhende Besonderheiten, wie bspw. im Gemeinschaftseigentum befindliche Tiefgaragen, aufwendige Parkanlagen oder Spielplätze, sind in der Regel mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand verbunden, was entsprechend kalkuliert werden muss. Bedingt wird dieser Erneuerungsaufwand durch den Ersatz der

Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse.

9.3 ZUSÄTZLICHE MITTEL ZUR INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Es ist möglich, dass bereits früher erhebliche zusätzliche finanzielle Mittel für die Modernisierung, Instandhaltung und Reparatur der Immobilie zur Verfügung gestellt werden müssen. Ungeachtet dieser Belastungen aus dem Gemeinschaftseigentum können während der Restnutzungsdauer der Eigentumswohnungen weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden (z. B. bezüglich Ausstattung, Wohnungsgrundrisse, Multimedia und Ähnliches). Die Kosten für solche Maßnahmen sind durch die zu bildende Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt.

9.4 EIGENE SONDERRÜCKLAGEN

Der Erwerber trägt das Risiko, dass Beiträge für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung geschuldet sind, obwohl er die zugrunde liegenden Maßnahmen nicht akzeptiert, nicht für sinnvoll hält oder die Höhe der Beiträge seine finanzielle Leistungsfähigkeit übersteigt. Der Erwerber kann durch die Eigentümerversammlung überstimmt und zur Beteiligung an unbilligen Kosten gezwungen werden. Zu berücksichtigen ist, dass der Erwerber 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 hier von Anfang an Rücklagen zu bilden und diese in die Rentabilitätsberechnung einzustellen. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.



10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung einer Immobilie erfolgt in der Regel aus Eigenkapital und Fremdmitteln.

10.1 KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

Der Erwerber hat neben dem Kaufpreis üblicherweise auch die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) sowie ggf. entstehende Zwischenfinanzierungskosten zu bezahlen, die in das Gesamtinvestitionsvolumen mit einzurechnen sind.

10.2 VERTRIEBSKOSTEN

Der genannte Kaufpreis beinhaltet bereits die Gegenleistung des Erwerbs für Vertriebskosten, welche über der gewöhnlichen Maklercourtage liegen. Da die Kosten je nach Projektierungs- und Marketingaufwand und Vertriebspartner sowie Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können, ist dem Erwerber zu empfehlen, die Verkäuferin hierzu zu befragen. Die Vertriebskosten erhöhen den Wert der Immobilie nicht.

10.3 FINANZIERUNG

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

rakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbs- und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat 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 die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

10.4 RISIKEN DER KREDITKOSTEN

Der Erwerber trägt das Risiko, dass die für die Aufnahme von Fremdmitteln aufzuwendenden Kosten nicht durch laufende Einnahmen aus Vermietung – oder durch sonstige Vorteile, die der Erwerber erwartet, z. B. Steuerersparnisse – erwirtschaftet werden. Bei Finanzierungen durch Dritte (Banken etc.) ist 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 Erwerber demnach um eine Anschlussfinanzierung ggf. nach Vereinbarung neuer Konditionen und unter Einrechnung erneuter Bankbearbeitungsgebühren etc. zu kümmern. Bei der Anschlussfinanzierung kann der dann gültige Zinssatz höher oder niedriger sein als zu Beginn der Investition, wodurch sich eine liquiditätsmäßige Verschlechterung oder Verbesserung im Verhältnis zu den Mieteinnahmen ergeben kann.

10.5 RISIKEN IN DER PERSON DES ERWERBERS UND PERSÖNLICHE HAFTUNG

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individu-



ellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit) zu berücksichtigen. Soweit der Erwerber den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

10.6 ALTERSSICHERUNG

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. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus.

10.7 KAUF OHNE VERBINDLICHE KREDITZUSAGE

Entscheidet sich der Erwerber zum Kauf, ohne dass er eine verbindliche Kreditzusage hat, besteht das Risiko, dass aufgrund der Kaufentscheidung der Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Wenn der Erwerber mangels Kreditzusage nicht über die nötigen Mittel verfügt, so hat er dennoch den Grundstückskaufpreis zu bezahlen. Es besteht das Risiko, dass die Verkäuferin in das sonstige Vermögen des Erwerbers vollstreckt. Eine Vollstreckung ist u. U. auch ohne Gerichtsurteil möglich, sofern sich der Erwerber im notariellen Kaufvertrag der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen hat, was schlimmstenfalls zur Privatinsolvenz führt.

10.8 VERSCHIEDENE FINANZIERUNGSMODELLE

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfaltigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser Prospekt ist vom

Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend informieren und aufklären lassen. Der Veräußerer LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

11. VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

Bei einer Veräußerung der Immobilie muss der Erwerber prüfen, ob ein möglicher Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung entsteht. Es ist zu prüfen, ob ein Veräußerungsgewinn zum Zeitpunkt der Veräußerung steuerpflichtig bzw. ein Veräußerungsverlust steuermindernd zu berücksichtigen ist. Hierzu ist der Rat eines sachkundigen Beraters, wie Steuerberater oder Rechtsanwalt, einzuholen.

12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE TOTALVERLUSTRISIKO

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

12.1 TOTALVERLUSTRISIKO

Ein Totalverlust in der Erwerbsphase realisiert sich, wenn der Erwerber den Aufwand zum Erwerb der Immobilie (Kaufpreis, Erwerbsnebenkosten) und die Kosten der Fremdfinanzierung (Bearbeitungsgebühren, Kreditzinsen, Disagio, Fi-



nanzierungsvermittlungsgebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger der Verkäuferin im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird. Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, obwohl die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann eintreten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht. Das finanzierende Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch mögliche Unterdeckung zu tragen. Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

12.2 ALLGEMEINER RISIKOHINWEIS

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeberin wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebote-

nen 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 Erwerbers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht die Prospektherausgeberin einem interessierten Erwerber jederzeit zur vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers 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. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten. Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

06



LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators

07

DAS LOFT PROJEKT TAURA

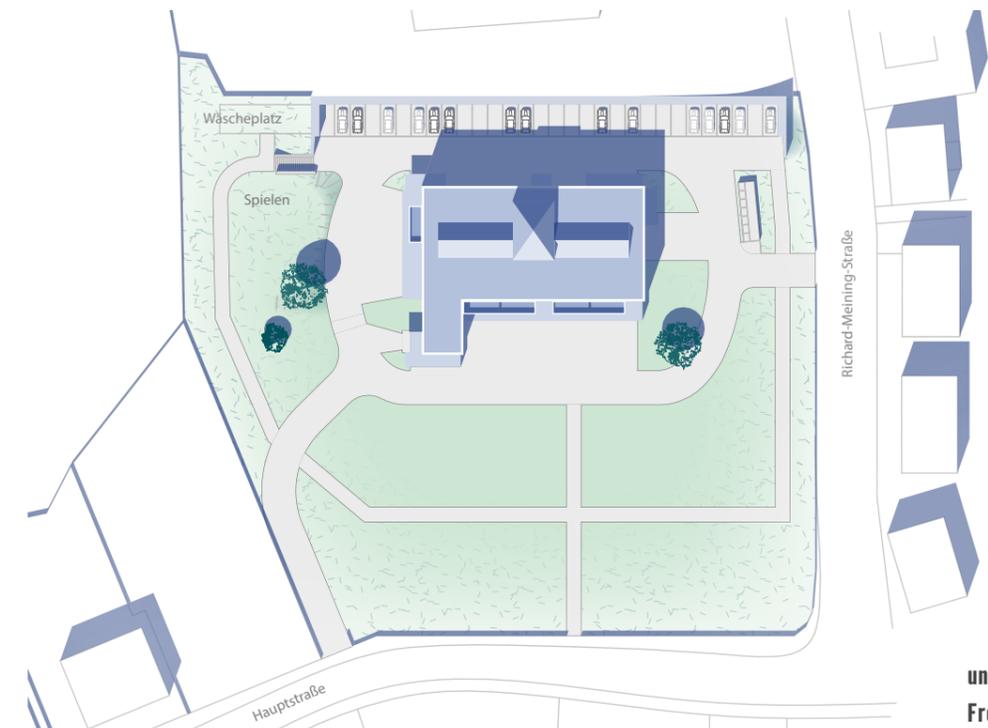
LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators



WOHNEN IM ART-DÉCO-INDUSTRIEDENKMAL

Unser LOFT Projekt Taura befindet sich nur wenige Kilometer nördlich von Chemnitz in Taura. Hier steht als Zeugnis sächsischer Industriegeschichte ein historisches Fabrikgebäude von besonderem architektonischen Rang. Nach umfangreicher denkmalgerechter Sanierung entstehen hier 30 hochwertige Loftwohnungen mit Größen von ca. 21 qm bis ca. 219 qm – attraktives Wohneigentum für Paare und Familien, aber auch eine lohnende Kapitalanlage mit Blick auf den Mietmarkt der Region. Ihre Investition in Wohnraum in diese Denkmalimmobilie genießt in jedem Fall attraktive steuerliche Vorzüge. Loftwohnen in einem Industriedenkmal ist zumeist nur in Metropolen möglich. Hier bietet sich die Chance, wahrhaft großzügige Wohnverhältnisse

mit der ruhigen Ortslage von Taura und einer traumhaften Naturumgebung zu vereinen. Das 1927 von dem Unternehmer Guido Unger errichtete Industriegebäude war viele Jahrzehnte eine Trikotagenfabrik, denn Textilverarbeitung hat im Großraum Chemnitz eine lange und gute Tradition. Die aufwendige Fassade wurde im Stil des Art-Déco gebaut, seinerzeit weltweit ein Ausdruck der Moderne. Ungers Trikotagenfabrik gilt deshalb heute zu Recht als herausragendes Denkmal sächsischer Industriearchitektur. Der kompakte Gebäudekörper über mehrere Etagen, die mediterrane Farbwahl, verspielte Ornamentik und das aufgesetzte Uhren-Türmchen könnten ebenso gut zu einem mondänen Hotel am Mittelmeer aus der gleichen Bauzeit gehören.



unverbindlicher
Freiflächenplan aus
Sicht des Illustrators



Nur die hohen Fenster deuten auf eine industrielle Nutzung hin und machen es damit heute zu einer idealen Wohnimmobilie. Unser Objekt bringt damit geschichtliches Flair, aufregende Architektur und zeitgemäße Wohn- und Lebensformen unter ein Dach.

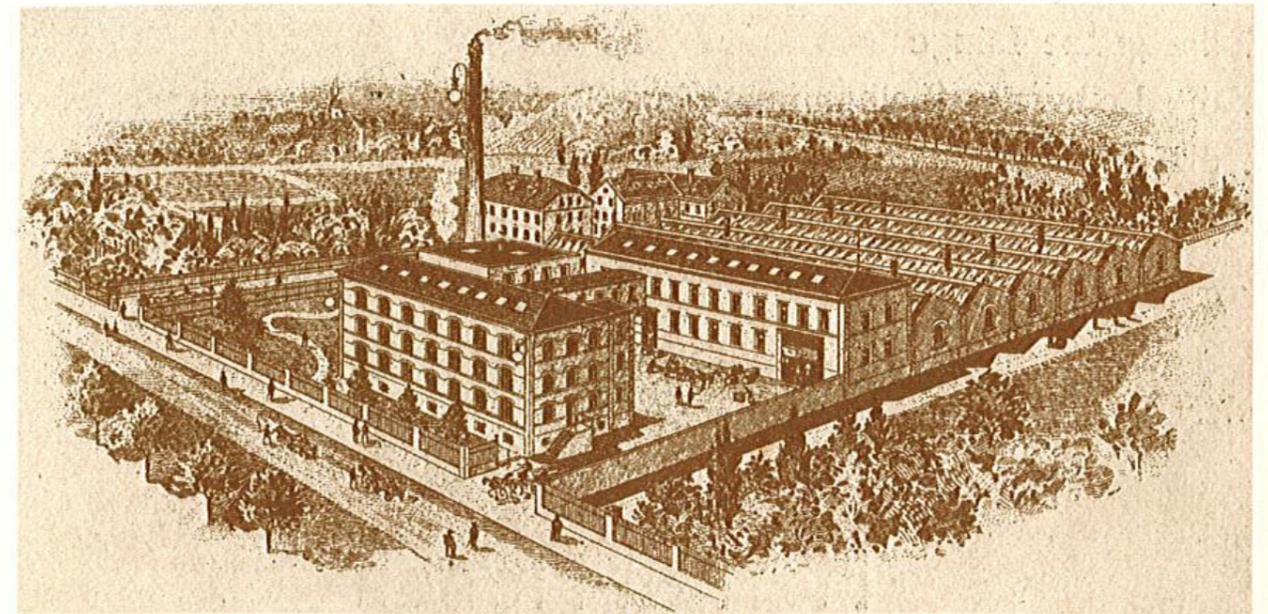
Das Gebäude ist aber nicht nur ein architektonischer Blickfang. Unger entschied sich als erster Bauherr Sachsens für die fortschrittliche Stahlbeton-Gleitbauweise. Deren hohe Qualität kommt der Rekonstruktion des Fabrikgebäudes zugute und schlägt sich auch positiv in dem neu geschaffenen Wohnraum nieder. Mit der Mechanischen Trikotagenfabrik Guido Unger in Taura ist eine faszinierende Geschichte verbunden: Die Firma gab es bereits 1889 an einem anderen Standort. Zu ihrem Sortiment gehörten Herren-, Damen- und Kinder-Trikotunterkleidung – oder Unterwäsche, wie wir heute sagen würden. Im Ersten Weltkrieg wurde unter anderem die Kaiserliche Marine mit

Unterkleidung aus Sachsen versorgt. Verschiedene Produkte wie „Unger's Lockta-Unterkleidung“ oder der Herrenschlüpfer „Martin“ waren in den 1930er Jahren vielen Deutschen ein fester Begriff. Entsprechend groß war die Nachfrage. So arbeiteten im Zeitraum zwischen 1937 und 1955 bis zu 1.000 Menschen in Taura an der Herstellung von Markenunterwäsche. Zu DDR-Zeiten fertigte das in einen Volkseigenen Betrieb umgewandelte Werk unter der landesweit bekannten Bezeichnung „Kristall Taura“ weiter Unterwäsche, aber auch beispielsweise Trikots für Radsportler und Fußballer. Im Wendejahr 1989 – 100 Jahre nach Firmengründung – waren hier noch rund 200 Menschen angestellt.

Heute ist die Trikotagenfabrik in Taura eine Sehenswürdigkeit in der sächsischen Denkmallandschaft. Mit unserem Engagement sorgen wir dafür, dass diese einzigartige Immobilie künftig als wertstabiles, dauerhaft nachgefragtes Wohneigentum genutzt werden kann.



links & rechts: originale Seiten aus einem Katalog gefunden im LOFT Projekt Taura



Betriebsentwicklung

1889 gründete Herr Guido Unger in Taura bei Chemnitz die Mechanische Trikotagenfabrik. Sein Prinzip war stets, nur bewährte Qualitätsware zu produzieren.

Sorgfältige Auswahl reiner Rohstoffe, garantiert transparente Fertigung und eigene Textilveredlung mit klarem Brunnenwasser aus dem betriebseigenen, 60 Meter tiefen Bohrbrunnen waren die Voraussetzungen für das im Jahre 1912 vom Sächsischen Königshaus erteilte Warenzeichen

kristall

Bereits zu dieser Zeit wurden ausschließlich Rohstoffe aus der Natur, wie ausgewählte Baumwollen, Wollen feinsten Provenienz aber auch Torf- und Nesselfasern für die Wirk- und Strickwarenfertigung eingesetzt.

Über 100-jährige Erfahrung, Ideale und Tradition sind der Maßstab unserer

Kollektion **kristall**-natur,
die wir Ihnen hiermit gern vorstellen möchten.

Mech. Trikotagenfabrik Taura
Guido Unger GmbH

Dipl.-Ing. Thomas Stein
Geschäftsführender Gesellschafter

①	Friseursalon Edith Stern	⑧	Druckerei Georg Delling
②	Fleischerei Jehmlich	⑨	Friseursalon Claudia Endmann
③	Gemeindeverwaltung Taura	⑩	Morgenstern Garten & Landschaft
④	Sparkasse	⑪	Autowerkstatt Gerald Hoppe
⑤	Gaststätte Sportlerheim Taura	⑫	AD Auto Dienst Jungkurt
⑥	Sportplatz Lindenberg	⑬	Chemnitztal Apotheke
⑦	Kindertagesstätte Villa Kunterbunt	⑭	ÖPNV-Haltestelle



Bestandsbild des LOFT Projekts Taura

Bestandsbild des LOFT Projekt Taura



Treppenhaus des
LOFT Projekts Taura

Bestandsbild des LOFT Projekts Taura



Innenansicht des
LOFT Projekts Taura

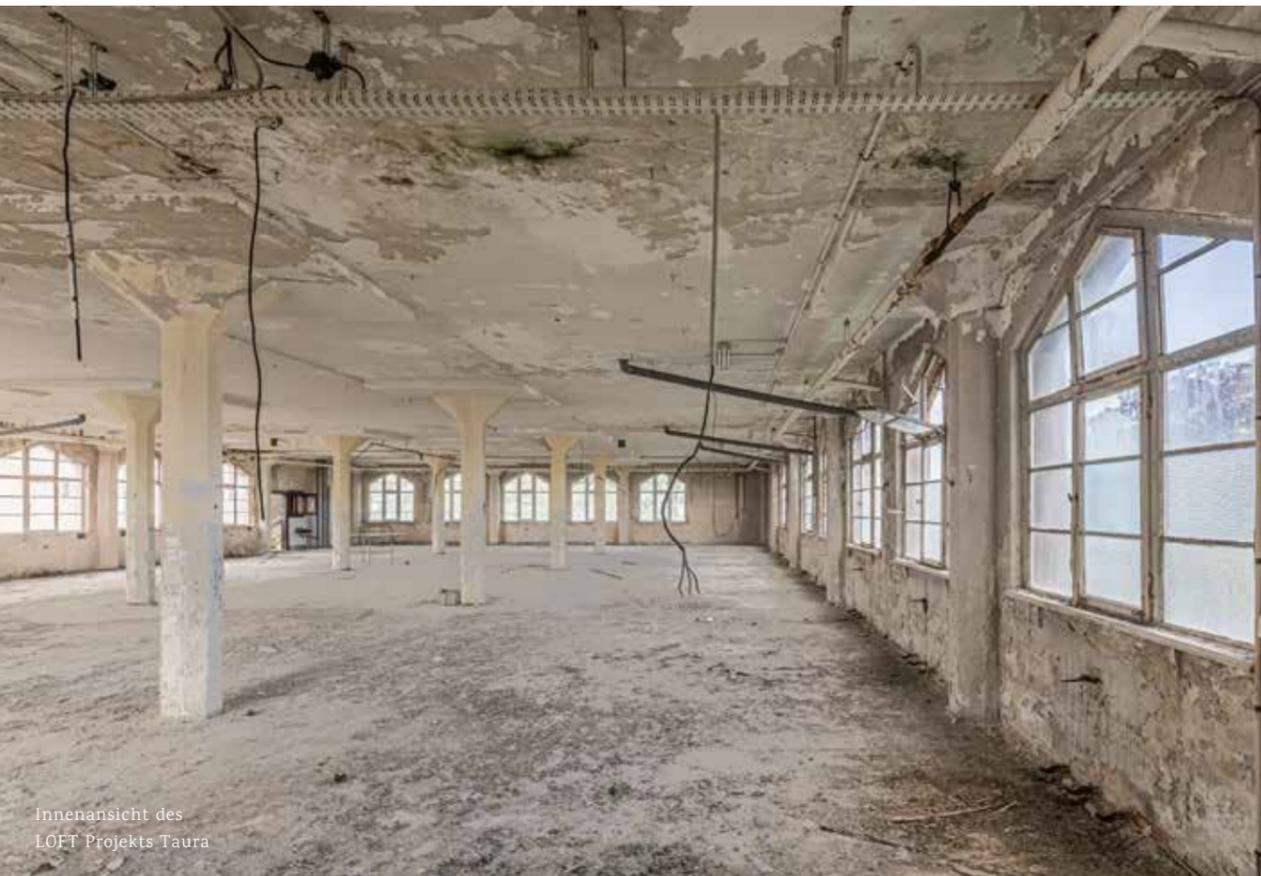




Bestandsbild des LOFT Projekts Taura



Bestandsbild des LOFT Projekt Taura



Innenansicht des LOFT Projekts Taura



Innenansicht des
LOFT Projekts Taura



Innenansicht des
LOFT Projekts Taura



Bestandsbild des LOFT Projekts Taura



Innenansicht
des LOFT Projekts Taura

08

15 GRÜNDE



- ① Der Chemnitzer Immobilienmarkt ist noch nicht überhitzt
- ② Die Grunderwerbsteuer beträgt nur 3,5 %
- ③ In der europäischen Kulturhauptstadt 2025 wird mit einem Wirtschaftsboom gerechnet
- ④ Positive Zuwanderungszahlen, insbesondere junger Menschen
- ⑤ Chemnitz verfügt über einen hohen Innovationsfaktor
- ⑥ Großes Flächenangebot mit günstigen Baulandpreisen
- ⑦ Hervorragend ausgebaute Infrastruktur
- ⑧ Traditionsreicher Industriestandort mit Potenzial
- ⑨ Renommierte Technische Universität (ca. 11.000 Studierende)
- ⑩ Die Vermietbarkeit in Toplagen ist hervorragend
- ⑪ Konstante Nachfrage nach Wohnraum in guten Lagen
- ⑫ Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot
- ⑬ Exzellente Rendite-Perspektiven
- ⑭ Wohn- und Kaufpreise werden weiter steigen
- ⑮ Investments sind vergleichsweise weniger preisintensiv

09

CHEMNITZ

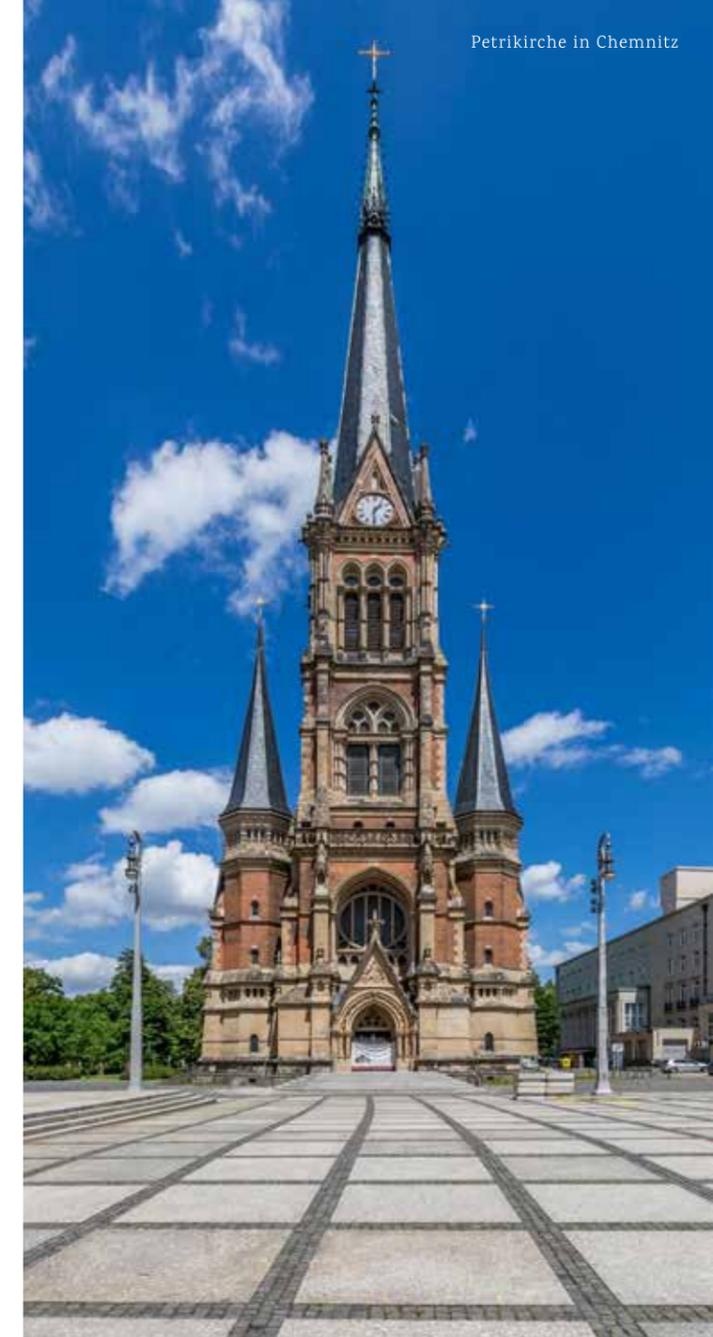


EINE STADT ERFINDET SICH NEU

DIE GROSSSTADT AM FUSS DES ERZGEBIRGES

Das von den Ausläufern des Erzgebirges eingeraumte Chemnitz bildet zusammen mit Leipzig und Dresden den südwestlichen Eckpunkt eines Städtedreiecks. Sein Stadtzentrum liegt nur rund 15 km von Taura entfernt im Südosten und ist von Burgstädt aus bequem mit der Citybahn erreichbar. Mit knapp 250.000 Einwohnern ist Chemnitz die drittgrößte Großstadt Sachsens. Eine bewegte Geschichte erzählt von Kupferbergbau und Webereien, bis im 19. Jahrhundert mit dem Maschinenbau die Neuzeit Einzug hielt. Chemnitz erlebte einen ungeahnten wirtschaftlichen Aufschwung, an dessen Dynamik die moderne Stadt seit dem Beginn des neuen Jahrtausends wieder anknüpft.

Chemnitz, das sind Roter Turm und Karl-Marx-Monument, Jugendstil und Bauhaus, Technische Universität und Robert-Schumann-Philharmonie – ein Spannungsbogen vermeintlicher Gegensätze, vielmehr aber ein Miteinander. Hier stehen mit dem Kaßberg eines der größten Gründerzeitviertel Europas und Forschungslabore für Zukunftstechnologie nur durch einen Hügel getrennt. Unweit des schmucken Renaissance-Rathauses beginnt der High-tech-Standort – und von den hochmodernen Industrieanlagen ist es wiederum nicht weit ins idyllische Erzgebirge. Anders als in Metropolen, die mit dem Handel oder als Residenzstadt groß



Petrikerche in Chemnitz

wurden, hat man in Chemnitz stets die Ärmel

hochgekrempt und erfunden, produziert, die Entwicklung vorangetrieben, schlicht Wertschöpfung generiert. Diese außerordentliche Tatkraft ihrer Einwohner ist fester Bestandteil der Stadtkultur. Die in den letzten Jahren kontinuierlich weiter gestiegene Wohn- und Lebensqualität von Chemnitz hat aber auch viel mit Neuorientierung zu tun. Denn die Verwirklichung neuer Ideen, Mut zur Umgestaltung und Innovationsfreude gehören von jeher zur Chemnitzer DNA.



Chemnitzer Stadtzentrum

10

WIRTSCHAFTSSTANDORT

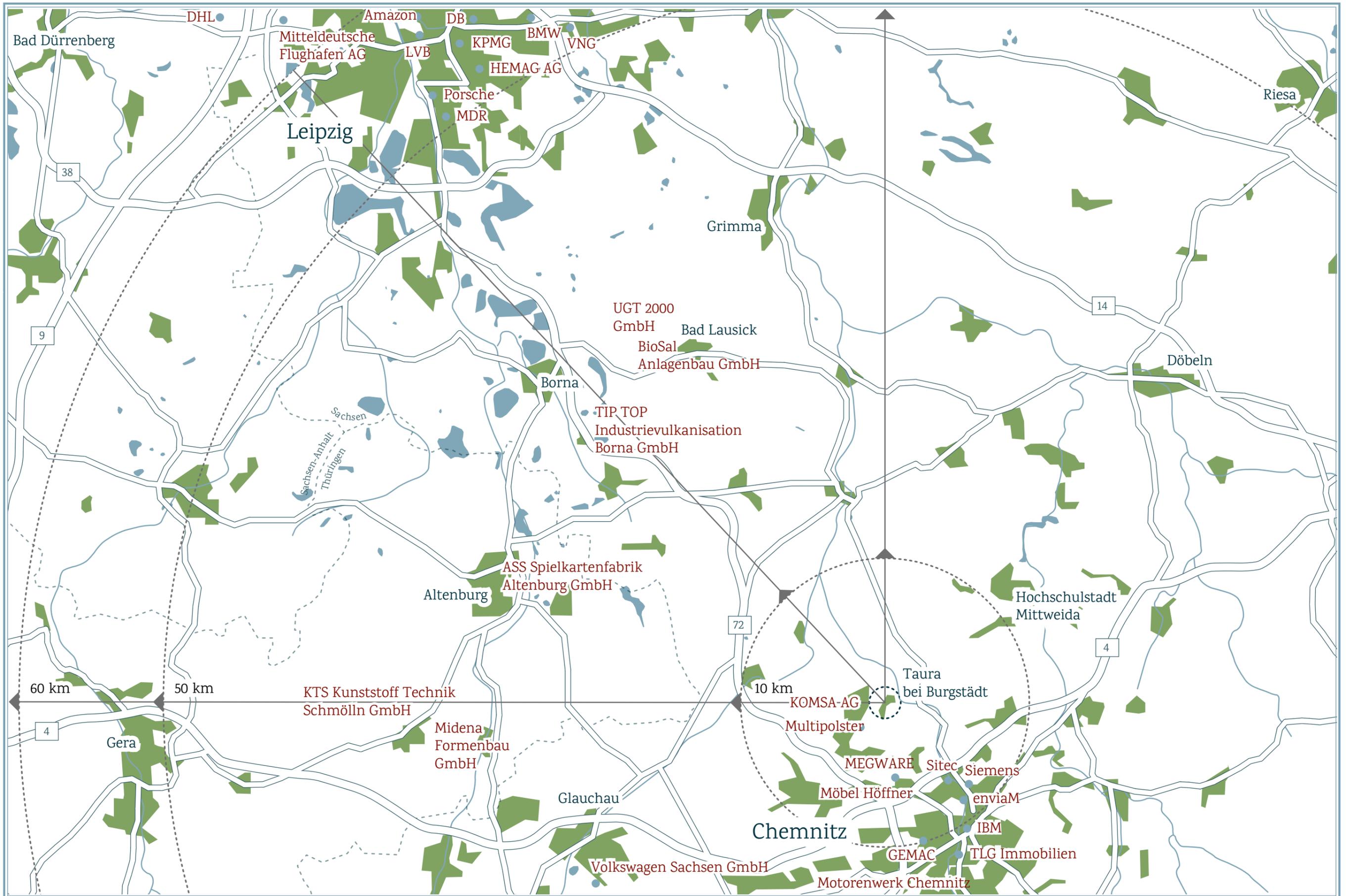
INNOVATIONSZENTRUM MIT STARKEN WURZELN

Auch wenn sich unser hier vorgestelltes Objekt im Umland von Chemnitz befindet – eines ist unverkennbar: Chemnitz ist eine bedeutende Industriestadt. Ihr Name steht wie kein zweiter für die industrielle Revolution in Sachsen, die in der alten Bergbau- und Textilstadt im 19. Jahrhundert eine in ganz Deutschland beachtete Dynamik entfaltete. An der Wende des 20. Jahrhunderts verzeichnete Chemnitz das höchste Steueraufkommen und die höchste Wertschöpfung pro Kopf aller deutschen Städte. In diesem überregional wichtigen industriellen Zentrum wurde und wird Technologiegeschichte geschrieben. In seinen Labors und auf den Werkbänken entstanden beispielsweise die erste Thermoskanne und das erste Feinwaschmittel. Viele weitere Innovationen im Maschinen- und Automobilbau oder in der Textilwirtschaft sind eng mit Unternehmerpersönlichkeiten wie Louis Schönherr, Richard Hartmann oder Carl Gottlieb Haubold verbunden. Ihr Pioniergeist hat die Stadt bis heute geprägt.

Chemnitz gilt als Wiege des deutschen Werkzeugmaschinenbaus. Ob Lokomotiven, die „vier guten Ringe der Auto Union“, die Malimo-Nähwirltechnik oder auch das Instrument Concertina – zahlreiche innovative Meilensteine wurden hier aufgestellt. Das moderne Chemnitz hat sich viele traditionelle Industriezweige wie die Automobil- und Zuliefererindustrie, Metallverarbeitung sowie den Maschinen- und Anlagenbau bewahrt. Mit der Informationstechnologie, der Automatisierungs- und Mikrosystemtechnik oder der Werkstoff- und Beschichtungstechnik sind neue Branchen hinzugekommen.

Seit der deutschen Wiedervereinigung siedelten sich über 7.000 Unternehmen im Großraum Chemnitz an. Die wichtigsten von ihnen haben sich eine solche Systemkompetenz erworben, dass sie die Wertschöpfungskette ihrer Kernfelder vor Ort bedienen können. Zu den wirtschaftlichen Schwergewichten der Stadt gehören das neue Volkswagen Motorenwerk, Hörmann Rawema und Union Werkzeugmaschinen. IBM, die Starrag Group, Niles Simmons und weitere Global Player haben Chemnitzer Werke übernommen oder unterhalten Niederlassungen. Auch der Dienstleistungssektor blüht, so dass in Chemnitz die Weichen für Wohlstand und Lebensqualität in allen Bereichen gestellt sind.







Stadtkirche St. Jakobi in Chemnitz



**DER MASSSTAB EINER STADT
IST NICHT IHRE GRÖSSE,
SONDERN DIE GRÖSSE
IHRER VISIONEN UND
TRÄUME.**

Johann Gottfried Herder
(geb. 25. August 1744 in Mohrungen, Ostpreußen; † 18.
Dezember 1803 in Weimar)



Chemnitzer Opernhaus

EINWOHNER	245.601
SCHULEN	688
STUDENTEN	11.000
EVENTS	335

CHEMNITZ WIRD EUROPÄISCHE KULTURHAUPTSTADT 2025

liefern. Wo Bildung gefragt ist, steht auch die Kultur nicht zurück. Chemnitz verfügt über beachtliche historische Bauwerke und Kunstsammlungen. Mit Oper, Robert-Schumann-Philharmonie, Schauspielhaus und Städtischem Theater gibt es namhafte Bühnen – übrigens auch für Ballett und Kabarett. Daneben vervollständigen mehrere kleine Spielstätten, Ausstellungen und Museen das abwechslungsreiche kulturelle Angebot.

Wer eines der Geheimnisse des neuen Chemnitzer Wirtschaftsaufschwungs erfahren möchte, sollte am besten vier Adressen aufsuchen: die Technische Universität Chemnitz und die Fraunhofer-Institute für Werkzeugmaschinen und Umformtechnik, für Elektronische Nanosysteme sowie für Systeme und Technologien für textile Strukturen. Sie stehen an der Spitze zahlreicher Bildungs- und Forschungseinrichtungen, die Chemnitz einen Platz als wichtigen Bildungsstandort sichern. Ob Textilmaschinenentwicklung, Anlagen- oder Automobilbau – in der Stadt gibt es für diese Branchen wertvolle Unterstützung aus 50 hochkarätigen Forschungseinrichtungen, die eng mit der Wirtschaft der Stadt verzahnt sind und ihr Impulse für Hightech von morgen

Im Herbst 2020 fiel die Entscheidung: Nach jahrelanger Vorarbeit und einem komplexen Bewerbungsverfahren hat sich Chemnitz endgültig gegen seine deutschen und internationalen Mitbewerber durchgesetzt und wird Kulturhauptstadt Europas 2025. Damit erhält die Siegerstadt unter anderem 20 Millionen Euro Unterstützung vom Freistaat. Eine Vielzahl von neuen Projekten ist in Planung, die den Status als Kulturzentrum von Rang für die Bewohner und Gäste der Stadt erlebbar machen werden.



Karl-Marx-Denkmal

Karl-Marx-Denkmal

Das Karl-Marx-Monument von 1971 (Spitzname: „dor Nischl“) ist rund 40 Tonnen schwer und erinnert an die 1953 von den SED-Machthabern angeordnete Umbenennung der Stadt. Mehrere Jahrzehnte war die monumentale Plastik des sowjetischen Künstlers Lew Kerbel ein Herrschaftssymbol und das offizielle Wahrzeichen von Karl-Marx-Stadt.

**ZEIGE MIR,
WIE DU WOHNST,
UND ICH SAGE
DIR, WORAUF DU
WERT LEGST.**

Carl Peter Fröhling
(*1933, deutscher Germanist, Philosoph
und Aphoristiker)



12

EIN VOLLES PROGRAMM

Chemnitz ist für viele Einwohner von Taura nicht nur ein naher Ort zum Arbeiten, sondern auch ein Freizeitmagnet. In wenigen Minuten ist man vor Ort und kann aus einem vielfältigen Programm für Sport, Familienausflüge und Kulturunternehmungen schöpfen.

Das im 16. Jahrhundert im Stadtteil Klaffenbach erbaute Wasserschloss ist einzigartig für die Renaissance in Sachsen. Hier finden Ausstellungen und Konferenzen statt, auch eine Kleinkunsthöhne ist in dem trutzigen Bauwerk untergebracht. In Chemnitz stehen architektonisch eindrucksvolle Fabrikantenvillen aus der Jugendstil-Zeit. Die sehenswerte Villa Esche sticht dabei besonders heraus. Sie ist der erste Bau des Architekten Henry van de Velde und präsentiert noch heute ihre Originalausstattung. In einer ehemaligen Gießerei ist sächsische Industriegeschichte zu bewundern: Das markante Backsteingebäude beherbergt heute das Industriemuseum Chemnitz mit vielen spannenden Exponaten, darunter ein Dampfhammer von 1923, historische Automobile und Motorräder sowie eine einhundert Jahre alte Schlosserei.

In einem ehemaligen Kaufhaus ist das Staatliche Museum für Archäologie untergebracht. Es wirft unter anderem ein faszinierendes Schlaglicht auf den Bergbau im Erzgebirge. Kunstfreunde kommen im Museum Gunzenhauser auf ihre Kosten. Hier steht die Klassische Moderne im Mittelpunkt. Neben anderen Werken befindet sich hier eine der größten Sammlungen von Otto Dix. Über das Chemnitzer Stadtgebiet verteilt, erstreckt sich eine Waldfläche von 3.280 Hektar. Ein facettenreiches Naturerlebnis bietet der Rabensteiner Wald. Im

Stadtteil Rabenstein gelegen, erstreckt sich hier auf 35 Hektar Fläche ein Wildgatter mit Aussichtskanzeln an den Gehegen – jederzeit eine Einladung zum Spaziergang. Die Stadt besitzt auch vier Freibäder, einen Tierpark, einen Botanischen Garten, die Parkeisenbahn durch den Kuchwald-Park und viele Radstrecken zu lohnenden Ausflugszielen. Der Chemnitztalradweg beispielsweise führt unweit von Taura nach Chemnitz und ist sowohl umweltfreundlicher Stadtzugang als auch Parcours für Familienunternehmungen.

Noch mehr Natur gibt es gleich vor der Haustür von Chemnitz. Mit der Leipziger Neuseenlandschaft und dem schnell zugänglichen Erzgebirge liegen zwei der schönsten Landschaften Deutschlands in unmittelbarer Umgebung. Die nördlichen Erzgebirgsausläufer machen auch unsere Objektlage Taura zum Naturgenuss.



Kaufhaus Roter Turm



Galeria Kaufhof auf der Chemnitzer Shoppingmeile

13

DIE GEMEINDE TAURA

Taura – der Standort unseres Loft-Objekts – liegt im landschaftlich reizvollen Chemnitztal im Westen des Landkreises Mittelsachsen. Das Stadtzentrum von Chemnitz ist 15 Kilometer im Süden entfernt, ebenfalls 15 Kilometer sind es nach Limbach-Oberfrohna im Westen. Die Gemeinde mit rund 2.370 Einwohnern erstreckt sich auf einem Ausläufer des Sächsischen Granulitgebirges. Nach Süden zu wird sie vom Holzbach begrenzt, von der Chemnitz im Osten und dem hügeligen Taurastein im Westen des Ortes. Diese vielen Naturbezüge unterstreichen den Freizeit- und Erholungswert von Taura, das von bewaldeten Höhenzügen, anmutigen Bachläufen, Felsen und Höhlen umgeben ist. Unübersehbares Wahrzeichen der Region ist der rund hundertjährige Taurasteinturm im direkt benachbarten Burgstädt – ein illustrierter Aussichtspunkt auf das Erzgebirge und beliebter Veranstaltungsort.

Das schmucke Ortsbild prägen zumeist historische Wohngebäude, die St. Moritz-Kirche, eine Sparkasse und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die ehemalige Trikotagenfabrik, in der wir modernes Loftwohnen anbieten, hat lange Zeit für Wohlstand gesorgt und ist sicher das markanteste Gebäude in Taura. Sein Wohnwert wird zu einem Großteil von der ruhigen Lage, der Nähe zur Großstadt und zugleich zur Natur ausgemacht. In Chemnitz arbeiten, in Taura ein angenehmes Wohnumfeld genießen – so definiert sich der Vorzug dieser idyllischen Wohnlage. Zu den bekanntesten Arbeitgebern vor Ort gehören die Siemens-Niederlassung in Chemnitz-Röhrsdorf, die Komsa-Gruppe in Hartmannsdorf oder das Klinikum Mittweida.

Östlich von Taura verläuft als schnelle Nord-Süd-Verbindung die B 107, im Süden die B 95. Zwei Anschlussstellen der A 4 und A 72 liegen ebenfalls in bequemer Reichweite. Vom nahen Burgstädt aus fährt im Stundentakt die Citybahn nach Chemnitz.



Taurasteinturm in Burgstädt



Das Rathaus in Taura



Blick in die Umgebung



Blick auf „LOFT Projekt Taura“



Impressionen der Umgebung



Blick auf „LOFT Projekt Taura“



Taura Innenstadt



Johann-Esche-Grundschule in Taura



Fluss Chemnitz bei Taura



14

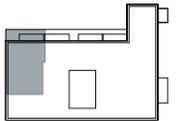
WOHNUNGSGRUNDRISS



TYP1 (1./2./3./4.OG)

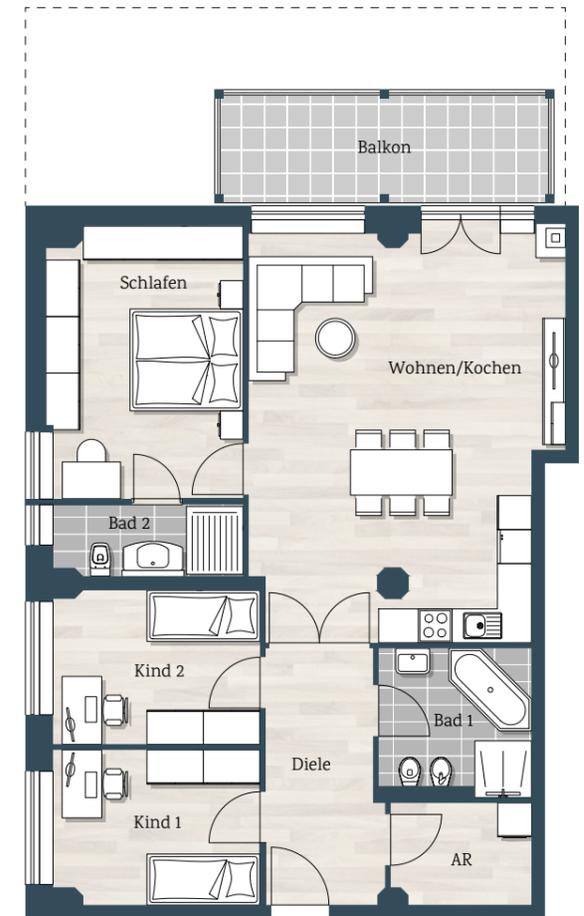
WE 1, 6, 11, 16 / 4-ZIMMER

Diele	09,55 qm	Diele	09,57 qm
Wohnen/Kochen/Essen	37,68 qm	Wohnen/Kochen/Essen	37,03 qm
Kind 1	09,87 qm	Kind 1	09,48 qm
Kind 2	09,86 qm	Kind 2	09,48 qm
Schlafen	16,41 qm	Schlafen	15,38 qm
Bad 1	06,77 qm	Bad 1	06,77 qm
Bad 2	04,16 qm	Bad 2	04,00 qm
AR	03,78 qm	AR	03,78 qm
Terrasse (50 %)	16,00 qm	Balkon (50 %)	05,68 qm
Gesamt (WE 1) ca.	114,08 qm	Gesamt (WE 6) ca.	101,17 qm



Die Grundrissaufstellung der Wohnung 11 und 16 basieren auf der Wohnung 6. Es gibt nur minimale Abweichungen.

WE 6, 11 und 16 verfügen über einen Balkon, im Erdgeschoss (WE 1) befindet sich eine Terrasse.



Innervisualisierung des LOFT Projekts Taura aus Sicht des Illustrators



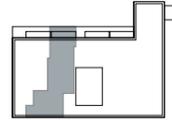
1m 2m 3m 4m 5m



TYP2 (1./2./3./4.OG)

WE 2, 7, 12, 17 / 4-ZIMMER

Diele	16,30 qm	Diele	16,31 qm
Wohnen/Kochen/Essen	42,09 qm	Wohnen/Kochen/Essen	41,38 qm
Kind 1	09,41 qm	Kind 1	09,03 qm
Kind 2	09,65 qm	Kind 2	09,22 qm
Schlafen	16,47 qm	Schlafen	16,02 qm
Bad 1	09,04 qm	Bad 1	09,04 qm
Bad 2	05,41 qm	Bad 2	05,42 qm
AR	03,52 qm	AR	03,52 qm
Terrasse (50%)	09,92 qm	Balkon (50%)	05,68 qm



Die Grundrissaufstellung der Wohnung 12 und 17 basieren auf der Wohnung 7. Es gibt nur minimale Abweichungen.

Gesamt (WE 2) ca. 121,81 qm Gesamt (WE 7) ca. 115,62 qm

WE 7, 12 und 17 verfügen über einen Balkon, im Erdgeschoss (WE 2) befindet sich eine Terrasse.



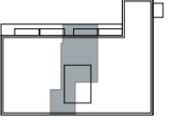
1m 2m 3m 4m 5m



TYP3 (1./2./3./4.OG)

WE 3, 8, 13, 18 / 4-ZIMMER

Diele	15,95 qm	Diele	16,00 qm
Wohnen/Kochen/Essen	43,08 qm	Wohnen/Kochen/Essen	42,41 qm
Kind 1	16,43 qm	Kind 1	16,10 qm
Kind 2	09,81 qm	Kind 2	09,42 qm
Schlafen	17,10 qm	Schlafen	16,62 qm
Bad 1	10,81 qm	Bad 1	10,81 qm
Bad 2	04,20 qm	Bad 2	04,20 qm
AR	03,18 qm	AR	03,18 qm
Terrasse (50%)	15,40 qm	Balkon (50%)	05,68 qm



Die Grundrissaufstellung der Wohnung 13 und 18 basieren auf der Wohnung 8. Es gibt nur minimale Abweichungen.

Gesamt (WE 3) ca. 135,96 qm Gesamt (WE 8) ca. 124,42 qm

WE 8, 13 und 18 verfügen über einen Balkon, im Erdgeschoss (WE 3) befindet sich eine Terrasse.





Innenvisualisierung des LOFT Projekts Taura aus Sicht des Illustrators

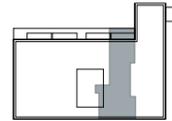
1m 2m 3m 4m 5m



TYP4 (1./2./3./4.OG)

WE 4, 9, 14, 19 / 4-ZIMMER

Diele	16,04 qm	Diele	16,04 qm
Wohnen/Kochen/Essen	40,43 qm	Wohnen/Kochen/Essen	39,74 qm
Kind 1	10,23 qm	Kind 1	09,79 qm
Kind 2	10,71 qm	Kind 2	10,31 qm
Schlafen	17,29 qm	Schlafen	16,81 qm
Bad 1	07,75 qm	Bad 1	07,75 qm
Bad 2	04,98 qm	Bad 2	04,98 qm
AR	05,35 qm	AR	05,40 qm
Terrasse (50%)	09,49 qm	Balkon (50%)	05,44 qm



Die Grundrissaufstellung der Wohnung 14 und 19 basieren auf der Wohnung 9. Es gibt nur minimale Abweichungen.

Gesamt (WE 4) ca. 122,27 qm Gesamt (WE 9) ca. 116,26 qm

WE 9, 14 und 19 verfügen über einen Balkon, im Erdgeschoss (WE 4) befindet sich eine Terrasse.



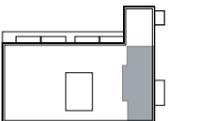
1m 2m 3m 4m 5m



TYP5 (1./2./3./4.OG)

WE 5, 10, 15, 20 / 4-ZIMMER

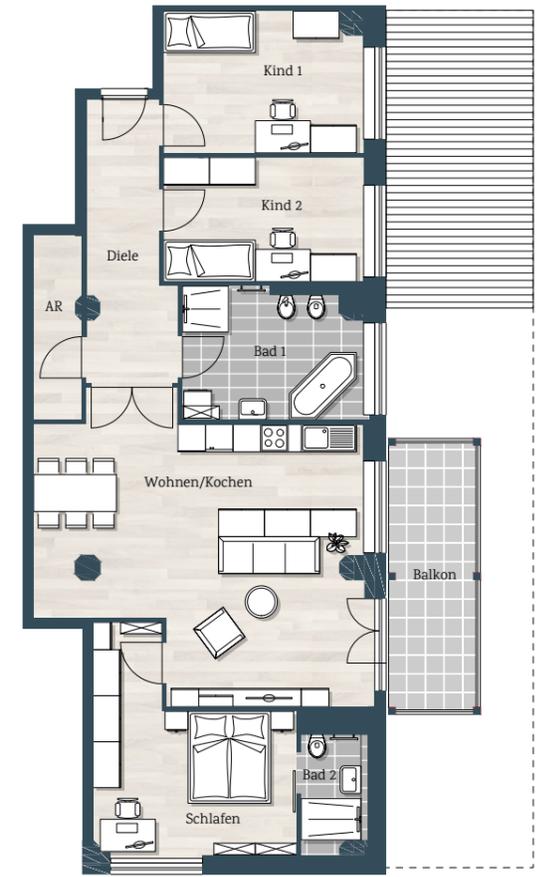
Diele	10,48 qm	Diele	10,51 qm
Wohnen/Kochen	40,00 qm	Wohnen/Kochen/Essen	39,38 qm
Kind 1	12,64 qm	Kind 1	12,38 qm
Kind 2	11,75 qm	Kind 2	11,33 qm
Schlafen	16,70 qm	Schlafen	16,40 qm
Bad 1	10,51 qm	Bad 1	10,41 qm
Bad 2	03,68 qm	Bad 2	03,21 qm
AR	04,10 qm	AR	04,12 qm
Terrasse (33%)	12,29 qm	Balkon (50%)	05,72 qm



Die Grundrissaufstellung der Wohnung 15 und 20 basieren auf der Wohnung 10. Es gibt nur minimale Abweichungen.

Gesamt (WE 5) ca. 122,15 qm Gesamt (WE 10) ca. 113,46 qm

WE 10, 15 und 20 verfügen über einen Balkon, im Erdgeschoss (WE 5) befindet sich eine Terrasse.



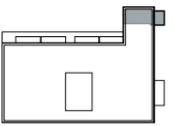


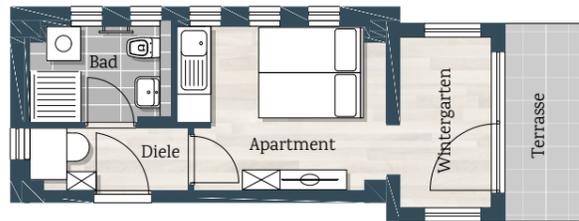
Innenvisualisierung des LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators



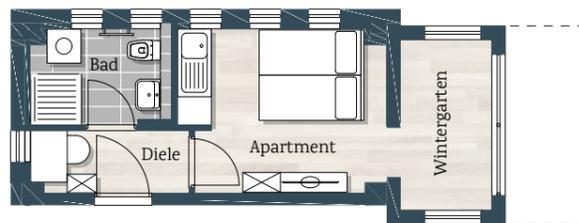
TYP6 (1./2./3./4./5.OG)

WE 26, 27, 28, 29, 30 / 1-ZIMMER

Diele	03,05 qm	Diele	02,91 qm	 <p>Die Grundrissaufstellung der Wohnung 28, 29 und 30 basieren auf der Wohnung 27. Es gibt nur minimale Abweichungen.</p>
Appartement	10,17 qm	Appartement	09,25 qm	
Bad	03,78 qm	Bad	03,24 qm	
Wintergarten	05,08 qm	Wintergarten	05,37 qm	
Terrasse (50%)	02,08 qm			
Gesamt (WE 26) ca.	24,16 qm	Gesamt (WE 27) ca.	20,77 qm	



Wohnung 26

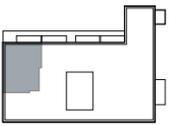


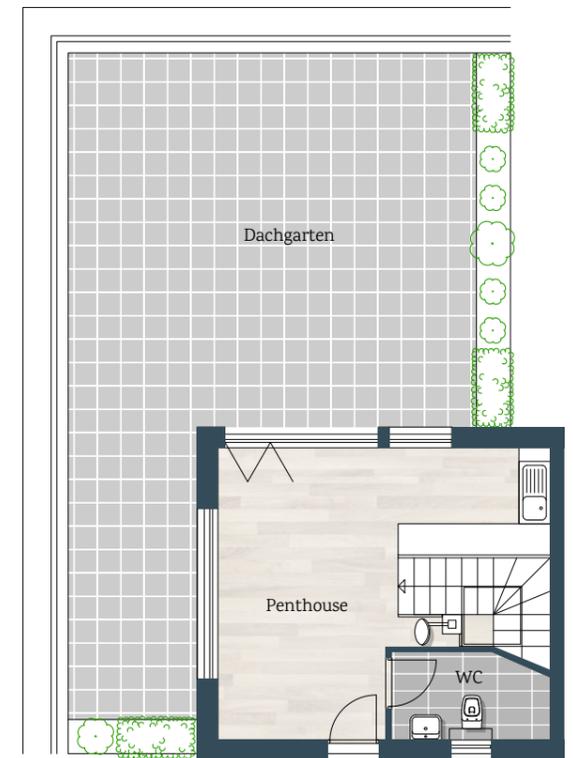
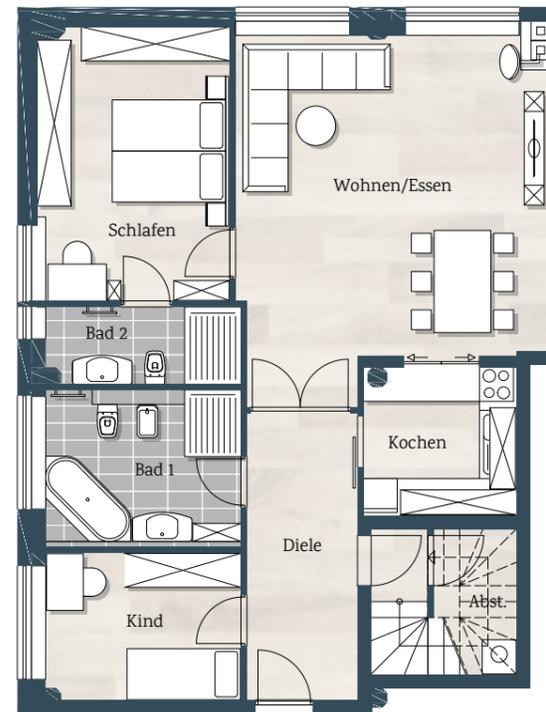
Wohnung 27, 28, 29 und 30



TYP7 (5.OG/DG/DT)

WE 21 / MAISONNETTE

Diele	09,85 qm	Flur/TH (zur DT)	06,55 qm	
Wohnen/Essen	32,55 qm	Penthouse+Treppe	25,44 qm	
Kochen	06,94 qm	WC	04,10 qm	
Kind	08,88 qm	Dachgarten (50%)	29,60 qm	
Schlafen	16,12 qm			
Bad 1	08,80 qm	Gesamt (WE 21) ca.	160,01 qm	
Bad 2	04,63 qm			
TH/Abstell zum DG	06,55 qm			





Innenvisualisierung des LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators

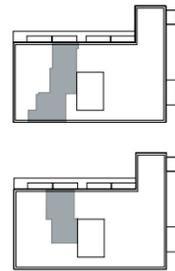
1m 2m 3m 4m 5m



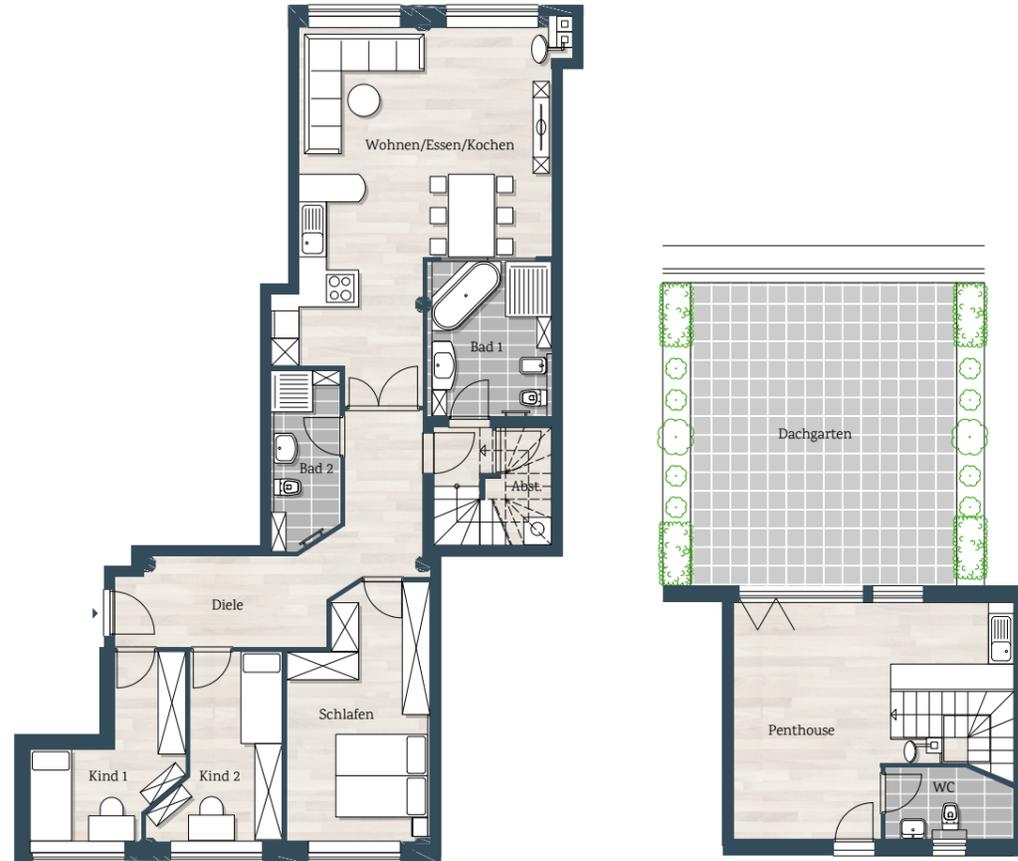
TYP8 (5.OG/DG/DT)

WE 22 / MAISONNETTE

Diele	15,40 qm		
Wohnen/Essen/Kochen	36,28 qm		
Kind 1	09,03 qm		
Kind 2	09,22 qm	Flur/TH (zur DT)	06,82 qm
Schlafen	16,02 qm		
Bad 1	08,63 qm	Penthouse+Treppe	26,73 qm
Bad 2	05,50 qm	WC	04,10 qm
TH/Abstell zum DG	06,55 qm	Dachgarten (50%)	19,00 qm



Gesamt (WE 22) ca. 163,28 qm



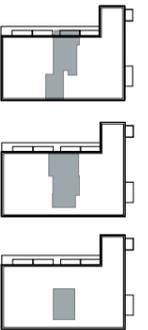
1m 2m 3m 4m 5m



TYP9 (5.OG/DG/DT)

WE 23 / MAISONNETTE

Diele	16,38 qm		
Wohnen/Essen	41,05 qm		
Kochen	06,75 qm	Flur/TH (zur DT)	09,56 qm
Kind	13,15 qm		
Schlafen	11,43 qm	WC	03,66 qm
Ankleide	07,62 qm	Dachgarten (50%)	24,96 qm
Bad 1	09,38 qm	Turmhalle+Treppe	30,20 qm
Bad 2	04,75 qm		
TH/Abstell zum DG	06,55 qm	Turmalerie+Treppe	33,58 qm



Gesamt (WE 23) ca. 219,02 qm





Innenvisualisierung des LOFT Projekt Taura aus Sicht des Illustrators

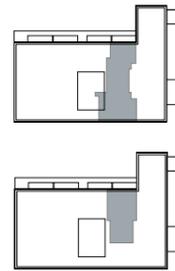
1m 2m 3m 4m 5m



TYP 10 (5.OG/DG/DT)

WE 24 / MAISONNETTE

Diele	16,90 qm		
Wohnen/Essen/Kochen	37,00 qm		
Kind 1	09,79 qm		
Kind 2	10,31 qm	Flur/TH (zur DT)	06,55 qm
Schlafen	15,19 qm		
Bad 1	09,55 qm	Penthouse+Treppe	20,29 qm
Bad 2	04,54 qm	WC	04,10 qm
TH/Abstell zum DG	06,55 qm	Dachgarten (50%)	19,33 qm



Gesamt (WE 24) ca. 160,10 qm



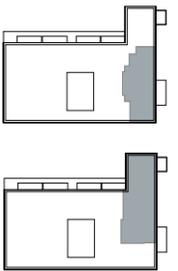
1m 2m 3m 4m 5m



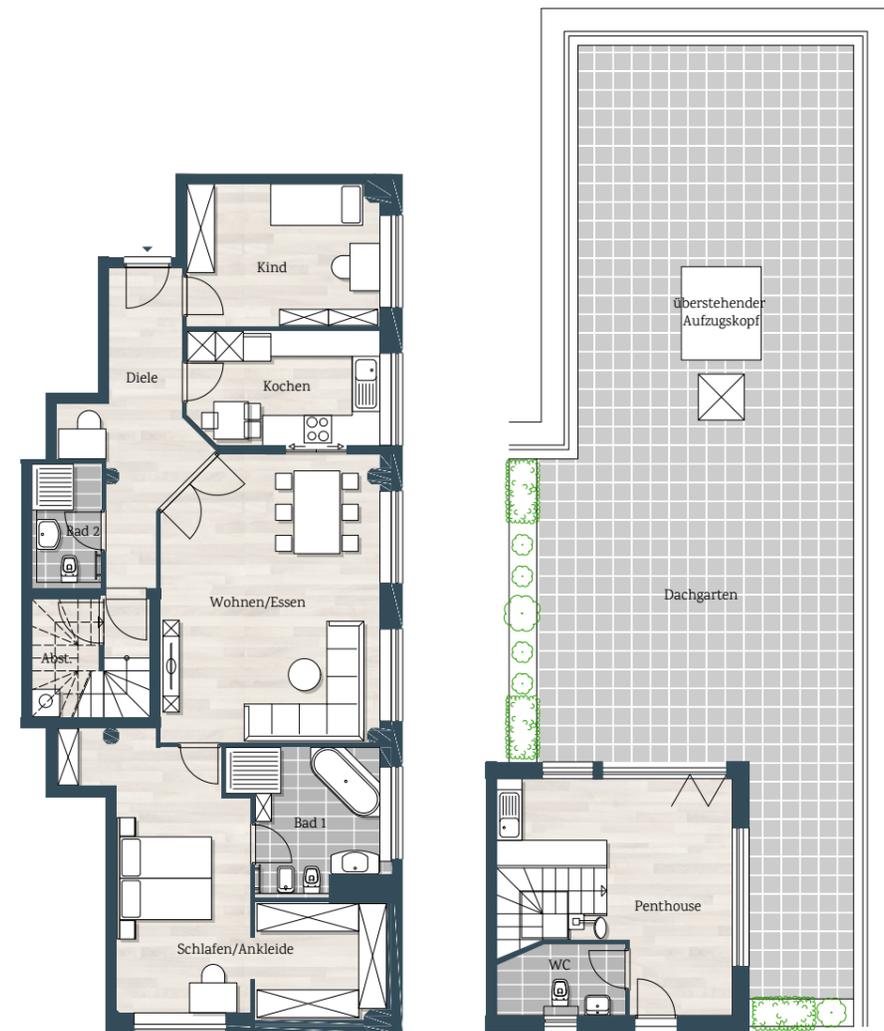
TYP 11 (5.OG/DG/DT)

WE 25 / MAISONNETTE

Diele	11,97 qm		
Wohnen/Essen	28,95 qm		
Kochen	10,21 qm		
Kind	12,89 qm	Flur/TH (zur DT)	06,73 qm
Schlafen/Ankleide	25,32 qm		
Bad 1	08,80 qm	Penthouse+Treppe	21,83 qm
Bad 2	03,72 qm	WC	04,10 qm
TH/Abstell zum DG	06,55 qm	Dachgarten (33%)	35,21 qm



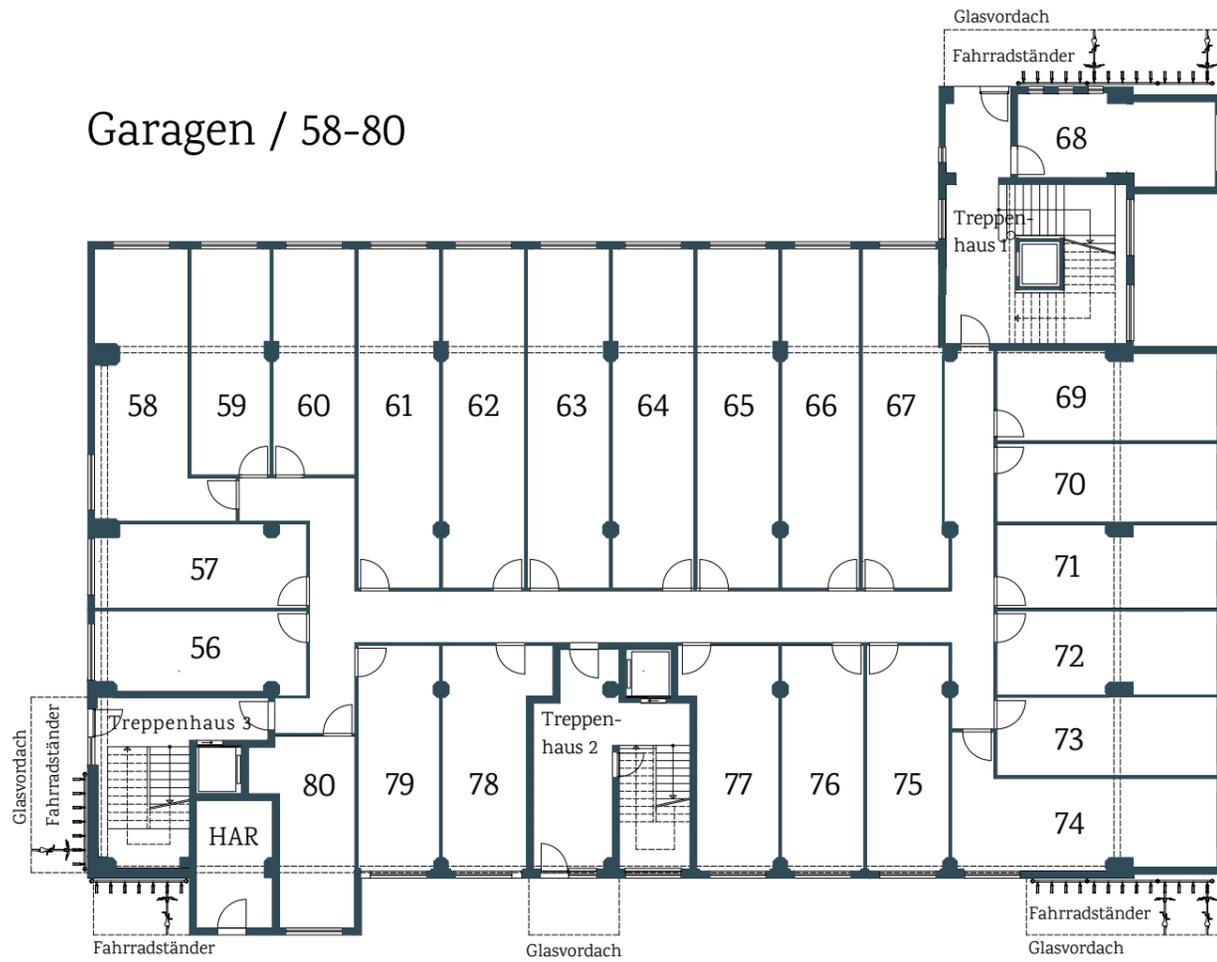
Gesamt (WE 25) ca. 176,28 qm





GESAMTES ERDGESCHOSS

Garagen / 58-80



Stellplätze			
Einzelgaragen	18	à 12.500,00 Euro	225.000,00 Euro
Doppelgaragen	7	à 18.000,00 Euro	126.000,00 Euro
Außenstellplätze (max.)	30	à 7.500,00 Euro	225.000,00 Euro
			576.000,00 Euro



Lageim Objekt	WE-Nr.	Wohnfläche	Raumtyp	Verkaufspreis Wohnung (VK) 2.890,00 Euro/m ²	Aufteilung Grund&Boden (3% VK)	Aufteilung vorhandene Gebäudesubstanz (10% VK)	KfW Förderhöchstbeitrag je Wohneinheit	KfW Tilgungszuschuss bis zu 35%
1. OG	01	114,08 qm	4-Zimmer-App.	329.691,20 Euro	9.890,74 Euro	32.969,12 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
1. OG	02	121,81 qm	4-Zimmer-App.	352.030,90 Euro	10.560,93 Euro	35.203,09 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
1. OG	03	135,96 qm	4-Zimmer-App.	392.924,40 Euro	11.787,73 Euro	39.292,44 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
1. OG	04	122,27 qm	4-Zimmer-App.	353.360,30 Euro	10.600,81 Euro	35.336,03 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
1. OG	05	122,15 qm	4-Zimmer-App.	353.013,50 Euro	10.590,41 Euro	35.301,35 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
1. OG	26	24,16 qm	1-Zimmer-App.	69.822,40 Euro	2.094,67 Euro	6.982,24 Euro		
Gesamt 1. OG		640,43 qm		1.850.842,70 Euro	55.525,28 Euro	185.084,27 Euro		
2. OG	06	101,17 qm	4-Zimmer-App.	292.381,30 Euro	8.771,44 Euro	29.238,13 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
2. OG	07	115,62 qm	4-Zimmer-App.	334.141,80 Euro	10.024,25 Euro	33.414,18 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
2. OG	08	124,42 qm	4-Zimmer-App.	359.573,80 Euro	10.787,21 Euro	35.957,38 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
2. OG	09	116,26 qm	4-Zimmer-App.	335.991,40 Euro	10.079,74 Euro	33.599,14 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
2. OG	10	113,46 qm	4-Zimmer-App.	327.899,40 Euro	9.836,98 Euro	32.789,94 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
2. OG	27	20,77 qm	1-Zimmer-App.	60.025,30 Euro	1.800,76 Euro	6.002,53 Euro		
Gesamt 2. OG		591,70 qm		1.710.013,00 Euro	51.300,39 Euro	171.001,30 Euro		
3. OG	11	101,22 qm	4-Zimmer-App.	292.525,80 Euro	8.775,77 Euro	29.252,58 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
3. OG	12	115,70 qm	4-Zimmer-App.	334.373,00 Euro	10.031,19 Euro	33.437,30 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
3. OG	13	124,51 qm	4-Zimmer-App.	359.833,90 Euro	10.795,02 Euro	35.983,39 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
3. OG	14	116,32 qm	4-Zimmer-App.	336.164,80 Euro	10.084,94 Euro	33.616,48 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
3. OG	15	113,53 qm	4-Zimmer-App.	328.101,70 Euro	9.843,05 Euro	32.810,17 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
3. OG	28	20,77 qm	1-Zimmer-App.	60.025,30 Euro	1.800,76 Euro	6.002,53 Euro		
Gesamt 3. OG		592,05 qm		1.711.024,50 Euro	51.330,74 Euro	171.102,45 Euro		
4. OG	16	101,10 qm	4-Zimmer-App.	292.179,00 Euro	8.765,37 Euro	29.217,90 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
4. OG	17	115,67 qm	4-Zimmer-App.	334.286,30 Euro	10.028,59 Euro	33.428,63 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
4. OG	18	124,63 qm	4-Zimmer-App.	360.180,70 Euro	10.805,42 Euro	36.018,07 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
4. OG	19	116,29 qm	4-Zimmer-App.	336.078,10 Euro	10.082,34 Euro	33.607,81 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
4. OG	20	113,50 qm	4-Zimmer-App.	328.015,00 Euro	9.840,45 Euro	32.801,50 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
4. OG	29	20,77 qm	1-Zimmer-App.	60.025,30 Euro	1.800,76 Euro	6.002,53 Euro		
Gesamt 4. OG		591,96 qm		1.710.764,40 Euro	51.322,93 Euro	171.076,44 Euro		
5. OG / DG / DT	21	160,01 qm	Maisonette-Wohnung	462.428,90 Euro	13.872,87 Euro	46.242,89 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
5. OG / DG / DT	22	163,28 qm	Maisonette-Wohnung	471.879,20 Euro	14.156,38 Euro	47.187,92 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
5. OG / DG / DT	23	219,02 qm	Maisonette-Wohnung	632.967,80 Euro	18.989,03 Euro	63.296,78 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
5. OG / DG / DT	24	160,10 qm	Maisonette-Wohnung	462.689,00 Euro	13.880,67 Euro	46.268,90 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
5. OG / DG / DT	25	176,28 qm	Maisonette-Wohnung	509.449,20 Euro	15.283,48 Euro	50.944,92 Euro	120.000,00 Euro	42.000,00 Euro
5. OG	30	20,77 qm	1-Zimmer-App.	60.025,30 Euro	1.800,76 Euro	6.002,53 Euro		
Gesamt 5. OG / DG / DT		899,46 qm		2.599.439,40 Euro	77.983,18 Euro	259.943,94 Euro		
Gesamt		3.315,60 qm		9.582.084,00 Euro				

16

EINE ÖKOLOGISCH VERANTWORTUNGSVOLLE ENTSCHEIDUNG

Das „LOFT Projekt Taura“ wird auch ein Zeichen für nachhaltiges, ökologisch durchdachtes Wohnen setzen. Die Verantwortung des Bauherrn im Sinne eines effektiven Klimaschutzes trifft hier auf das Bedürfnis der Käufer, ihr Wohneigentum nach Zukunftsfähigkeit, Werterhalt und Energiekostenminimierung auszuwählen. Dabei spielen die ökologischen Kriterien eine zunehmend wichtige Rolle.

Die Schaffung von Wohnraum in Effizienzhäusern mit reduziertem Energieverbrauch, niedriger CO₂-Emission und effizienter Nutzung von Heizenergie wie in unserem „LOFT Projekt Taura“ wird von der KfW großzügig gefördert. Diese Förderung basiert auf der Energieeinsparverordnung (EnEV), in der vom Bauherrn die strikte Einhaltung spezifischer Werte beim Bedarf von Primärenergie und beim Transmissionswärmeverlust gefordert wird.

Um eine einheitliche Grundnorm herzustellen, müssen alle Neubauten in Deutschland zumindest den Standard KfW-100 erfüllen. Dieser Standard lässt sich mit speziellen Techniken und Materialien bei der Bauausführung sowie nachhaltiger Haustechnik realisieren. Ein wichtiges Element ist der Wärmeschutz für Boden, Außenwände und das Dach des Gebäudes.

Mit dem „LOFT Projekt Taura“ entsteht eine moderne Wohnwelt, die gegenüber diesem gesetzlich geforderten Normwert eine verbesserte Ökobilanz aufweist: Als KfW-Effizienzhaus-70-Standard verbraucht das Gebäude mindestens 30 % weniger Primärenergie als eine vergleichbare Denkmalimmobilie. Es verbraucht also nur höchstens 70 % der Energie eines Standard-Niedrigenergiehauses. Damit dieses anspruchsvolle Ziel erreicht werden kann, verfügt unser Objekt beispielhaft über folgende energetisch relevante Merkmale, unter Beachtung der Denkmaleigenschaft:



- Innendämmung der Außenwände
- 3-fach Verglasung für Fenster
- Wärmepumpe oder Blockheizkraftwerk

Beispiel für ökologische Energie



17

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

01. Allgemeines

Das zu sanierende Gebäude ist ein einzigartiges Industriedenkmal und wurde zu dem als eines der ersten seiner Art in Gleitbauweise errichtet. Es erreicht eine Höhe von über 30 Metern und besteht aus Erdgeschoss sowie sechs weiteren Vollgeschossen, welche über zwei separate Treppenträume erschlossen sind. Bauherr dieses neogotischen Industriegebäudes aus dem Jahre 1927 war die „Mechanische Trikotagenfabrik Guido Unger“. 2006 endete die industrielle Nutzung.

Beim Umbau zur Loft-Wohnanlage wird das gesamte Erdgeschoss (mit teilweise nach Außen erweiterter Fläche) in einzelne Garagen aufgeteilt, mit jeweils eigenem Tor nach Außen und zentralem Innenzugang. Im 1.Obergeschoss werden die Wohnungen mit Terrassen auf den neu angebauten Garagenbereichen ausgestattet. Die Wohnungen vom 2. bis zum 4.Obergeschoss erhalten vorgesetzte Balkone, teilweise aufgewertet zu Wintergärten. Die Wohnungen des 5. Obergeschosses entstehen als Maisonette mit Penthouse und Dachgarten. Die im Erd- und Dachgeschoss miteinander verbundenen zukünftigen drei Treppenhäuser - jeweils mit Aufzug - ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu jedem beliebigen Ort innerhalb des Gebäudes.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch behördliche Auflagen und Anordnungen Leistungs- und Ausstattungsabänderungen erforderlich werden können. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Sanierungsobjekt handelt, bei welchem die Altbausubstanz im Wesentlichen erhalten bleibt, sind bautechnisch bedingt die allgemein geltenden Brand-, Schall- und Wärmeschutznormen nicht vollständig erfüllbar. Dies gilt insbesondere für DIN 4108-2 (in Verbindung mit § 3 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 4 EnEV) und DIN EN ISO 717-2. Es wird daher nicht überall den bei Neubauten üblichen Qualitäts- und Komfortstandards genügen.

Die derzeit vorhandenen Medienanschlüsse Telefon, TV, Strom, Wasser, Abwasser, und ggfs. Erdgas werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern überprüft und ggf. erneuert.

Die Wohnungen werden bezugsfertig hergestellt.

02. Grundlagen der Bauausführung

Die Ausführung der Arbeiten am Objekt erfolgt nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Teil B. Darin ist eingeschlossen, dass die „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“, die relevanten Normen der DIN und die Handwerksregeln Grundlagen der Bauausführung sind.



Abweichungen der Ausführung zu den Plänen und der Baubeschreibung aus konstruktiven Gründen, sowohl bei der gestalterischen Weiterentwicklung als auch bei Musterabweichungen der Materialien bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit hierdurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

In den Plänen dargestellte Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen, außer im genannten Umfang der Baubeschreibung.

Die Ausführung erfolgt verbindlich nach den genehmigten Plänen, im Maßstab 1:100.

03. Rohbau

ALLGEMEIN

Für die Rohbauarbeiten sind die bauaufsichtlichen Auflagen, die Berechnungen der Tragwerksplanung und die relevanten Regeln der DIN-Grundlage für die Ausführung.

03.1 ENTKERNUNG, ABBRUCH

Es werden die nachfolgend genannten Maßnahmen ergriffen, um die Voraussetzung für eine schlüsselfertige Sanierung zu schaffen. Alle abzubrechenden und verbleibenden Gebäudeteile werden entkernt. Es erfolgt die Demontage und Entsorgung sämtlicher für die Erfüllung nachfolgender Baubeschreibung notwendiger bestehender konstruktiver Bauteile und Baustoffe, insbesondere:

- vorhandene Dacheindeckung, historischer sowie später angebaute Aufzugsturm;
- Fenster, Türen, Dachfenster (Holz, Glas, Stahl, Alu);
- Wandbekleidungen (Fliesen, Tapeten etc.);
- Einbauten (Möbiliar, Verkleidungen etc.);

- Bodenbeläge (Fliesen, PVC, teilweise losen Alt-Estrich etc.);
- Alt-Aufzugschächte (1 innenliegender Schacht, 1 Außenanbau);
- nichttragende Innenwände (Trennwände zum Treppenhaus 3);
- Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen und -ausstattungen;
- Losen Alt-Putz an allen Innenwänden (von Keller- bis Dachgeschoss) entfernen;
- schadhafte Außenputz (nicht tragfähige und hohle Stellen) in Teilflächen entfernen.

03.2 ENTWÄSSERUNG

Notwendige neue bzw. zusätzliche Grundleitungen unterhalb des Erdgeschossbodens und innerhalb des Baugrundstückes bis zum Anschluss an die Straßenkanäle werden sowohl für Schmutzwasser-, als auch für Regenentwässerung aus KG- bzw. Steinzeug-Rohren in der notwendigen Dimensionierung hergestellt. Die Sohle des Hauptsammlers unter der Straße liegt unterhalb der der Erdgeschossgrundleitungen.

Die Entwässerung von befestigten Freiflächen, wie Straßen, Wege, Stellplätze etc. erfolgt über die Kanalisation, soweit diese nicht versickerungsfähig sind bzw. in Grünanlagen geleitet werden. Das an das Gebäude anschließende Gelände wird umlaufend mit regenwasserabweisendem Gefälle (Richtung Ringstraße) hergestellt.

03.3 GRÜNDUNGEN

Die vorhandenen Fundamente werden belassen. Sofern Ausbesserungen im Fundamentbereich bzw. der Wandbereiche im Erdgeschoss erforderlich sind, werden diese durchgeführt. Neue Fundamente nach Vorgabe des Tragwerksplaners entstehen für die nach Außen erweiterten Garagen, Treppenhaus- und Liftwände sowie die darüber angeordneten Balkone.



03.4 TRAGENDE WÄNDE, AUSSENWÄNDE

Die Wandkonstruktion der Außenwände und tragenden Innenwände bestehen vorwiegend aus Stahlbeton, Kalksandstein und Ziegelmauerwerk. Die vorgenannten Bauteile verbleiben im Wesentlichen im Bestand. Bauliche Eingriffe erfolgen lediglich im Zuge der Brüstungsabbrüche für die Balkontüren (1.- 4.OG), der Herstellung von neuen Türöffnungen für die Wintergärten, der Brüstungsabbrüche für Fenstererweiterungen (1.- 5.OG am kleinen Gebäude-Südflügel) sowie der Öffnungen für die neue Fensterfront im Bereich des historischen Aufzuges an der Südfassade. Neue erforderliche Tragkonstruktionen erfolgen nach den Berechnungen des Tragwerkplaners sowie den gestalterischen und bauphysikalischen Vorgaben des Architekten. Für Tragwände werden, falls erforderlich, ausschließlich Kalksandstein bzw. Ziegel und aus Gewichts- und Wärmeschutzgründen (für z.B. Penthouse-Aufbau) Porenbetonsteine mit der entsprechenden Festigkeitsklasse oder alternativ in Holzrahmenbauweise in den erforderlichen Dicken eingesetzt. Im Erdgeschoss erhält das Gebäude an Süd- und Westseite vorspringende Garagenerweiterungen aus Ziegelmauerwerk mit Stahlbeton-Flachdach. Wo erforderlich, werden statische Verstärkungen an Einzelbauteilen wie Fenster- oder Türstürzen ausgeführt. Gemäß Planung zu ändernde Öffnungsbauteile werden durch Mauerwerkergänzung bzw. Teilabbruch und wo erforderlich, mit neuen Öffnungsüberdeckungen hergestellt. In Teilbereichen werden im Gebäudeinneren – wo statisch erforderlich – neue Mauerwerkswände aus Voll-Kalksandstein eingebaut.

03.5 NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Die mit Keramik verkleideten Innenwände am historischen großen Treppenhaus (TH1) bleiben als einzige aus dem Bestand erhalten. Die neu zu erstellenden Trennwände – in den Wohnberei-

chen wie im Garagen- und Dachgeschoss – werden, soweit dies statisch möglich ist, sämtlich als Massivgipswände, System MULTIGIPS o. glw. gemäß der genehmigten Planung hergestellt. Die Grundlage dabei bilden die geltenden DIN- bzw. die Werksnormen des jeweiligen Herstellers bzw. Systemlieferanten.

03.6 TROCKENBAUWÄNDE

Gemäß Planung erforderliche Doppelwände für Installationen, wandversenkbare Schiebeelemente etc. sowie Vorsatzschalen für Installationen, Schall- bzw. Wärmeschutz entstehen in Trockenbauweise.

03.7 DECKEN

Die Stahlbeton-Geschossdecken bleiben vollständig erhalten. Nach Vorgaben des Statikers werden die bestehenden Öffnungen des alten Aufzugschachtes verschlossen sowie notwendige Öffnungen und Verstärkungen fachgerecht hergestellt.

Das ehemalige Holz-Flachdach wird komplett durch eine Stahlbeton-Decke ersetzt, statisch entsprechend den zu rechnenden Verkehrslasten einer vollflächig genutzten Dachterrasse sowie für die darauf geplanten Penthouse-Aufbauten. Die Treppenhausdecke im Turmhaus (8. Ebene) zum Wohnbereich Turmgalerie (9. Ebene) wird als F90-Holzbalkendecke (bzw. alternativ in Stahlbeton) ausgeführt.

Bei der Herstellung der Decken der vorspringenden Garagenerweiterungen im Erdgeschoss wird statisch die vollständige Nutzung als Terrassenfläche darauf berücksichtigt.

03.8 TROCKENBAUDECKEN, DECKEN-WÄRMEDÄMMUNG

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schall-



und Wärmeschutzes sowie zur Aufnahme von Installationen sind in den Wohnbereichen generell abgehangene Gipskartondecken vorgesehen. Des Weiteren wird auch die Treppenhausdecke sowie die Gemeinschaftsräume im Turmhaus (Toiletten, Anrichten) – insbesondere wegen des darüber befindlichen Wohnraumes – mit einer solchen Decke ausgestattet. Die gesamte Deckenunterseite des Garagengeschosses sowie im Dachgeschoss die Deckenbereiche unterhalb der Penthouse-Apartments werden gemäß Wärmeschutzkonzept gedämmt (ROCKWOOL o.glw.). Die Decken bzw. Dächer der Garagen mit den darüber befindlichen Terrassen (sowie der Heizraumvorbau) erhalten eine entsprechende Auf-Dach-Dämmung.

03.9 DACH, DACHTERRASSE

Das neue Stahlbeton-Dach – die Dachterrassen bzw. Penthouse-Ebene – wird als Warmdach (Auf-Dach-Dämmung) gemäß Wärmeschutznachweis hergestellt. Die Flachdächer der Penthouse-Aufbauten sowie das Walmdach des Uhrenturms werden als entsprechendes Warmdach in klassischer Holzbauweise mit Bitumendeckung (o.glw.) hergestellt. Die Wohnungen im 5. Obergeschoss erhalten Dachterrassen, welche über eine Wendeltreppe und ein auf dieser Ebene befindliches wohnungszugehöriges Penthouse-Apartment erreichbar sind. Die Terrassenflächen der fünf Wohnungen – wie auch die der Gemeinschaftsbereiche – erhalten einen großformatigen Plattenbelag (mindestens 40 x 40 cm), verlegt im Kiesbett (o.glw.). Die Abgrenzung der Terrassen untereinander sowie zur Gemeinschaftsfläche erfolgt mittels Stabmattenzaun o.glw. und jeweils vorgelagerten erdgefüllten Betonkasten-Streifen (mit entsprechender Wurzelsperre) zur individuellen Gestaltung von Sichtschutz- und Dekorationsbepflanzung. Zur Sicherheit wird innenseitig unmittelbar an dem

teilweise rekonstruierten und damit wieder umlaufend geschlossenen historischen Dach-Zierkranz aus Porphyrt bzw. (ergänzt) aus Betonstein ein 1m hohes Stahl-Brüstungsgeländer mit Edelstahl-Handlauf und Sicherheitsglas- bzw. alternativ Edelstahlseil-Füllung (o.glw.) vorgelagert.

03.10 SPENGLERARBEITEN, DACHENTWÄSSERUNG

Alle Spenglerarbeiten, wie Rinnen, Fallrohre, Außenfensterbänke, Abdeckungen und Verblechungen werden entsprechend den denkmalpflegerischen Auflagen und den Regeln der Technik neu hergestellt. Das Regenwasser wird an den Rändern des Flach-Daches (Nord- und Südseite), der Terrasse und Balkone durch Dachrinnen aus Titanzink aufgefangen und über Regenfallrohre, ebenfalls aus Titanzink, in das Entwässerungssystem abgeführt. Bei der Entwässerung der Penthouse- und Uhrenturm-Dachflächen wird – die anfallenden Wassermengen gleich verteilend – für alle fünf Dachgärten die Möglichkeit des Auffangens in Regenwasser-Speichern berücksichtigt.

03.11 SCHORNSTEINANLAGEN

Die Wohnungen WE01 bis WE24 erhalten im Bereich Wohnen/Essen eine Anschlussmöglichkeit für einen Kaminofen. Des Weiteren erhalten die Wohnungen mit Dachterrasse (WE21 – 25) einen Anschluss im Penthouse-Apartment (bzw. in Turmhalle von WE23). Die Schornsteinzüge im System FURADO o.glw. werden wie folgt erstellt:

- ab Fußboden Erdgeschoss (Garagengeschoss): 1 Zug für Heizung;
- ab Fußboden 1. Obergeschoss: 5 Züge für Kaminanschlüsse der Wohnungen vom 1. - 3. OG;
- ab Fußboden 4. Obergeschoss: 5 Züge für Kaminanschlüsse der Wohnungen vom 4. - 5. OG;



- ab Fußboden Dachterrasse (Penthouse): 5 Züge für Anschlüsse in den Penthouse-Apartments.

03.12 TREPPENHÄUSER, AUFZÜGE

03.12.1 TREPPENHAUS 1, AUFZUG 1

Das große historische Treppenhaus 1 an der Westseite verbleibt mit seinen charakteristischen Details, insbesondere den keramischen Wandflächen, Treppengeländern, etc. vollständig im Bestand. Schadhafte Stellen werden ausgebessert. Die Optik der stilistischen Original-Türen wird beim Einbau notwendiger neuer WE-Türen berücksichtigt bzw. wiederhergestellt. Gemeinsam mit Geländern, Handläufen, Wänden und Decken ist eine aufeinander abgestimmte Farbgestaltung nach restaurativem Gesamtkonzept vorgesehen. In diesem inbegriffen ist auch ein das Ganze unterstreichender Bodenbelag (mit Sockel) aus Feinsteinzeug (o.glw.) sowie eine stilgerechte Beleuchtung.

Im Treppenauge wird ein Aufzug mit gläsernem Schacht (mit Entrauchung über den Treppenraum) gemäß Planung errichtet, der vom Garageschoss (1. Ebene) bis ins Dachgeschoss (7. Ebene) fährt. Über den Dachgeschoss-Korridor besteht eine Verbindung zum zentralen Treppenhaus 2 und damit die Möglichkeit über Aufzug bzw. Treppenhaus die 8. Ebene, die Ebene der Dachterrasse, zu erreichen.

03.12.2 TREPPENHAUS 2, AUFZUG 2

Zur Erschließung des Gebäudes wird zusätzlich zu den beiden Bestands-Treppenhäusern ein neues zentrales Treppenhaus errichtet. Es erhält einen Aufzug gemäß Planung, der vom Garageschoss (1. Ebene) bis zur Dachterrasse (8. Ebene) fährt. Aufzugschacht (mit Entrauchungsöffnung in den obersten Treppenhausflur)

sowie Treppenhauswände werden aus Kalksandstein-Mauerwerk hergestellt. Die Treppenläufe und Podeste entstehen in Stahlbetonbauweise. Die Geländer werden als Stabstahl-Konstruktion mit Kunststoff-Handlauf (o.glw.) gefertigt. Auch die Wandseite erhält einen entsprechenden Handlauf. Treppenstufen, Podeste, Flure sowie Hausmeisterraum (EG) und Abstellraum (DG) erhalten einen Fliesenbelag (mit Sockel) aus Feinsteinzeug (o.glw.). Geländer, Wände, Decken und Treppenunterseiten erhalten eine Farbbeschichtung nach Farbkonzept. Das Treppenhaus wird komplettiert mit einer dem Stil des Gebäudes entsprechenden Beleuchtung.

03.12.3 TREPPENHAUS 3, AUFZUG 3

Das weitere historische Treppenhaus an der Ostseite erhält ebenfalls einen Aufzug, der vom Garageschoss (1. Ebene) bis ins Dachgeschoss (7. Ebene) fährt. Auch von hier aus besteht über den Dachgeschoss-Korridor eine Verbindung zum Treppenhaus 2 und dessen bis zur Dachterrasse (8. Ebene) fahrenden Aufzug. Der Aufzugsschacht (mit Entrauchungsöffnung in den Treppenraum) und die ihn flankierenden Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Das Treppenhaus ist mit einer original erhaltenen stilvollen Metalltreppe mit entsprechenden Holzhandläufen ausgestattet. Diese Treppe wird denkmalgerecht aufgearbeitet (u.a. sandgestrahlt), bei Erfordernis, statisch nachgerüstet. Wie im großen Treppenhaus bilden die Treppe, die bei den neuen Wohneinheit-Türen zu berücksichtigende weitestgehend wiederherzustellende Optik der historischen Türen, die Wände und Decken, eine stilgerechte Beleuchtung sowie die Bodenbeläge der Etagenpodeste aus Feinsteinzeug (o.glw.) ein Ensemble mit aufeinander abgestimmter Farbgebung gemäß restaurativem Gesamtkonzept.



03.13. BRANDSCHUTZ

Maßgebend für die Ausführung sind die Regeln der DIN in Verbindung mit den bauaufsichtlichen Festlegungen für die Feuerwiderstands- und Baustoffklassen der jeweiligen Bauteile. Sämtliche geforderten Hinweisschilder werden sichtbar und dauerhaft montiert. Die Zugänge der Treppenhäuser im Erdgeschoss zu den Garagenbereichen und Hausmeisterraum (im Treppenhaus 2) sowie in das Dachgeschoss-Innere und den Abstellraum für die Dachterrasse (im Treppenhaus 2) erhalten T30/Rauchscht-Türen. Die Treppenhäuser werden mit NRA (Natürlicher Rauch- und Wärme-Abzug), ggf. mit Anschluss an eine Brandmeldezentrale (BMZ) ausgestattet. Im (neuen) Treppenhaus 2, mit Zugang zur Dachterrasse, wird hierzu der Fensterflügel über dem obersten Treppenlauf ertüchtigt. In den beiden Bestands-Treppenhäusern 1 und 3 wird bei Bedarf jeweils eine entsprechend dimensionierte Lichtkuppel auf dem Treppenhausdach installiert. Die neu entstehenden Wände der Treppenhäuser aus Kalksandstein 24,0 cm erfüllen den erforderlichen Feuerwiderstand F90. Alle übrigen Wände (System MULTIGIPS), so im Treppenhaus 3, im Garagen- und Dachgeschoss sowie den Wohnbereichen erreichen F180 (bzw. F180-M).

03.14. SCHALLSCHUTZ

Bei Wohnungstrennwänden und Decken werden die geltenden Schallschutznormen berücksichtigt, soweit das bautechnisch möglich ist.

03.15. DURCHBRÜCHE

Sämtliche Wand- und Deckendurchbrüche sowie Durchbrüche durch Brandwände bzw. Brandabschnitte werden mit zugelassenen Systemen und Baustoffen entsprechend den brand- und schallschutztechnischen Anforderungen sorgfältig verschlossen.

04. Ausbau

04.1. INNENPUTZ

Der Wandputz der Bestands-Innenwände wird vollständig erneuert mit geglättetem Gipsputz (oder glw.). Zur Reduzierung der Bildung von Rissen im Putz werden nach konstruktiver Erfordernis Putzträger eingebaut. Der Anschluss an andere Materialien erfolgt über Putzschienen bzw. Kellenschnitte. Die neuen tragenden Wände aus Kalksandsteinmauerwerk werden – da aus Plansteinen – nur gespachtelt. Die neuen Außen-Wände der Garagenerweiterungen erhalten ein Kalk-Zementputz. Alle übrigen neuen Innenwände sind, sofern im System MULTIGIPS erstellt, malerfertig.

04.2. INNENDÄMMUNG DER AUSSENWÄNDE

Die Außenwände werden, da eine Fassadendämmung aus Denkmalschutzgründen nicht möglich ist, innseitig gedämmt im System MULTIPOR (o.glw.). Ausgenommen hiervon werden die Bereiche im großen Treppenhaus mit seinem historischen Keramik-Wandbelag. Zur Schaffung von, den großen Fenstern angemessenen, breiten (tiefen) Fensterbänken wird an den Fensterfronten der Wohnbereiche statt mit der Regeldämmung (von ca. 10-12 cm MULTIPOR-Platten) entsprechend mit geeignetem Porenbeton ca. 24,0 cm gedämmt.

04.3. AUSSENPUTZ, FASSADENKONSTRUKTION

Das Gebäude wird für die Durchführung der Sanierungs- und Rekonstruktionsarbeiten an Fassade und Dach vollständig eingerüstet. Sämtlicher schadhafter Alt-Putz wird entfernt und erneuert. Sämtliche konstruktive Bauteile werden gemäß Denkmalschutz- Vorgaben sowie Gesamtkonzept überarbeitet, teilweise rekonstruiert und ergänzt (z. B. Dach-Zierkranz) und erhalten eine neue Farbbeschichtung nach Farbkonzept inklusive erforderlicher Anschluss- und Gebäudefugen.



04.4. BETONBÖDEN, ESTRICHE

04.4.1 GARAGENGESCHOSS

Von den im Zuge der Garagenerweiterungen hinzukommenden Neu-Betonböden abgesehen, wird der vorhandene Betonboden nur auf Fehlstellen überprüft und entsprechend überarbeitet.

04.4.2 DACHGESCHOSS

Der Bestands-Betonboden des Dachgeschosses wird überarbeitet.

04.4.3 WOHNGESCHOSSE

In allen Wohngeschossen (1.-5. OG und Penthouse) wird, verbunden mit dem Einbau einer Fußbodenheizung, schwimmender Anhydrit- bzw. Zement-Estrich (o.glw.) auf entsprechend notwendiger Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut. An den Wänden wird zur Trittschalldämmung ein Randdämmstreifen zwischen Estrich und Wand eingebracht.

04.5. Bodenbeläge

04.5.1. PARKETT

Verlegung von Fertigparkett im Klicksystem gemäß Mustervorlagen, verklebt, mit umlaufenden Sockelleisten, in folgenden Wohnräumen:

Wohnen, Kind, Schlafen, Ankleiden, Diele (WE 01-25)

Abstellen ohne Waschmaschine (WE 02, 04, 07, 09, 12, 14, 17, 19)

Apartment, Wintergarten, Apartment-Diele, (WE 26-30)

Turmalerie (WE23)

04.5.2 BODENFLIESEN

Verlegung keramischer Bodenfliesen gemäß Mustervorlagen inkl. entsprechendem Sockel in folgenden Wohn- und Gemeinschaftsräumen:

Bad 1 / 2 / 3, Kochen (WE 01-25);

Abstellen mit Waschmaschine (WE 01, 03, 05, 06, 08, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 20-25)

Apartment-Bad (WE 26-30)

Penthouse-Apartment (WE 21, 22, 24, 25)

Turmhalle (WE 23)

WC-D, WC-H, Anrichten, Abstellen (im Treppenhaus 2)

Trockenraum, DG-Korridor, Garagengeschoss-Korridor

Treppenhäuser 1/2/3 (Teilbereiche)

04.5.3 TERRASSENBELÄGE

Die Terrassen des 1.Obergeschosses sowie die Dachterrassen werden mit Betonwerkstein-Platten im Kiesbett (o.glw.), im Format von mindestens 40 x 40 cm belegt. Plattenmuster gemäß Vorlagen.

04.5.4 FARBBESCHICHTUNGEN

Die Garagen- und Dachgeschossböden (außer Trockenraum und Korridore) erhalten eine Farbbeschichtung.

04.6. WAND-, DECKENOBERFLÄCHEN

04.6.1. WANDFLIESEN BÄDER, FLIESENSPIEGEL KOCHEN

Fliesen, Design und Farbe nach Mustervorla-



gen, ebenso Verfugung und Fliesenhöhen. Alle senkrecht und waagrecht verlaufenden Kanten werden mit Eck-Profilen bzw. mit auf Gehrung zugeschnittenen Abschlüssen eingefasst. Alle Fugen zwischen Bauteilen (Fenster, Wannen, Waschbecken, WCs etc.) und Fliesen werden mit Versiegelungen geschlossen. Das gleiche gilt für alle Anschlussfugen zwischen Wand und Boden, oberen bzw. seitlichen Fliesenkanten und Putz, Anschlüsse zu Türzargen sowie allen Wandecken. Darüber hinaus werden alle Fugen zwischen Fliesen und Bauteilen, die die Fliesenoberfläche durchdringen (z.B. Rohre) versiegelt. Alle Versiegelungen werden farblich passend zu den Fliesen (bzw. dem Fugmörtel) abgestimmt. Höhe in Bädern: In der Regel 1,25 m umlaufend, im Duschbereich ca. 2,30 m. Die Fliesenspiegel in den Bereichen für Kochen entsprechend der dargestellten Einrichtung, Höhe ca. 60 cm (ca. 0,87 m bis 1,47 m ab Oberkante-Fertigfußboden).

04.6.2. WAND-, DECKEN-FARBBESCHICHTUNG

Wände und Decken aller Wohn- und sonstigen Nutzräume in allen Geschossen erhalten 2 Farbaufträge in hellem mattem Farbton. An den mit MULTIOR- bzw. Porenbeton-Dämmung versehenen Außenwänden ist Silikatfarbe erforderlich, bei den übrigen Innenwänden ist Dispersionsfarbenqualität vorgesehen. Auswahl der Farben gemäß Vorlagen.

04.7. BALKONE, TERRASSEN, WINTERGÄRTEN

Balkone (für die Wohnungen vom 2. bis 4. OG) werden als vorgestellte oberflächenfertige Stahlbetonkonstruktion (oder glw.) gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Sie stehen auf den Dächern bzw. tragenden Wänden der Garagenvorbauten. Die Balkon-Säulen und Außenkanten der Platten werden ggf. mit einer Farbbeschichtung entsprechend Farbkonzept versehen. Die Brüstungen erhalten eine bodentiefe Sichtschutzfü-

lung aus satiniertem Glas (oder glw.). Im gleichen System werden die balkonhohen Seitenwände als Sicht-, Schall- und Wetterschutz ausgeführt. Für die Wohnungen des 1. Obergeschosses werden die Dächer der Garagenvorbauten vollständig als Terrassen erschlossen. Unterhalb der Balkonbereiche werden diese ebenso mit oben vorbeschriebenen Seitenwänden ausgestattet (mit Ausnahme der Apartment-Wohnung im Südflügel). Am kleinen Südflügel des Gebäudes wird der dort zu errichtende Balkon-Turm vom 1. bis zum 5. Obergeschoss zum beheizbaren Wintergarten aufgewertet, verbunden mit entsprechender Wärmedämmung an den Beton-Außenflanken (gemäß Wärmeschutzkonzept). Auf dem Dach (8. Ebene) wird, abgesehen von den Grundflächen der Penthouse- und Turm-Aufbauten, die gesamte Fläche zur Nutzung als Dachterrasse erschlossen. Diese ist aufgeteilt bzw. abgegrenzt in 5 private Dachgärten für die Maisonette-Wohnungen (WE21-25) und eine sich über die ganze Länge der Gebäude-Nordseite erstreckende gemeinschaftlich nutzbare Panorama-Terrasse.

04.8 FENSTER, WINTERGARTENELEMENTE

Sämtliche vorhandene Fenster werden ausgebaut und entsorgt. Die Fenster, einschließlich der kreisrunden Turmuhr-Verglasung werden gemäß Planung und Vorgaben des Denkmalschutzes in Anlehnung an den Original-Altbestand komplett erneuert. Neu hinzukommende Fensterflächen gemäß Planung sind die Fenstererweiterungen sowie Wintergartenelemente der Apartments im Südflügel des Gebäudes sowie die der Penthouse- und Turmaufbauten auf dem Dachterrassengeschoss. Sämtliche zu erneuernden sowie neu hinzukommenden Fenster-, Fenstertür- und Wintergartenelemente werden teilweise farbig geplant (gemäß Farbkonzept).



- Alle großen Regel-Fensterelemente der Wohnbereiche des 1. bis 4. OG werden vertikal in 2 äußere Dreh-Kipp-Flügel so wie einer mittigen Festverglasung aufgeteilt. Die Optik von historischen Kämpfern und Sprossen wird mit entsprechenden außenliegenden bzw. glasteilenden Sprossen wiederhergestellt.
- Die auf den Etagen-Podesten des 1. bis 4. OG angeordneten Fenster in Treppenhaus 1 und 3 werden konstruktiv wie vorbeschrieben ausgeführt.
- Abweichend von den Regel-Fenstern sind die Elemente mit den 2-flügligen Balkontüren (mit Stulp). Die Höhe der Flügel wird mit dem Kämpfer begrenzt. Bei diesen Fensterelementen sind neben der seitlichen Festverglasung (ca. 1/3 der Breite) auch die durch den Kämpfer abgetrennten Oberlichter als Festverglasung ausgebildet.
- Bei den großen Regel-Fenstern im 5. OG reichen aufgrund ihres Spitz-Sturzes die beiden (äußeren) Fenster-Flügel nur bis zum Kämpfer. Zur Ermöglichung einer komfortablen, gefahrlosen Reinigung auch an diesen Fenstern wird darüber jeweils ein separater kleiner Drehflügel integriert.
- Die in Etagen-Podesthöhe des 5. OG angeordneten großen Fenster in Treppenhaus 1 und 3 werden konstruktiv wie vorbeschrieben ausgeführt.
- Die großen Elemente des Garagengeschosses (3 Stück) sowie die in Halbetagen-Podesthöhe angeordneten Fenster der Treppenhäuser 1 und 2 werden bezüglich der Flügelkonstruktionen (Öffnungen zum Lüften und Reinigen) nach den örtlichen Gegebenheiten bzw. Erfordernissen angepasst.
- Die über den Garagentoren angeordneten Oberlichter sind vertikal in 2 Festverglasungen und einem mittig angeordneten elektrisch bedienbaren Kippflügel (oder ggf. manuell bedienbaren Drehflügel) aufgeteilt.
- Die schmalen Fenster des Südflügels sind als Dreh-Kippflügel vorgesehen.
- Wintergärten:
Horizontale Aufteilung: Umlaufender Kämpfer (gleiche Höhe wie die der Regel-Fenster). Im 1.OG erhält aufgrund der vorgelagerten Terrasse die lange Seite entsprechend bodentiefe Festglas-Elemente mit Terrassentür. Die Fläche oberhalb des Kämpfers wird hier als Festverglasung ausgeführt.
- Vertikale Aufteilung: An den kurzen Seiten (insgesamt 2 Felder) in einem Dreh-Kipp-Flügel. Die lange Seite (insgesamt 4 Felder) wird in 2 Festverglasungen (mit je 1 Feld) an den Rändern und in der Mitte mit einem 2 flügeligen Fenster (je Flügel 1 Feld) mit Stulp und einem Dreh-Kipp-Flügel aufgeteilt.
- Sprossen: Die horizontal verlaufenden Sprossen folgen im Raster denen der Regel-Fenster und werden wie diese als glasteilende bzw. außenliegende Sprossen ausgebildet.



- Die Zierfenster des Dachgeschosses und die des Uhrenturms (Turmgalerieebene) werden aufgrund ihrer Rhombus-Form nur als (zum Reinigen aushängbare) Kippfenster ausgeführt.
 - Das 180 cm große Turmuhr-Fenster erhält eine Festverglasung mit zentrierter Öffnung für die Uhrzeigerwellen.
 - Fenster der Dachterrassenebene der 5 Maisonette-Wohnungen erhalten als Zugang zu ihrem Dachgarten eine mehrteilige Falt-Schiebe-Anlage. Alle weiteren Fensteröffnungen der Penthouse-Apartments (sowie Turmhalle) und deren Bäder, werden jeweils mit einem Dreh-Kipp-Flügel ausgestattet. Bei den breiten mehrteiligen Fensterelementen der Turmhalle sowie den Penthouse-Apartments mit Ost- bzw. West-Fensterfront ist demzufolge der mittig angeordnete Flügel mit 2 Festverglasungen kombiniert.
 - Die Fenster der Dachterrassenebene des Treppenhauses 2 werden als einflügelige Dreh-Kipp-Fenster ausgeführt – mit einer Ausnahme: Das Fenster über dem obersten Treppenlauf wird als NRA-Fenster (mit Drehflügel 90°) ausgebildet.
- 04.8.1. VERGLASUNG
Es kommen in den Wohnbereichen ausschließlich Dreifachverglasungen mit einem Ug-Wert gemäß aktueller EnEV zum Einbau. Treppenhäuser, Dachgeschoss, Garagengeschoss, alle sonstigen Gemeinschaftsräume erhalten 2-Scheiben-Isolierverglasung.
- 04.8.2 BESCHLÄGE, BÄNDER
Es werden verdeckte Ein-Hand-Dreh-Kipp- bzw. Drehbeschläge eingebaut (ROTO o. glw.). Die Fensteroliven werden in Form und Farbe auf die Fenster abgestimmt, nach Bemusterung.
- 04.8.3 SOMMERLICHER WÄRMESCHUTZ
Die großen Wohnbereichs-Fensterflächen der Westseite, der balkonfreien Fensterreihe und der Fenster des 5.Obergeschosses an der Südseite sowie die großen Glasfronten der Dachterrassenebene erhalten einen sommerlichen Wärmeschutz in Form von elektrisch bedienbaren Vorbau-Raffstores mit Aluminium-Lamellen. Aufgrund der Spitzform der Fensterstürze im 5.Obergeschosses kann die Fensterfläche oberhalb des Kämpfers bei der Verschattung nicht mit einbezogen werden.
- 04.8.4 FENSTERBÄNKE AUSSEN
Außenfensterbänke (siehe 03.10) werden in Titanzink ausgeführt.
- 04.8.5 FENSTERBÄNKE INNEN
Naturstein Granit Bianco Gamma oder glw., mit gefasten Kanten und Köpfen.
- 04.9 LICHTKUPPELN
Das Gebäude erhält (nur wenn gemäß Brandschutzkonzept nötig) über den Treppenhäusern 1 und 3 je eine Lichtkuppel mit NRA-Funktion.
- 04.10. ALUMINIUM-HAUSEINGANGSTÜREN
Die Hauseingangstüren werden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Form und Glasausschnitten erstellt. Sie erhalten Drückergarnituren (außen Knauf bzw. Bügel, innen Drücker), schließanlagenintegrierte Schließzylinder sowie (die 3 Hauseingangstüren) einen elektrischen Türöffner. Farbe gemäß Farbkonzept.



Hauseingänge: Aluminiumtür, einflügelig, mit anteiliger Klarglasfüllung (oberhalb Dücker) und stilistisch den Fenstern entsprechender Sprossenteilung für die drei Treppenhäuser im EG sowie dem Zugang zur Dachterrasse im Treppenhaus 2.

Heizungsraum: Wie vor, jedoch ohne Glasfüllungen.

Penthouse-Zugänge: Die (Wohnungs-)Eingänge der Penthouse-Apartments (WE21,22,24,25) an der Dachterrasse werden baugleich wie vor ausgeführt.

04.11 GARAGENTORE

Jede der 25 Garagen wird mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor (o.glw.) ausgerüstet, einschließlich zugehöriger Funköffner.

04.12 INNENTÜREN

04.12.1 FEUERHEMMENDE TÜREN

Es werden gemäß bauaufsichtlicher Anforderungen T30-Türen mit entsprechendem Prüfzeugnis und Prüfzeichen eingebaut:

- Treppenzugänge zu den Garagenbereichen im Erdgeschoss (DIN 98,5/198,5)
- Treppenzugänge zu den Speicherbereichen im Dachgeschoss (DIN 98,5/198,5)
- Abstell- und Hausmeisterraum, bei Erfordernis Raum Anrichten, D-WC, H-WC (DIN 86,0/198,5)

04.12.2 GARAGENTÜREN

Die einzelnen Garagenzugänge zum zentralen Innenkorridor erhalten Stahltüren (ohne besondere Brandschutzanforderungen) im System HÖRMANN o.glw. (nur Garage 68 ist mit T30- und Rauchschutzfunktion). Alle Türen: DIN 98,5/198,5.

04.12.3 DACHKAMMERTÜREN

Jede Dachkammer erhält als Zugang zum zentralen Innenkorridor eine Stahltür (DIN 86,0/198,5) wie vorbeschrieben. Die Zugänge zu den Treppenhäusern der Maisonette-Wohnungen 21-25 werden ebenfalls mit Pos. 04.12.2 beschriebenen Stahltüren ausgestattet.

04.12.4 TÜREN HERREN-WC, DAMEN-WC, ANRICHTEN

Ausführung wie in Pos. 04.12.1 beschrieben, (DIN 86,0/198,5). Die WC-Türen werden neben dem WC-Schloss mit einem zweiten für Aufnahme eines Schließanlagen-Zylinders ausgestattet (zur Sicherungsmöglichkeit vor unbefugter Nutzung).

04.12.5 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Türen werden gemäß Brandschutzvorgaben mit Oben-Türschließer ausgeführt. Sie erhalten dreiseitig umlaufende Umfassungszargen mit Gummilippendichtung und Türblatt mit Falz sowie Schall-Ex-Dichtung, Oberfläche in CPL seidenmatt weiß bzw. nach Bemusterung, SSK III, Klimaklasse III, Sicherheitsschloss und Spion, Bänder 3-teilig und vernickelt, Beschläge in Edelstahl.

Zum Niveaueausgleich zwischen Wohnung und Treppenpodest (in den Bestandstreppenhäusern) wird im Bereich der Wohneinheit-Tür eine Schwelle mit Natursteinabdeckung (o.glw.), passend zur übrigen Treppenhausgestaltung, eingebaut.

Die Maisonette-Wohnung 23 (5.OG/Turm) erhält eine zweite Wohnungseingangstür auf der Dachterrassenebene des Treppenhauses.

04.12.6 WOHNUNGSINNENTÜREN

Fertigröhrenspantüren; DIN-Maß 86,0 / 198,5 in allen Räumen (außer Wohnen/Essen, hier 2-flügelig;



DIN 173,5 / 198,5), in Holzzargen, Rundkante, mit 3-seitig verlaufenden Kunststofflippendichtung, Oberfläche in CPL seidenmatt weiß bzw. nach Bemusterung, Edelstahl-Rosettengarnituren, Buntbartschloss mit Schlüssel. Die Bäder erhalten ein WC-Schloss mit entsprechender Drückergarnitur. Die zweiflügeligen Türen von Wohnen/Essen erhalten Lichtausschnitte. Optional sind alternativ Ganzglasflügel, gegen Aufpreis, möglich.

04.12.7 OPTION FÜR TÜRHÖHE DIN 211

Der Bauherr behält sich vor, für die unter 04.12.1 bis 04.12.6 genannten Innentüren die Möglichkeit einer Erweiterung der DIN-Höhe auf 211 cm zu prüfen.

04.13 SCHLIESSANLAGE, BRIEFKÄSTEN, HAUSEINGANGSVORDACH

Schließanlage nach Schließplan des Bauherrn. Er berücksichtigt prinzipiell Haus-, Wohnungseingangs-, Garagen-, Dachkammer-, Haumeister-, Heizungs- sowie abzuschließende Gemeinschaftsräume (Toiletten, Anrichten Dachterrasse etc.). Es werden aufbohrgeschützte Profilylinder eingebaut. Zu jeder Wohneinheit gehören 4 Schlüsselschlüssel. Die Hauseingangstüren erhalten elektrisch betätigte Türöffnungsanlagen, die von den jeweils zugeordneten Wohnungen aus bedienbar sind. Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage werden unmittelbar neben der Hauseingangstür angeordnet. Die Briefkästen (RENZ oder glw.) sind ausgelegt zur Aufnahme von bis zu Format C4. Sie sind durch Schlösser mit je 2 Schlüsseln gesichert. Die hier beschriebenen Eingangsbereiche erhalten je ein verglastes Wetterschutz-Vordach, welches in Verlängerung auch die unmittelbar seitlich angrenzenden Fahrradabstellplätze überdacht.

04.14 SCHLOSSERARBEITEN

Vorhandene Konstruktionen werden überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Bestandsstahl-

repe im Treppenhaus 3 sowie die Metallteile der historischen Zaun- und Toranlagen einschließlich der Aufarbeitung der vier historischen Laternen auf den Torsäulen. Alle neu angebrachten Stahlteile, die der Außenluft ausgesetzt sind, werden vor dem Einbau feuerverzinkt. Alle innen angebrachten Stahlteile – vorhandene wie neue – werden im Lackiersystem behandelt.

05. Sanitär

05.1. LEITUNGEN FÜR KALT-, WARM- UND ABWASSER

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt nach den Richtlinien der DIN. Außerdem sind gemäß der neuen Richtlinie zur Legionellen-Vorbeugung die entsprechenden Entnahmestellen für die erforderlichen Proben zu beachten. Die sanitären Anlagen und Leitungen werden komplett neu errichtet. Die Leitungen für Kaltwasser, Warmwasser und Warmwasserzirkulation werden aus Kunststoff oder Edelstahl, die Schmutzwasserleitungen aus heißwasserbeständigen HT- oder bei Schall- bzw. Brandschutzanforderung aus SML-Rohren (o.glw.), die Grundleitungen aus KG- bzw. Steinzeug-Rohren hergestellt. Die neuen Fall- bzw. Grundleitungen werden an die bestehenden Grundstücksleitungen angebunden. Diese Leitungen werden bis zum Kanalanschluss einschließlich Grundstückskontrollschacht auf volle Funktionstüchtigkeit und Dichtheit geprüft und bei beeinträchtigender Schädigung entsprechend erneuert. Für die Abrechnung von Kalt- und Warmwasser werden in jeder Einheit Installationsmöglichkeiten für Zähler vorgesehen. Die Zähler selbst werden vom beauftragten Mess-Dienstleister geliefert und eingebaut. Erforderliche Absperrventile für die einzelnen Steigsstränge werden, soweit möglich, in den allgemein zugänglichen Bereichen des Erdgeschosses angeordnet. Die Wohnungswasserzähler werden



gemeinsam mit den Absperrventilen über Revisionsboxen zugänglich sein. Alle Bäder und Küchen werden an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Die Küchen (Raum Kochen), die Kochzeilen in den Penthouse-Apartments (sowie der Turmhalle) und der gemeinschaftlich nutzbare Raum „Anrichten“ erhalten je einen Warm- und Kaltwasseranschluss mit Eckventilen als Anschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine sowie einen entsprechenden Abwasseranschluss. Die Anschlüsse für Waschmaschine sind je nach Wohnungsschnitt im Bad oder Abstellraum platziert. Die Terrassen der Wohnungen im 1.OG sowie die Dachterrassen werden mit einer frostsicheren Außenwasserzapfstelle ausgerüstet. Der Hausmeisterraum erhält ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasserzapfstelle. Der Bestandsbrunnen im Gebäude wird zur Nutzung für die Außenanlagen, z.B. auch für die optional geplante Gartenanlage mit frostsicheren (bzw. entsprechend leerbaren) Leitungen zu den einzurichtenden Zapfstellen bzw. Einspeise-Vorrichtungen im Grundstück angeschlossen.

05.2 SANITÄRAUSSTATTUNGEN

Alle Einrichtungsgegenstände (Keramik, Wannen) in den Oberflächen weiß bzw. in Farbgruppe 1, Armaturen sind verchromt - Fabrikate:

- Keramik: z.B. Keramag, Duravit, Ideal Standard o.glw.
- Wannen: z.B. Kaldewei, Bette o.glw.
- Armaturen: z.B. Grohe, Ideal Standard o.glw.

05.2.1 Bad 1

1 Badewanne ca.180x80 cm inkl. Ein-Hand-Brausebatterie mit Handbrause und Halterung
1 Dusche ca. 120x100 cm, barrierefrei, mit gefliester Mulde
1 Brause-Thermostatbatterie mit Wandgleitstange, Brauseschlauch und Handbrause

1 Porzellanwaschtisch ca. 60x45 cm, mit Ein-Hand-Mischbatterie und Siphon
1 Wandhängendes WC inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik
1 Wandhängenden Bidet

05.2.2 BAD 2, BAD 3, APARTMENT-BAD

1 Dusche ca. 90x90 cm, barrierefrei, mit gefliester Mulde
1 Brause-Thermostatbatterie mit Wandgleitstange, Brauseschlauch und Handbrause
1 Porzellanwaschbecken ca. 60x45 cm, mit Ein-Hand-Mischbatterie und Siphon
1 Wandhängendes WC inkl. WC-Sitz mit Absenkautomatik

05.2.3. HERREN-WC (DACHTERRASSE)

1 Wandhängendes WC inkl. WC-Sitz
1 Urinal
1 Porzellanwaschbecken ca. 60x45 cm
1 Spiegel ca. 60x40 cm

05.2.4 DAMEN-WC (DACHTERRASSE)

1 Wandhängendes WC inkl. WC-Sitz
1 Porzellanwaschbecken ca. 60x45 cm
1 Spiegel ca. 60x40 cm

06. Lüftung

Alle innenliegenden Küchen und fensterlosen Bäder sowie der zentrale Trockenraum im Dachgeschoss erhalten eine Zwangsentlüftung.

07. Heizung

Die Energiegewinnung erfolgt mittels Wärmepumpentechnik bzw. Blockheizkraftwerk (BHKW). Die Heizungsregelung erfolgt über Außentemperaturfühler und programmierbare Zeitschaltuhr. Für die Dimensionierung der Heizungsanlage und der zentralen Warmwas-



serversorgung wird eine Wärmebedarfs- und Heizlastberechnung erstellt. Die Heizleitungen werden mit der notwendigen Rohrdämmung versehen. Die Verlegung wird wand-, boden- oder vorwandintegriert. Die Wohnungen erhalten Fußbodenheizung mit Einzelraum-Regelung. In den Bädern wird zusätzlich ein elektrisch betriebbarer Badheizkörper ca. 60x180 cm in weiß eingebaut. Die Garagen werden jeweils mit einem (für Frostschutz) ausreichend dimensionierten elektrisch betriebbaren Heizkörper ausgestattet. Gemeinschaftsbereiche generell ohne Heizkörper geplant. Lediglich der Trockenraum im Dachgeschoss, die beiden Toiletten und Raum Anrichten auf der Dachterrassenebene des Treppenhauses 2 erhalten elektrisch betriebene Heizkörper. Die Heizkreisverteiler, Wärmemengenzähleranschlüsse sowie Absperrungen werden in der jeweiligen Wohnung direkt angeordnet. Die Lieferung und Montage der Wärmemengenzähler ist Sache des beauftragten Mess-Dienstleisters.

08. Elektroinstallation

08.1. AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

Die Elektroinstallation wird nach dem Hausanschluss komplett neu hergestellt. Jede Wohnung erhält eine separate Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen und Fehlerstromschalter. Die Sicherungen für die Garagen und Dachkammern sowie die Apartments auf der Dachterrasse sind in selbigen Bereichen direkt angeordnet. Generell wird in Anlehnung an den 2-Sterne-Ausstattungsgrad nach RAL-RG 678 installiert.

08.1.1 GARAGE

2 Steckdosen (Gesamtabisierung 16 A), Anordnung jeweils 1x in Tür- bzw. Torbereich

2 Deckenanschlüsse mit Schutzarmatur-Leuchte, >> Doppelgaragen: 3 Deckenanschlüsse, je mit Schaltung
1 180°-Decken-Bewegungsmelder zentral angeordnet
1 Anschluss 32A/400V (für E-Auto), gegen Aufpreis
1 Anschluss für Telefon/LAN (mit jeweiliger WE vernetzt)
1 Anschluss für elektrischen Fensteröffner mit Schaltung
1 Anschluss für elektrisches Sektionaltor

08.1.2 WOHNZIMMER

11 Steckdosen (de facto 13 Steckdosen, da bei TV dreifach zu rechnen)
1 Anschluss für TV/Radio
1 Anschluss für Telefon/LAN
3 Deckenauslässe mit Schaltung
1 Wechselschaltung (als Kreuzschaltung ab 2 angegliederten Räumen bei z.B. Balkon und Kochen)
1 Außenjalousieanschluss mit Schaltung, Sicherung über WE-Windsensor (WE05,10,15,20-25)

08.1.3 Penthouse-Apartment (WE21,22,24,25)

8 Steckdosen (de facto 10)
1 Anschluss TV/Radio
1 Anschluss Telefon/LAN
2 Deckenauslässe mit Schaltung
1 Kreuzschaltung
1 Klingel-/ Videosprechanlage/ Türöffner (inkl. Verbindung mit Ebene im 5.OG)
1 Außenjalousieanschluss mit Schaltung für 2 Elemente Südseite, separater Windsensor
1 weiterer Anschluss wie vor für Westseite (nur WE25)

08.1.4 Turmhalle (WE23)

8 Steckdosen (de facto 10)
1 Anschluss TV/Radio
1 Anschluss Telefon/LAN



3 Deckenauslässe mit Schaltung 1 Kreuzschaltung 1 Klingel-/ Videosprechanlage/ Türöffner (inkl. Verbindung mit Ebene im 5.OG und Turmgalerie) 1 Außenjalousieanschluss mit Schaltung für die 2 Terrassenfronten, separater Windsensor	WE21 Verbindung mit Penthouse-Apartment) 08.1.10 DIELE (WE 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25) 5 Steckdosen (de facto 7) 1 Anschluss TV/Radio 1 Anschluss Telefon/LAN 3 Deckenauslässe mit Schaltung 1 Kreuzschaltung 1 Klingel-/Videosprechanlage/ Türöffner (bei WE 22, 24, 25 Verbindung mit Penthouse-Apartment, bei WE 23 Verbindung mit Turmhalle)
08.1.5 TURMGALERIE (WE23) 6 Steckdosen (de facto 8) 1 Anschluss TV/Radio 1 Anschluss Telefon/LAN 3 Deckenauslässe mit Schaltung	08.1.11 DIELE-APARTMENT (WE 26-30) 2 Steckdosen (de facto 4) 1 Anschluss TV/Radio 1 Anschluss Telefon/LAN 1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Wechselschaltung
08.1.6 APARTMENT (WE26-30) 4 Steckdosen (de facto 6) 1 Anschluss TV/Radio 1 Anschluss Telefon/LAN 1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Wechselschaltung	08.1.12 KOCHEN (WE 01-25) 10 Steckdosen 1 Anschluss für Backofen und Dampfgarer (jeweils separat abgesichert) 1 Anschluss für Spülmaschine (separat abgesichert) 1 Herdanschluss 1 Deckenauslass mit Schaltung 1 Außenjalousieanschluss mit Schaltung, über WE-Windsensor (WE 05, 10, 15, 20, 25)
08.1.7 SCHLAFEN, SCHLAFEN/ANKLEIDEN 6 Steckdosen (de facto 8) 1 Anschluss für TV/Radio 1 Anschluss für Telefon/LAN 2 Deckenauslässe mit Ein-/Ausschalter 1 Wechselschaltung (nur bei angegliedertem Bad: WE 01, 02, 05, 06, 07, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25)	08.1.13 KOCHEN-APARTMENT (WE 26-30) 4 Steckdosen 1 Herdsteckdose (separat gesichert) 1 Decken- oder Wandauslass mit Schaltung
08.1.8 KIND 6 Steckdosen (de facto 8) 1 Anschluss für TV/Radio 1 Anschluss für Telefon/LAN 2 Deckenauslässe mit Ein-/Ausschalter 1 Außenjalousieanschluss mit Schaltung, über WE-Windsensor (WE 03, 05, 08, 10, 13, 15, 18, 20-25)	08.1.14 KOCHEN-PENTHOUSE/TURMHALLE (WE 21-25) 5 Steckdosen 1 Herdanschluss 1 Anschluss für Spülmaschine (separat abgesichert)
08.1.9 DIELE (WE 01, 06, 11, 16, 21) 3 Steckdosen 2 Deckenauslässe 1 Kreuzschaltung 1 Klingel-/Videosprechanlage/ Türöffner (bei	



1 Decken- oder Wandauslass mit Schaltung 08.1.15 BAD 1 (WE 01-25) 2 Steckdosen 1 Radiator-Steckdose 1 Wandauslass mit Schaltung 2 Deckenauslässe mit Schaltung 1 Außenjalousieanschluss mit Schaltung, über WE-Windsensor (WE 05, 10, 15, 20, 25)	08.1.21 TERRASSE (WE 05) 3 Steckdosen 3 Wandanschlüsse mit Leuchte und Schaltung von innen 08.1.22 DACHTERRASSE (WE 21-25) 2 Steckdosen am Gebäude, von innen schaltbar 2 Steckdosen im Bereich der südlichen Brüstung, von innen schaltbar 1 Wandanschluss mit Leuchte und Schaltung von innen (-> WE 22, 23, 24) 2 Wandanschlüsse mit Leuchte und Schaltung (-> WE 21, 25)
08.1.16 BAD 2 (WE 01-25) 2 Steckdosen 1 Radiator-Steckdose 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner, separat gesichert (nur WE 02, 04, 07, 09, 12, 14, 17, 19) 1 Wandauslass mit Schaltung 1 Deckenauslass mit Schaltung	08.1.23 TERRASSE (WE 26) 1 Steckdose, von innen schaltbar 1 Wandanschluss mit Leuchte und Schaltung von innen
08.1.17 BAD 3 (WE 21-25) 2 Steckdosen 1 Radiator-Steckdose 1 Wandauslass mit Schaltung 1 Deckenauslass mit Schaltung	08.1.24 WINTERGARTEN (WE 26-30) 3 Steckdosen (de facto 5) 1 Anschluss TV/Radio 1 Anschluss Telefon/LAN 1 Decken- oder Wandauslass mit Schaltung
08.1.18 BAD-APARTMENT (WE 26-30) 1 Steckdose 1 Radiator-Steckdose 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner, separat gesichert 1 Wandauslass mit Schaltung 1 Deckenauslass mit Schaltung	08.1.25 MAISONETTE-TREPPENHAUS (WE 21-25) 4 Wandauslässe mit Schaltung 1 Kreuzschaltung
08.1.19 BALKON/TERRASSE (WE 02, 04, 06-20) 1 Steckdose, von innen schaltbar 1 Wandanschluss mit Leuchte und Schaltung von innen	08.1.26 ABSTELLEN-TREPPENRAUM (WE 21-25) 2 Steckdosen 1 Anschluss je für Waschmaschine und Trockner, separat gesichert 1 Wandauslass mit Schaltung
08.1.20 TERRASSE (WE 01, 03) 2 Steckdosen 2 Wandanschlüsse mit Leuchte und Schaltung von innen	08.1.27 ABSTELLEN MIT WASCHMASCHINE (WE 01, 03, 05, 06, 08, 10, 11, 13, 15, 16, 18) 2 Steckdosen 1 Anschluss je für Waschmaschine und Trockner, separat gesichert 1 Deckenauslass mit Schaltung



08.1.28 ABSTELLEN (WE 02, 04, 07, 09, 12, 14, 17, 19)
2 Steckdosen
1 Deckenauslass mit Schaltung

08.1.29 ANKLEIDEN (WE 25)
1 Steckdose
1 Deckenauslass mit Schaltung

08.1.30 DACHKAMMER
2 Steckdosen
1 Deckenanschluss mit Leuchte und Schaltung (Kammern 02, 04, 07, 08, 09, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26-30)
2 Deckenanschlüsse mit Leuchte und Schaltung (Kammern 01, 03, 05, 06, 10, 11, 12, 13, 17, 21-25)
1 Anschluss Telefon/LAN (Kammern 21-25 der Maisonette-Wohnungen)

08.2 AUSSTATTUNG DER GEMEINSCHAFTSBEREICHE

08.2.1 HAUSEINGÄNGE, TREPPENHÄUSER, KORRIDORE
Die drei Hauseingangsbereiche erhalten eine Außenwand-Leuchte, gesteuert über einen Bewegungsmelder. In den Treppenhäusern sowie in den Garagen- und Dachgeschosskorridoren werden die in der notwendigen Anzahl installierten Leuchten über Taster und Lichtautomat mit (Halblicht-Vorwarnung) geschaltet. Die Treppenhäuser erhalten jeweils eine NRA-Anlage mit – bei Erfordernis – Schaltung über Brandmeldezentrale (BMZ).

08.2.2 HEIZUNGSRAUM
Erforderliche Anschlüsse für Wärmepumpen
3 Steckdosen für Pumpen der Sekundär-Kreisläufe (Heizung, Warmwasser)
1 Steckdose für Sonstiges
2 Deckenanschlüsse mit Leuchte und Schaltung

08.2.3 HAUSMEISTERRAUM
1 Steckdose
1 Wandanschluss mit Leuchte und Schaltung

08.2.4 BRUNNEN
(Optional und gegen Aufpreis, nach Vereinbarung mit zukünftiger WEG): Einbau und Anschluss von Pumpe und entsprechendem Leitungsnetz zur Wiederinbetriebnahme des vorhandenen Brunnens im Gebäude (unter den geplanten Garagen 73 und 74).

08.2.5 TROCKENRAUM
2 Deckenanschlüsse mit Leuchte, mit Schaltung
1 Anschluss für Zwangslüfter mit Feuchtesensor-Schaltung
1 Anschluss für elektrisch betriebenen Heizkörper

08.2.6 ABSTELLEN FÜR DACHTERRASSE
1 Steckdose
1 Deckenanschluss mit Leuchte und Schaltung

08.2.7 DAMEN-WC, HERREN-WC (DACHTERRASSEN-EBENE)
1 Wandanschluss mit Leuchte und Schaltung
1 Anschluss für elektrisch betriebenen Heizkörper

08.2.8 ANRICHTEN (DACHTERRASSEN-EBENE)
3 Steckdosen
1 Spülmaschinenanschluss mit separater Sicherung
1 Anschluss für elektrisch betriebenen Heizkörper
1 Deckenanschluss mit Leuchte, mit Schaltung
2 Schalter für die Außensteckdosen der Partyzonen
Zentraler Sicherungskasten mit Unterzähler für die Sondernutzungsbereiche der 8.Ebene

08.2.9 GEMEINSCHAFTSTERRASSE-OST, GEMEINSCHAFTSTERRASSE-WEST
4 Steckdosen (abschaltbar von „Anrichten“), jeweils an Ost- bzw. Westseite des Turmes platziert
4 Steckdosen (abschaltbar von „Anrichten“), je-



weils an den Enden der Terrassen platziert
1 TV-Dose, jeweils an beiden Seiten des Turmes

08.2.10 TURMUHR
Festanschlüsse über Allgemeinstrom für Uhrwerk, Uhr-Beleuchtung.

08.2.11 AUSSENANLAGEN-BELEUCHTUNG
Die Außenbeleuchtung erfolgt gemäß der Außenanlagengestaltung des Bauherrn. Beleuchtet werden u.a. die Fahrradstellplätze, die Müllbox sowie die Zuwege von Ost- und Süd-Tor bis zu den Hauseingängen. Inbegriffen im Konzept sind auch die Wiederinbetriebnahme der historischen Laternen an den Toranlagen.

08.2.12 GARTENANLAGEN
(Optional, nach Vereinbarung mit zukünftiger WEG): Verlegung von max. 15 Stromanschlüssen zu den geplanten Gartenanlagen, Anschluss über separate Zähler im Gebäude (gegen Aufpreis).

08.3 TECHNISCHE AUSFÜHRUNG
Verlegung der Leitungen in HYM oder Rohr mit PVC-Aderleitung. Leitungsverlegung im Bodenbereich sowie Lichtkabel in den abgehängenen Decken. Unterverteilung als Unterputzausführung aus einbrennlackiertem Stahlblech, Farbe Weiß. Schalter, die außerhalb der zu schaltenden Brennstellen liegen, erhalten Kontrolllampen. Die Installation im Garagen- und Dachgeschossbereich (außerhalb der Treppenhäuser) erfolgt sichtbar verlegt. Telefon und Antennenkabel werden im Leerrohr verlegt. Die Stromkreisaufteilung erfolgt gemäß den Plänen als FI-Installation, die Erdung entsprechend den Richtlinien des VDE. Es kommt ein Großflächenprogramm in Standardausführung zum Einbau, Farbe nach Bemusterung des Bauherrn, Fabrikat Busch & Jäger oder gleichwertig.

09. Turmuhr

Die historische Turmuhr mit ihrem Ziffernblatt im Durchmesser von ca. 180 cm wird originalgetreu anhand von Fotos und teilweise erhaltenen Einzelteilen (Ziffern, Minutenzeiger etc.) rekonstruiert. Das Ziffernblatt, eine Klarglasscheibe mit den aufgeschraubten einzelnen grüspanfarbenen Ziffern und Punkten für die 5-Minuten-Abschnitte, wird als separate Scheibe vor das isolierverglaste Fenster in der entsprechenden Fensterleibung des Turmes montiert. Die Uhr wird mit einem modernen elektrisch betriebenen Laufwerk ausgerüstet, welches an bzw. unmittelbar hinter der Ziffernblatt-Scheibe positioniert wird. Gemäß historischer Vorlage wird das Ziffernblatt zur Beleuchtung von innen her durch einen der Scheibe vorgelagerten Leuchtkranz ausgestattet, ggf. durch Beleuchtung des Turmes von außen weiter aufgewertet. Die Beleuchtung wird über Zeitschaltuhr gesteuert. Die Stromspeisung für Uhrwerk wie Beleuchtung erfolgt komplett über den Allgemeinstrom.

10. Außenanlagen

Herstellung einer das Gebäude umschließenden Ringstraße mit entsprechenden Zufahrten von mind. 2 geplanten Grundstückstoren an Ost- und Südseite. Die Fahrbahnen erhalten einen Asphaltbelag, Pflaster o.glw. Die Entwässerung erfolgt (neben entsprechenden Notabläufen) hauptsächlich in die großen Grünanlagenflächen. An der Innenseite der Ringstraße münden die Zufahrten zu den 25 Einzelgaragen und Zugänge der 3 Hauseingänge sowie des Heizungsraums. Diese werden mit sickerfähigem Pflaster belegt. Längs der Nordbahn der Ringstraße sind die ca. 30 gepflasterten PKW-Stellplätze angegliedert. Mit Distanz zur Grundstücksgrenze erschließt ein unversiegelter Rundweg das Grundstück (außer Nordseite). Zwischen Süd- und Ostseite der Ringstraße und



Rundweg sind natürlich gestaltete Grünanlagen bzw. als Option alternativ parzellierte Gartenanlagen (mit Stromanschluss) vorgesehen. Der Streifen zwischen Rundweg und Straßenbereich bzw. Nachbargrenze wird durchgehend als biotopähnliches Gehölzareal angelegt. Zur Wasserversorgung von Grünanlagen und Gärten ist neben der gezielten Einleitung des Wassers von den Verkehrsflächen optional die Nutzbarmachung des vorhandenen Brunnens vorgesehen. Herstellung eines zentralen Müllplatzes in Nähe Osttor. Dieser wird als verschließbare, überdachte und allseitig begrünte Behausung gestaltet. Die historische Grundstückseinfriedung an Süd- und (teilweise) Ostseite, bestehend aus Sockel und Pfeilern aus Naturstein-Bossenmauerwerk mit Metallzaun und Pforten und Toren wird entsprechend aufgearbeitet. An allen übrigen Grenzabschnitten wird je nach Erfordernis ein Stabmattenzaun errichtet. Unmittelbarer an den Hauseingängen sind die überdachten Fahrradstellplätze angeordnet. An der Westseite des Grundstücks sind ein Spiel- und der rasenbegrünte Wäscheplatz vorgesehen.

11. Sonstiges

11.1 GEBÄUDEREINIGUNG

Das gesamte Gebäude (einschließlich der Wohnungen) wird nach Fertigstellung einer umfassenden Grundreinigung unterzogen.

11.2.GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung richtet sich nach dem BGB (5 Jahre ab Bauabnahme). Risse in Bauteilen, Putz, etc., die aufgrund physikalischer Eigenschaften der Baustoffe (z. B. Kriechen, Schwinden, Setzrisse) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Die Haftung für Folgeschäden ist ausgeschlossen. Elastische Fugen sind wartungsbedürftige Bauteile. Die Gewährleistung beträgt hier, ebenso wie bei beweglichen Teilen (z. B. Heizungspumpen, Leuchtmittel, etc.) 6 Monate.

11.3. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Entwurfs- bzw. Eingabeplanungen sowie die Prospektzeichnungen erheben keinen Anspruch auf Endgültigkeit. Alle Garagen- und Dachgeschossbereiche, so auch die den Wohnungen zugeordneten Garagen bzw. Dachkammern, können Medienleitungen (Wasser, Abwasser; Heizung, Elektro etc.) durchqueren. Aufgrund bautechnischer Erfordernisse können geringe Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen möglich sein. Nicht zum Vertragsumfang gehören die vom Architekten eingezeichneten Möbel, Waschmaschinen und dergleichen. Alle Maße sind Circa-Maße. Ergänzungen, Änderungen und Erweiterungen der Baubeschreibung bleiben vorbehalten und führten zu keinem Wertausgleich, wenn behördliche Auflagen oder wirtschaftliche Erfordernis dies notwendig oder zweckdienlich erscheinen lässt. Grundlage dieser Baubeschreibung sind die Umbaupläne, aus denen sich die Raumaufteilung ergibt. Für die benannten Fabrikate und Materialien gilt grundsätzlich „oder gleichwertig“ (im Text: „o.g.lw.“). Für die Ausführung gelten die anlässlich der Bemusterung vorgestellten Ausstattungsgegenstände.

11.4 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sie können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in weitere Einheiten bedeuten würden. Wäre hierfür eine behördliche Genehmigung nötig, sind die Kosten vom Verursacher (Wunschgeber) zu tragen. Entstehende Mehrkosten werden gesondert berechnet.



18

RECHTLICHES KONZEPT



Für die Kaufpreisaufteilung übernimmt der Prospektherausgeber keine Gewährleistung, insbesondere nicht dafür, dass sich die Finanzbehörden dieser Aufteilung anschließen werden. Die Aufteilung des Kaufpreises ist somit – insbesondere wegen der steuerlichen Unwägbarkeiten – nicht Vertragsgrundlage.

1. GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE

Der Grundbesitz LOFT Projekt Taura, Hauptstraße 62, 09249 Taura ist eingetragen im Grundbuchamt von Döbeln, Blatt 967, Flurstück 265-8 mit 8.880 qm:

- Abteilung I: LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG Ahnataler Platz 1, 09217 Burgstädt
- Abteilung II: Eintragung der zukünftigen Käufer
- Abteilung III: es erfolgt eine lastenfreie Übergabe der Besitzer an den jeweiligen zukünftigen Käufer

Der Grundbesitz wurde mit notariellem Kaufvertrag des Notars Robert Walter aus Mittweida erworben. Die Liegenschaft befindet sich Lastenfrei im Besitz der Projektgesellschaft. Eine Baugenehmigung für 30 Wohnungen wurde beantragt. Als Baubeginn ist Mitte 2021 vorgesehen. Die Bezugfertigung ist für den 31.12.2022 geplant. Es ist eine endgültige Fertigstellung für den 30.06.2023 geplant.

2. KALKULIERTER GESAMTAUFWAND

In dem ausgewiesenen kalkulierten Gesamtaufwand sind aus Gründen der Marktübersicht sowie zu Kalkulationszwecken alle Vergütungen für sämtliche in diesem Prospekt angebotenen Leistungen enthalten, die der Erwerber in Anspruch nehmen kann. Es handelt sich lediglich um die Summierung aller angebotenen Leistungen, ohne dass der Erwerber verpflichtet ist,

diese Leistungen in ihrer Gesamtheit in Anspruch zu nehmen. Zu den Leistungen, die zwingend erforderlich und deshalb für die Funktionsweise des Bauprojekts notwendig sind, gehören die Leistungen des Notars, des Grundbuchamtes und Gerichtskosten, die vom Erwerber zu tragen sind. Des Weiteren fallen für den Erwerber Steuern an.

2.1 ZUSATZLEISTUNGEN

Im kalkulierten Gesamtaufwand sind Zusatzleistungen enthalten, die dem einzelnen Erwerber zur freien Disposition stehen. Hierzu gehören Finanzierungsvermittlung und -bearbeitung. Diese Leistungen, die von erfahrenen Vertragspartnern angeboten werden, sollen den Erwerber arbeitsmäßig entlasten und ihn zusätzlich absichern. Eine Haftung der LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG wird hierfür, insbesondere für die Finanzierungsvermittlung, ausdrücklich ausgeschlossen und ist nicht Gegenstand der mit diesem Prospekt angebotenen Leistung.

2.2 EIGENFINANZIERUNG

Sollte der Erwerber die Finanzierung selbst bewirken und die Finanzierungsvermittlung durch den erfahrenen Vertragspartner nicht in Anspruch nehmen, so hat er der LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG gegenüber nachzuweisen (z. B. durch Hinterlegung von Eigenmitteln, Nachweis der Endfinanzierung), dass er in der Lage ist, die notwendigen Mittel zur Finanzierung des Objektes zu leisten. Bitte ziehen Sie in diesem Fall sachkundige Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.

2.3 ABRECHNUNG

Aus Gründen der Abrechnungsvereinfachung dient der ursprünglich kalkulierte Gesamtaufwand auch weiterhin als Bemessungsgrundlage für die Vergütungen der übrigen in Anspruch genommenen Leistungen. Die Zusammensetzung des Gesamtauf-



wandes und dessen Aufgliederung in die einzelnen Vertragsvergütungen ist der Übersicht „Aufteilung des kalkulierten Gesamtaufwandes anhand der vorgeschlagenen Konzeption“ zu entnehmen.

2.4 NEBENKOSTEN

Für Gerichts-, Notar- und sonstige Kosten der Abnahme ist insgesamt ein Betrag von ca. 5 % des Gesamtaufwandes kalkuliert. Werden die kalkulierten Kosten überschritten, so sind die Mehrkosten vom Erwerber zu tragen. Bei der Prozentangabe für die Nebenkosten handelt es sich um ein Beispiel. Es ist erst mit Abschluss des Kaufvertrages möglich, die Nebenkosten für den Erwerber zu ermitteln. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Standort des Bauvorhabens und wird unter dem Kapitel 19 Abschnitt 5 erläutert.

2.5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Im Gesamtaufwand sind die Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 Abs. 2 und 4 Baugesetzbuch, die Ausbaubeiträge und die Kanalanschlussbeiträge sowie der Kostenersatz für Haus- oder Grundstücksanschlüsse gemäß dem jeweiligen Kommunalabgabengesetz und den entsprechenden städtischen Satzungen, die nach der derzeitigen für die Baumaßnahme maßgeblichen Planung der Gemeinde im Erschließungsabrechnungsgebiet vorgesehen und für die Ersterschließung notwendig sind, gleichgültig wann diese anfallen, enthalten. Weitere Erschließungskosten oder Beiträge sind nicht bekannt oder angefordert.

3. NICHT KALKULIERBARE KOSTEN

3.1 UMSATZSTEUER, TILGUNGSBEITRÄGE, ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten sind teilweise oder keine Tilgungsbeiträge der Endfinanzierungen, der Mehraufwand, der sich durch eine Erhöhung des zurzeit gültigen Umsatzsteuersatzes für

solche Leistungen ergeben kann, die dem erhöhten Steuersatz unterliegen, Erschließungskosten sowie Anliegerbeiträge für eventuelle spätere Erweiterungen oder Änderungen von Erschließungsmaßnahmen.

3.2 SONSTIGE KOSTEN

Des Weiteren sind Bauzeitzinsen bis zur Fertigstellung, die den kalkulierten Gesamtaufwand übersteigen, Kosten nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für Versicherungen, WEG-Verwaltung, Bewirtschaftungskosten, Reparaturen, Renovierung usw., der Aufwand für die Planung und Ausführung von Sonder- und Änderungswünschen nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten. Diese sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht letztendlich bekannt und können den Gesamtaufwand erhöhen.

4. FINANZIERUNG

Die Finanzierungshöhe ist vom Erwerber – entsprechend seiner Bonität – individuell bestimmbar.

4.1 PRÜFUNG DER INDIVIDUELLEN VERHÄLTNISSE

Da die Finanzierung des Erwerbers von seinen individuellen Verhältnissen abhängt, kommt den in den möglichen Beispielrechnungen in diesem Prospekt zugrunde gelegten Finanzierungsbedingungen lediglich beispielhafter Charakter zu. Eine Empfehlung zur Aufnahme einer solchen Finanzierung soll damit nicht zum Ausdruck gebracht werden und ist ausdrücklich nicht vom Erwerber geschuldet. Im Vordergrund sollten bei der Finanzierungswahl die individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen des Erwerbers stehen. Dieser muss insbesondere darüber entscheiden, in welcher Höhe er Eigenmittel einsetzen kann oder will. Bei Vorliegen einer entsprechenden Bonität ist eine Finanzierung des Gesamtaufwandes bis zu 100 % zuzüglich der Finanzierung des Damnums (insgesamt 100 % des Gesamtaufwandes) möglich.



4.2 INANSPRUCHNAHME EINES DAMNUMS

Bei Inanspruchnahme eines Damnums beträgt dieses maximal 5 % der Bruttofremdmittel und wird im Rahmen der langfristigen Fremdfinanzierung von der Bank mitfinanziert. Das heißt, dass sich das Nettodarlehen um den Betrag des Damnums erhöht. Wirtschaftlich handelt es sich bei dem Damnum um vorausgezählten Zins. Die finanzierende Bank kann das Darlehen unter der Auflage gewähren, dass der Erwerber ein höheres als von ihm zunächst vorgesehenes Eigenkapital einzahlt bzw. ein geringeres Damnum eindeckt.

4.3 SOFORTIGE ENDFINANZIERUNG

Sofern unter Verzicht auf eine Zwischenfinanzierung unmittelbar Endfinanzierungsmittel eingedeckt werden, hat dies zur Folge, dass mit Eindeckung der Endfinanzierungsmittel die Zinsbindungsfrist beginnt. Bei einem vorgesehenen Festschreibungszeitraum von 10 Jahren und einer Bauzeit von etwa 18 Monaten wird die Restlaufzeit der Festschreibung bei Fertigstellung somit etwa 8,5 Jahre betragen. Die Darlehensgewährung erfolgt auf Basis eines Real- und Personalkredites. Den Erfahrungen bei Vergleichsobjekten entsprechend beträgt der Realkreditanteil ca. 60 % bis 70 %, wenn man die Maßstäbe des Hypothekensankgesetzes zugrunde legt, so dass der persönlichen Bonität des Erwerbers besondere Bedeutung zukommt.

4.4 DARLEHENS BESICHERUNG

Die Besicherung des Darlehens erfolgt in der Regel über eine Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank. Die Konditionen des Darlehens werden zum Zeitpunkt ihrer Eindeckung festgelegt und können von den in den Berechnungsbeispielen angesetzten Werten sowohl nach oben als auch nach unten abweichen. Die dort verwendeten Konditionen der Endfinanzierung (10-jährige Festschreibung, ca. 1 % bei 100 % Auszahlung und 10-jähriger Festschreibung) entsprechen den bei Konzeption

des Prospektes (Januar 2021) üblichen Marktgegebenheiten für eine Finanzierung des Kaufpreises.

4.5 EFFEKTIVVERZINSUNG

Die Effektivverzinsung der Endfinanzierung beträgt bei den im Prospekt unterstellten Endfinanzierungskonditionen ca. 1,15 % p. a. bei monatlich nachträglicher Tilgungsverrechnung und einer Festschreibung des Zinssatzes auf 10 Jahre ab Auszahlung. Sie wurde nur überschlägig berechnet. Die tatsächlichen Werte werden sich aus dem konkreten Kreditangebot der Bank ergeben. Da die Kredit gewährende Bank Teile des Finanzierungsbetrages objektbezogen und Teile auf die persönliche Bonität des Erwerbers abstellt, sind im Vergleich mit objektbezogenen Finanzierungsbeträgen die auf die persönliche Bonität abgestellten Darlehensteile relativ teurer.

4.6 ABLAUF DES DARLEHENSVERTRAGES

Nach Ablauf des Darlehensvertrages und Zinsfestschreibung (10 Jahre) kann der Zinssatz sich erhöhen oder verringern. Soweit das Darlehen nicht getilgt ist, ist eine Nachfinanzierung erforderlich. Die Tilgung des Darlehens erfolgt in der Regel als Annuitätentilgung, d. h., der Tilgungsanteil steigt jährlich um die ersparten Zinsen. Dem sinkenden Zinsanteil entspricht ein steigender Tilgungsanteil mit der Folge, dass die Entschuldung um den ersparten Zinsanteil jährlich steigt. Der Erwerber kann möglicherweise eine Tilgungsaussetzung bei der finanzierenden Bank beantragen. Dazu ist i.d.R. eine zusätzliche Sicherheit zu erbringen (z. B. in der Form einer Kapitallebensversicherung, die als Tilgungsersatz der endfinanzierenden Bank abgetreten wird). Bitte ziehen Sie einen sachkundigen Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.



5. RENDITE

Eine Aussage über die Rendite der Immobilie ist nur bedingt möglich. Der Begriff „Rendite“ findet in den unterschiedlichsten Formen Anwendung. Soweit die Renditeberechnung nach finanzmathematischen Methoden erfolgt, muss eine Annahme über den Marktwert (Verkaufspreis) der Immobilie zu einem bestimmten Stichtag getroffen werden. Eine mögliche Wertsteigerung zum Verkaufsstichtag ist derzeit aufgrund der Langfristigkeit der Anlage nicht möglich. Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die Immobilie. Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien. Diese Nachfrage ist bei Immobilien sowohl von allgemeinen wie auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B. zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten ist spekulativ. Bei der Darstellung handelt es sich um ein Beispiel. Aufgrund der Vielzahl der Finanzierungsmöglichkeiten ist eine abschließende Darstellung Ihrer Finanzierung im Rahmen dieses Prospektes nicht möglich. Eine Haftung für die Beispielberechnung wird ausgeschlossen, da Ihre persönlichen Belange und Bonität nicht berücksichtigt wurden. Bitte lassen Sie sich von Ihrem Finanzierungsberater, Rechtsanwalt, Steuerberater oder Ihrer Bank zu den vorgeschagten Punkten ausführlich und intensiv objekt- und darlehensbezogen beraten.

6. AUSSAGE ZUR LANGZEITBERECHNUNG UND LANGZEITWIRKUNG

Die Prospektendarstellung – insbesondere etwaige Beispielrechnungen – beschränkt sich auf eine Darstel-

lung der Investitionsphase und auf 25 volle Vermietungsjahre, ohne den Anspruch auf Richtigkeit zu stellen. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

7. DIE VERTRAGLICHEN GRUNDLAGEN

Der Inhalt der abzuschließenden Verträge, die voneinander unabhängig sind und keine rechtliche Einheit bilden, wird im Folgenden kurz erläutert. Der Erwerber hat die Möglichkeit, neben dem Kauf des Wohnungseigentums zusätzliche Leistungen in Anspruch zu nehmen.

7.1 WOHNUNGSEIGENTUMSKAUFVERTRAG (BAUTRÄGERVERTRAG)

Der Erwerber erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu modernisierende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück). Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden hierbei Gegenstand des Kaufvertrages. Die Bezugsfertigstellung ist voraussichtlich zum 31.12.2022 geplant. Der Fertigstellungstermin gilt nicht für Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind vom Verkäufer entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschritts der Gesamtbaumaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführungen, die bedingt sind durch

- Streik,
- höhere Gewalt,
- vom Arbeitsamt bzw. durch berufsständische Vereinigungen bestimmte oder anerkannte Schlechtwettertage,
- Baueinstellung aufgrund öffentlich-rechtlicher oder
- gerichtlicher Entscheidungen, sofern diese



nicht durch

- den Veräußerer verursacht wurden, verlängern die Bauzeit entsprechend der Dauer der Behinderung.

Die Frist für die Fertigstellung kann sich außerdem verlängern, wenn die Verzögerung durch die Ausführung von Sonderwünschen vom Erwerber zu vertreten ist und soweit ein Erwerber fällige Kaufpreistraten nicht gezahlt hat, in letzterem Fall für den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreistraten liegt. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Es gelten die Zahlungstakte gem. § 3 Abs. 2 MaBV, wobei der Gesamtkaufpreis vom Bauträger in maximal sieben baulandstandsbezogenen Raten in Rechnung gestellt werden darf. Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bei Baubeginn nicht erfüllt sein sollten (z. B. weil keine Wohnungsgrundbücher angelegt sind), kann der Bauträger in Höhe der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten eine selbstschuldnerische einredefreie Bankbürgschaft gem. §§ 7, 2 MaBV stellen und aufgrund dieser Sicherheit die Fälligkeit der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten herbeiführen. Der Veräußerer haftet für seine eigenen Leistungen und für Sachmängel der Bauwerke nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag mit folgender Maßgabe:

7.2 NACHBESSERUNG

Die Gewährleistungsansprüche des Erwerbers gegen den Veräußerer insgesamt oder bezüglich einzelner Teile werden auf das Recht auf Nachbesserung beschränkt.

7.3 MINDERUNG

Ist die Beseitigung des Mangels unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, kann der Veräußerer anstelle der Nachbesserung Minderung anbieten.

7.4 RECHTE DES ERWERBERS

Dem Erwerber bleibt das Recht vorbehalten, Herabsetzung der Vergütung, d. h. Minderung des Kaufpreises, zu verlangen, wenn die Beseitigung des Mangels für ihn unzumutbar ist oder vom Veräußerer verweigert wird.

7.5 WANDLUNG

Das Recht des Erwerbers, bei mehrfachem Fehlschlagen der Nachbesserung, Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Schadensersatz wegen zugesicherter Eigenschaften zu verlangen, bleibt erhalten. Der Erwerber ist berechtigt, die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, welche der Veräußerer gegen am Bau beteiligte Fachunternehmen einschließlich Architekten hat, an sich selbst zu verlangen, falls von dem Veräußerer kein Ersatz zu erlangen ist. Im Zuge des Kaufvertrages tritt der Erwerber in die Bestimmungen der vom Bauträger zu errichtenden Teilungserklärung ein. Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren. Bei einer Erhöhung des bei Prospektherausgabe geltenden Umsatzsteuersatzes erhöhen sich die Kaufpreistraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht für die erste Kaufpreistratenrate.

7.6 RECHTLICHE KONZEPTION

Der Veräußerer hat die tatsächlichen und die rechtlichen Angaben im Prospekt zusammengestellt, ohne für die Richtigkeit der Angaben eine Haftung zu übernehmen. Auf Anfrage wird vom Vertriebspartner eine Einzelberechnung für die Erwerber unter Berücksichtigung der konkret gewählten Finanzierung zur Verfügung gestellt. Da die Gesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrer Bank, Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

19

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt. Die folgenden Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, den dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentaren. Änderungen in der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, sodass die erläuterten steuerlichen Folgen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Für das Erreichen der steuerlichen Zielsetzungen wird daher keine Haftung übernommen. Wegen der Vielzahl der individuellen Umstände bei dem einzelnen Käufer und der Komplexität des Steuerrechts kann auf die steuerrechtliche Konzeption nur in Grundzügen eingegangen werden. Subjektive Gegebenheiten des Käufers sind gesondert zu prüfen.

Der vorliegende Prospekt wendet sich mit seinen Inhalten und Formulierungen an einen Personenkreis, der über ausreichend steuerliche, wirtschaftliche und juristische Kenntnisse verfügt. Ungeachtet dessen wird empfohlen, dass sich der Käufer in Zweifelsfällen an einen sachverständigen Dritten (z. B. Rechtsanwalt, Steuerberater) wendet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Ausführungen in diesem Prospekt wird nicht übernommen.

1. AKTUELLE STEUERLICHE REGELUNGEN UND WERBUNGSKOSTEN

Steuerrecht ist eine schwierige Materie. Um dem Käufer einen kurzen Überblick über die steuerlichen Möglichkeiten zu verschaffen, werden hier die steuerlich relevanten und interessanten Punkte zur steuerlichen Auswirkung des Erwerbs einer Immobilie erläutert. Bei dem Erwerb einer Immobilie können steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden. Der Kauf einer Immobilie sollte aber nicht nur aus steuerlichen Aspekten getätigt werden. Eine Immobilie bietet sich als Langfristinvestment an. Im Steuerrecht sind kurzfristige Änderungen möglich, sodass sich während der Haltezeit der Immobilie die steuerliche Betrachtung ändern kann.

2. WERBUNGSKOSTEN

Für eine Kaufentscheidung bei einer Immobilie bietet der Gesetzgeber die interessante Möglichkeit, Werbungskosten geltend zu machen. Abgesehen davon, dass Sie hierzu einen Steuerberater befragen sollten, wird hier vor den allgemeinen steuerlichen Auswirkungen dieses Thema beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, erläutert. Neben den hier aufgeführten gibt es weitere Werbungskosten, die für Sie relevant sein könnten. Von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dürfen die Werbungskosten



abgezogen werden. Werbungskosten sind alle Aufwendungen eines (zukünftigen) Haus- oder Wohnungseigentümers zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Mieteinnahmen (§ 9 Abs. 1 EStG). Durch hohe Werbungskosten kann ein steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung entstehen, der mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann. Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung können für das Zahlungsjahr in der Anlage V (V steht für Vermietung) zur Steuererklärung geltend gemacht werden. Wann Werbungskosten angesetzt werden dürfen, wird vom Zahlungszeitpunkt bestimmt (Abflussprinzip). Allerdings werden Werbungskosten nicht anerkannt, wenn sie ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund im Voraus gezahlt wurden (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546 Rz. 13). Wann die Werbungskosten entstanden sind, welchen Zeitraum sie betreffen oder wann Sie die Rechnung erhalten haben, spielt grundsätzlich keine Rolle, ausgenommen bei regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben um den Jahreswechsel herum. Werden solche Ausgaben innerhalb von 10 Tagen in der Zeit vom 22.12. – 10.1. für das jeweils andere Kalenderjahr gezahlt, sind es Werbungskosten in dem Jahr, zu dem sie wirtschaftlich gehören (§ 11 Abs. 2 Satz 2 EStG). Werbungskosten dürfen nicht erst dann angesetzt werden, wenn Mieteinnahmen eingehen, sondern auch schon vorher. Dann liegen sog. vorab entstandene Werbungskosten vor (z. B. Darlehenszinsen oder Renovierungskosten). Voraussetzung ist, dass eine Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt wird die vorweggenommenen Werbungskosten anerkennen, aber einen gemäß § 165 AO vorläufigen Steuerbescheid erlassen. Es darf den Werbungskostenabzug rückwirkend wieder streichen, wenn in den Folgejahren die Vermietungsabsicht nicht in die Tat umgesetzt wird. Wie lange das Finanzamt Steuerbescheide zum Nachteil des Vermieters vorläufig halten und damit noch ändern darf,

ist Gegenstand einer Revision beim BFH (Az. IX R 27/14). Bei Absicht zum Verkauf des Mietobjekts innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist können die Aufwendungen als Veräußerungskosten geltend gemacht werden. Bleibt die Immobilie leer stehen, weil nicht bekannt ist, ob und wann vermietet werden soll, oder weil die Wohnung später selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist kein Werbungskostenabzug möglich. Es dürfen bei Leerstand vor erstmaliger Vermietung auch nicht gleichzeitig ein Mieter und ein Käufer gesucht werden (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger die Immobilie leer steht, umso nachdrücklicher muss man sich um eine Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, BStBl. 2013 II S. 279). Wohnt der Käufer selbst in der Wohnung, will aber künftig vermieten, sind Renovierungsaufwendungen der Selbstnutzung zuzurechnen und damit nicht abziehbar (BFH-Urteil vom 1.4.2009, IX R 51/08, BFH/NV 2009 S. 1259). Die entstandenen Werbungskosten müssen schon im Jahr der Zahlung in der Anlage V der Steuererklärung steuerlich geltend gemacht werden.

SOFORT ABSETZBARE WERBUNGSKOSTEN

Wichtige, sofort absetzbare Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung finden Sie im Folgenden. Die nicht sofort abziehbaren Aufwendungen zählen ggf. zu den Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des Gebäudes und können nur über viele Jahre abgeschrieben werden.

2.1 FAHRTKOSTEN

Als Werbungskosten sofort abziehbar sind die Fahrtkosten für die Fahrten zur Bank, zur Besichtigung und zu dem vermieteten Objekt, wenn Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden und die Kosten für diese Arbeiten zum Erhaltungsaufwand zählen, zum Mietobjekt, um sich mit zukünftigen Mietern zu



treffen, und zur Eigentümerversammlung bei Vermietung einer Eigentumswohnung. Kosten für Fahrten zum Notar zwecks Beurkundung eines Kaufvertrages gehören dagegen zu den Anschaffungskosten bzw. den Herstellungskosten. Abgerechnet werden Fahrtkosten wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit. Bei umfangreicherem Grundbesitz mit regelmäßigen Fahrten dorthin erkennt das Finanzamt nur die Entfernungspauschale an (R 21.2 Abs. 4 Satz 3 EStR 2012). Bei mehreren Vermietungsobjekten gilt dies u. E. seit 2014 allerdings nur bei Fahrten zu dem Objekt, das analog der zeitlichen Abgrenzungsregelungen für Arbeitnehmer die erste Tätigkeitsstätte bei der Erzielung der Vermietungseinkünfte ist.

2.2 BESICHTIGUNGSFAHRTEN

Die Fahrtkosten für die Suche nach einem Vermietungsobjekt oder zu Treffen mit einem Makler sind im Zusammenhang mit einer erworbenen Immobilie Anschaffungskosten, im Zusammenhang mit nicht erworbenen Vermietungsobjekten dagegen sofort abziehbare Werbungskosten (BFH-Urteil vom 10.3.1981, VIII R 195/77, BStBl. 1981 II S. 470). Die Höhe der absetzbaren Kosten inkl. Verpflegungsmehraufwendungen berechnen sich wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit.

2.3 BAUSPARVERTRAG

Die Abschluss- oder Bearbeitungsgebühr für einen Bausparvertrag gehört dann zu den Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung, wenn das Baudarlehen später für eine vermietete Immobilie verwendet oder damit ein Darlehen zur Finanzierung einer vermieteten Immobilie abgelöst werden soll (BFH-Urteil vom 1.10.2002, IX R 12/00, BStBl. 2003 II S. 398).

2.4 FINANZIERUNGSKOSTEN (GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN)

Finanzierungskosten sind als Werbungskosten so-

fort abziehbar, wenn das erhaltene Fremdkapital unmittelbar für das vermietete Objekt verwendet wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag, alle Schuldzinsen und das Damnum (Disagio), Aufwendungen für Fachliteratur über Finanzierungsmöglichkeiten, alle Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, die Kosten für die Erstellung eines computergestützten Finanzierungsplans, die Kosten für Fotokopien (zum Beispiel für die Beleihungsunterlagen), alle Gebühren der Banken oder (Bau-)Sparkassen für die Darlehensvergabe, die Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baudarlehens, die Maklergebühren für die Vermittlung eines Baudarlehens, die Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, die Portokosten zum Beispiel für die Korrespondenz mit der Bank, alle Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung und Gutachterkosten.

2.5 DAMNUM/DISAGIO

Ein Damnum oder Disagio – das ist der Abschlag bei Auszahlung eines Immobiliendarlehens unter 100 % der Darlehenssumme – gehört zu den Finanzierungskosten und ist als Werbungskosten sofort abzusetzen, wenn es marktüblich ist (§ 11 Abs. 2 S. 4 EStG). Bei Darlehensverträgen, die seit dem 1.1.2004 abgeschlossen werden, ist ein Disagio nur bis zu 5 % der Darlehenssumme bei einem Zinsfestschreibungszeitraum von grundsätzlich mindestens fünf Jahren marktüblich (Bauherrenerlass: BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546). Der darüber hinausgehende Betrag muss auf den Zinsfestschreibungszeitraum oder bei dessen Fehlen auf die Darlehenslaufzeit verteilt werden. Ob auch ein Disagio von 10 % bei einer Zinsbindung von 10 Jahren noch marktüblich ist, muss der BFH beantworten (Az. der Revision: IX R 38/14).



Schlägt der Verkäufer einer Immobilie das Disagio für seine eigene Baufinanzierung auf den Kaufpreis auf, gehört es beim Käufer zu seinen abzuschreibenden Anschaffungskosten. Wird dagegen eine Vereinbarung über die Erstattung des Disagios unabhängig vom Kaufvertrag getroffen, gehört dieses nicht zum Kaufpreis; es handelt sich dann beim Käufer um sofort abziehbare Finanzierungskosten (BFH-Urteil vom 12.5.2009, IX R 40/08, BFH/NV 2009 S. 1629).

2.6 MAKLERGEBÜHREN

Maklerkosten für die Vermittlung eines neuen Mieters oder eines Baudarlehens bei Erstfinanzierung oder Umschuldung sind sofort abziehbare Werbungs- bzw. Finanzierungskosten, dagegen für ein unbebautes Grundstück nicht absetzbare Anschaffungskosten des Grund und Bodens und für ein Haus oder eine Eigentumswohnung abzuschreibende Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung. Maklerkosten anlässlich der Veräußerung einer Immobilie sind absetzbare Finanzierungskosten, soweit der Verkaufserlös von vornherein zur Finanzierung eines anderen Mietobjekts bestimmt ist und dafür auch tatsächlich verwendet wird (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 22/13, BFH/NV 2014 S. 1195).

2.7 ENERGIEAUSWEIS

Die Kosten für den ab 1.7.2008 vorgeschriebenen Energieausweis sind sofort abziehbare Werbungskosten.

2.8 GUTACHTERKOSTEN

Schätzkosten zur Feststellung des Beleihungswertes sind Finanzierungskosten. Dagegen sind Kosten eines Gutachtens über den Zustand eines erst noch zu erwerbenden Mietobjekts abzuschreibende Anschaffungskosten. Erwerben Sie das Mietobjekt doch nicht, können

vorweggenommene Werbungskosten vorliegen. Keine nachträglichen Werbungskosten sind Gutachterkosten des Grundstückseigentümers bei Beendigung eines Erbbaurechtsverhältnisses für die Ermittlung der Entschädigung nach § 27 Abs. 1 ErbbauV für das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude (BFH-Urteil vom 28.3.2007, IX R 46/05, BFH/NV 2007 S. 1490).

2.9 GRUNDBUCHGEBÜHREN

Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung des Baudarlehens sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar. Gebühren für die Eintragung des Eigentümerwechsels sind Anschaffungskosten des Grund und Bodens (beim Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten des bebauten Grundstücks (bei Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung).

2.10 GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer gehört zu den absetzbaren Nebenkosten (§ 9 Abs. 1 S.3 Nr. 2 EStG). Ob die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte verfassungswidrig ist, ist Gegenstand mehrerer Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht (Az. 1 BvL 11/14, 2 BvR 287/11). Ein Erlass der Steuer um 25 % ist möglich, wenn die normalen Mieteinnahmen um mehr als 50 % ausgefallen sind (§ 33 Abs. 1 GrStG). Bei 100 %-igem Ausfall kann die Grundsteuer zur Hälfte erlassen werden. Die normale Miete ist laut Grundsteuergesetz die zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiere (Bruttokaltmiete inkl. Nebenkosten laut Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 21.1.2009, Az. III D-G 1163a-1/2009). Voraussetzung für den Erlass ist, dass der Mietausfall auf einen strukturell bedingten Leerstand zurückzuführen ist, den der Vermieter nicht verschuldet hat, oder auf andere untypische Umstände, z. B. Hochwasser, Erdbeben,



Sturmschäden, oder aufgrund der Verpflichtung zur Sanierung bei in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegender Immobilie (BFH-Urteil vom 17.12.2014, II R 41/12, BStBl. 2015 II S. 663). Den Erlass der Grundsteuer müssen Sie bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

2.11 HAUSMEISTER/HAUSVERWALTUNG

Wird ein Hausmeister beschäftigt oder für die Betreuung der vermieteten Immobilie(n) ein Hausverwalter bezahlt, dann sind diese Kosten als Werbungskosten steuerlich sofort abziehbar. Die eigene Arbeitsleistung für das Mietobjekt darf nicht steuerlich geltend gemacht werden (BFH-Urteil vom 1.10.1985, IX R 58/81, BStBl. 1986 II S. 142).

2.12 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Erst wenn der Hausverwalter das Geld aus der Instandhaltungsrücklage tatsächlich für Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten (Erhaltungsaufwand) verwendet, kann der rechnerisch auf den Eigentümer entfallende Betrag abgesetzt werden (H 21.2 Werbungskosten EStH 2012). Wird aus der Instandhaltungsrücklage hingegen Herstellungsaufwand bezahlt, ist nur die anteilige AfA absetzbar. Wird die Wohnung verkauft, erhält der Verkäufer den auf den Käufer übertragenen Anteil an der Rücklage über den Kaufpreis wieder zurück, sodass kein Werbungskostenabzug für den übertragenen Rücklagebetrag möglich ist (Verfügung der OFD Frankfurt vom 30.3.2000, DB 2000 S. 1102 Punkt 4b).

2.13 MIETAUSFALL/MIETZAHLUNG

Auch bei einem Mietausfall können die anfallenden Werbungskosten weiter abgesetzt werden (Hessisches FG vom 6.4.2006, 3 K 1524/04, DStRE 2007 S. 24). Mietausfälle selbst sind aber keine Werbungskosten. Eine bei Auszug aus dem bisher selbst genutzten Eigenheim zu zahlende Miete für die neue Wohnung (negative Eigenmiete) ist

nicht als Werbungskosten absetzbar, auch wenn das Eigenheim vermietet wurde (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 24/13, DStR 2014 S. 1331).

2.14 NEBENKOSTEN

Alle Nebenkosten, die für die vermietete Immobilie anfallen, sind sofort abziehbare Werbungskosten (z. B. Grundsteuer, Hausmeisterkosten, Heizungskosten, Kanalgebühr, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Versicherungsbeiträge, Kosten der Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserkosten, Kosten der Hausverwaltung). Bei Vermietung einer Eigentumswohnung wird für fast alle der genannten Nebenkosten monatlich ein Wohngeld (Hausgeld) an den Hausverwalter gezahlt. Anstelle der genannten Nebenkosten kann daher der Einfachheit halber dieses Wohngeld (ohne Beiträge zur Instandhaltungsrücklage) als Werbungskosten abgesetzt werden.

2.15 NOTARKOSTEN

Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld sind Finanzierungskosten, für die Beurkundung des Kaufvertrags Anschaffungskosten des Grund und Bodens (bei Kauf eines unbebauten Grundstücks) bzw. Anschaffungskosten eines bebauten Grundstücks (bei Haus- oder Wohnungskauf).

2.16 RECHTSANWALTS- UND RICHTSKOSTEN

Sind die streitigen Aufwendungen als Werbungskosten sofort abziehbar, gilt das auch für die selbst getragenen Anwalts- und Gerichtskosten (BFH-Urteil vom 25.6.2009, IX R 47/08, BFH/NV 2010 S. 396). Bei einem Rechtsstreit um Kosten, die zu den abzuschreibenden Anschaffungs-/Herstellungskosten gehören (z. B. während der Bauphase entstandene Kosten für die Beseitigung von Baumängeln), zählen die Prozesskosten hingegen zu den Anschaffungs-/Herstellungskosten



(BFH-Urteil vom 1.12.1987, IX R 134/83, BStBl. 1988 II S. 431). Anerkannt wurden Strafverteidigerkosten im Zusammenhang mit einem Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung infolge Vorspiegelung eines Mietvertrages mit dem Lebenspartner (Niedersächsisches FG vom 14.5.2014, 9 K 99/13, EFG 2014 S. 1473).

2.17 RENOVIERUNGSKOSTEN

Renovierungen können Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand sein, auch als vorab entstandene Kosten vor Vermietungsbeginn.

2.18 SCHULDZINSEN

Schuldzinsen für ein Darlehen, das unmittelbar für den vermieteten Haus- und Grundbesitz eingesetzt wurde (für Bau, Kauf, Ausbau, Umbau, Renovierung), sind als Finanzierungskosten sofort abziehbar (§ 9 Abs. 1 Sa. 3 Nr. 1 EStG). Zu den Werbungskosten zählt aber nur der in den monatlichen Zahlungen enthaltene Zinsanteil, nicht der Tilgungsanteil. Sofort abziehbar sind:

- Zwischenfinanzierungszinsen der Bank, wenn bereits vor Auszahlung des Darlehens Geld gebraucht wird; Bereitstellungszinsen auf Darlehensmittel; Sollsaldo auf dem Girokonto Zwei-Konten-Modell; Verzugszinsen für eine nicht fristgerecht gezahlte Baurate; während der Bauphase zu zahlende Kreditzinsen (Bauzeitzinsen), wenn schon beim Bau die Vermietungsabsicht bestand. Bei ursprünglicher Selbstnutzungs- bzw. Verkaufsabsicht und Abänderung dieser Absicht zur Vermietung erst nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Bauzeitzinsen in die abschreibbaren Herstellungskosten einzurechnen (BFH-Urteil vom 23.5.2012, IX R 2/12, BStBl. 2012 II S. 674);
- Zinsausfallentschädigung bei Erwerb eines zuteilungsreifen Bausparvertrags (Vorrats-

bausparvertrag) von einem Dritten oder einem Geldinstitut (BFH-Urteil vom 2.8.1977, VIII R 104/74, BStBl. 1978 II S. 143); Schuldzinsen für Auffüllungskredit oder Vorfinanzierung eines angesparten Bausparvertrages.

Die Werbungskosten werden unter Abschnitt 3.5 grundsätzlich erläutert. Diese nicht vollständige Auflistung der Werbungskosten dient nur als beispielhafte Information der steuerlichen Möglichkeiten, die mit einem Steuerberater zu besprechen sind.

3. EINKOMMENSTEUER

3.1 STEUERBARKEIT, GEWINNERZIELUNGSABSICHT
Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse aus dem Immobilienengagement ist, dass die Immobilie zum Zwecke der langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben wird. Hierbei muss objektiv die Möglichkeit und subjektiv die Absicht bestehen, auf Dauer gesehen nachhaltig so hohe Überschüsse zu erzielen, dass insgesamt der Rückfluss aller eingesetzten Mittel gewährleistet ist (Totalgewinn). Da nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs steuerfrei realisierbare Veräußerungsgewinne im Rahmen der Totalgewinnberechnung außer Betracht bleiben, ist eine von vornherein bestehende (kurz- bis mittelfristige) Veräußerungsabsicht des Käufers steuerschädlich, denn ein Totalgewinn wäre in einem solchen Fall regelmäßig nicht darstellbar. Sofern das Engagement nicht auf die kurzfristige Veräußerung, sondern auf die langfristige Bewirtschaftung der Immobilie ausgerichtet ist, spricht nach dem BMF-Schreiben vom 23.07.1992 (BStBl. I, 434) eine Vermutung für die Einkünfteerzielungsabsicht des Käufers. In diesem Falle ist für die Totalgewinnermittlung von der tatsächlichen Nutzungsdauer des Gebäudes (in der Regel 100 Jahre) auszugehen.



3.2 EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Sofern der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig fremd vermietet und er die Immobilie im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) zugeflossenen Einnahmen über die abgeflussten Werbungskosten (Ausgaben) ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der umlagefähigen Kosten. In der Erwerbsphase entstehen (sog. vorbereitende) Werbungskosten, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen und im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den sonstigen steuerpflichtigen Einkünften des Käufers abgezogen werden können. Zu den Einschränkungen der Verlustverrechnung durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vgl. den Abschnitt „3.3 Mindestbesteuerung“ weiter unten in diesem Kapitel. Fragen Sie hierzu im Einzelnen Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt. Übersteigen die Werbungskosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfterzielungsabsicht fehlt oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten.

3.3 MINDESTBESTEUERUNG

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 EStG i. d. F. des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 ist die „Summe der Einkünfte“ nach einem festgelegten Verfahren zu ermitteln. Ziel der Vorschrift ist es, die Verrechnung von negativen Einkünften (Verlusten) mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart zu beschränken. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll unter Berücksichtigung eines Sockelbetrages mindestens die Hälfte des positiven Betrags einer jeden Einkunftsart eines Jahres der Einkommensteuer unterworfen werden. Innerhalb der einzelnen Einkunftsarten kann grundsätzlich auch weiterhin eine uneingeschränkte Verrechnung von positiven und negativen Einkünften vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise Verluste im Zusammenhang mit dem vorliegenden Immobilienerwerb uneingeschränkt mit Überschüssen aus anderen vermieteten Objekten bzw. aus Beteiligungen an grundstücksverwaltenden Gesellschaften verrechnet werden können. Soweit nach der Verlustverrechnung innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung noch negative Einkünfte vorhanden sind, können diese bis zu einer Höhe von 51.129,19 Euro (Sockelbetrag) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Darüber hinaus dürfen diese Verluste die positiven Einkünfte je Einkunftsart aber nur noch bis zur Hälfte mindern. Bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, erhöht sich der Sockelbetrag auf 102.258,38 Euro und es kann ein eventuell verbleibender Verlustabzug gegenseitig verrechnet werden, wobei jedoch mindestens die Hälfte der jeweiligen positiven Einkünfte – nach Abzug des Sockelbetrages – zur Besteuerung verbleiben muss. Bei steuerlichen Verlusten aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung bis zur Höhe von 51.129,19 Euro bzw. 102.258,38 Euro bleibt die Neuregelung somit ohne Auswirkung. Verbleibt nach den dargestell-



ten Verrechnungen noch ein Verlustausgleichspotential, kann dieses im Wege des Verlustrück- oder -vortrages (§ 10d EStG) berücksichtigt werden. Die Regelungen zum Verlustrück- bzw. -vortrag wurden im Hinblick auf die vorerwähnte Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 EStG) erfasst. Sie gelten bereits seit dem 01.01.1999, d. h. auch für Verluste, die aus diesem Immobilienerwerb entstehen. Der Verlustrücktrag wird für den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zugelassen. Der Steuerpflichtige kann auf Antrag auf den Verlustrücktrag verzichten oder er kann ihn betragsmäßig begrenzen; er hat insoweit einen Dispositionsspielraum, der zu einer Optimierung der Steuerbelastung genutzt werden kann. Sofern weitere nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorhanden sind, werden diese wie bisher in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen. Beim Verlustabzug nach § 10d EStG ist die Regelung des § 2 Abs. 3 EStG zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Verlustverrechnung sowohl bei Verlustrücktrag als auch bei Verlustvortrag zuerst in derselben Einkunftsart zu erfolgen hat. Eine Verrechnung mit anderen Einkunftsarten kann nur unter Beachtung der Vorschriften der Mindestbesteuerung (Abzug des Sockelbetrages, Besteuerung der hälftigen Restbeträge der positiven Einkünfte) erfolgen.

3.3.1 AUSGLEICHsverbot von negativen Einkünften aus „Verlustmodellen“

Die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, welche mit dem Erwerb einer der angebotenen Eigentumswohnungen in der Bauphase und in der Vermietungsphase verbunden sind, können nur dann mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, wenn das vorliegende Angebot nicht als ein „Verlustmodell“ i. S. d. § 2b EStG eingestuft wird. Auch § 2b EStG wurde durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 in das Einkommensteuerrecht

eingeführt. Diese Vorschrift, deren Zweck es ist, sogenannte Steuerschlupflöcher zu stopfen, wird wegen der außergewöhnlichen Unbestimmtheit der Tatbestandsvoraussetzungen im Schrifttum weiterhin für verfassungswidrig gehalten. Unabhängig davon findet die Vorschrift auf das vorliegende Angebot nach Auffassung des Verkäufers keine Anwendung, da die Inanspruchnahme der politisch ausdrücklich gewollten § 7 h EStG Abschreibung nicht als Ausnutzung eines Steuerschlupfloches bezeichnet werden kann. Im Übrigen beträgt die Rendite auf das einzusetzende (Eigen- und Fremd-) Kapital nach Steuern nicht mehr als das Doppelte dieser Rendite vor Steuern. Im Ergebnis müssten die Ergebnisse aus dem Engagement deshalb mit anderen positiven Einkünften ausgleichsfähig sein. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass eine gesicherte Aussage zu dieser Frage wegen der erwähnten Unbestimmtheit der Vorschrift nicht möglich ist, solange keine konkretisierenden Anwendungserlässe der Finanzverwaltung vorliegen.

3.3.2 BESTEUERUNG von privaten Veräußerungsgeschäften

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltefrist“ erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb der Immobilie. Innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraumes werden Immobilienverkäufe neuerdings als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ besteuert (§ 23 EStG). Eine Ausnahme gilt für das selbst genutzte Wohnungseigentum. An dieser Stelle wird noch einmal besonders darauf hingewiesen, dass nach § 23 Abs. 3 S. 3 EStG der Veräußerungsgewinn ab dem Veranlagungszeitraum 1996 nach geänderten Regeln zu ermitteln ist. Danach sind bei der Gewinnermittlung die Anschaffungs-



oder Herstellungskosten um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen zu mindern, soweit diese in der Vergangenheit bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind. Im Ergebnis werden folglich sämtliche Abschreibungen dieses Zeitraums zum Zeitpunkt der Veräußerung rückgängig gemacht. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.4 ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

Im Folgenden werden die grundsätzlichen steuerlichen Regelungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erläutert. Für den Grund und Boden können keine Absetzungen vorgenommen werden. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die (Gebäude-)Abschreibungen sind daher beim Erwerb eines bebauten Grundstückes die einheitlichen Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und Boden und das Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte sind anhand der voraussichtlichen Sachwerte vom Boden und Gebäudeanteil zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung ermittelt worden. Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten: Gemäß § 7h EStG kann bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 EStG im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 von Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 von Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung

des Gebäudes als Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. Bei einem im Inland gelegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal oder ein Objekt im Sanierungsgebiet ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland gelegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal oder Objekt im Sanierungsgebiet erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder



von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder den Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.5 WERBUNGSKOSTEN

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes, seine Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundsuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzierung, sodass diese als Werbungskosten abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind deshalb nicht als Werbungskosten absetzbar. Auch etwaige Bauzeitinsen, die der Erwerber an den Verkäufer für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat, stellen Anschaffungskosten dar. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen, können sie jährlich mit einem im Gesetz bestimmten Prozentsatz als Werbungskosten abgezogen werden. Diesen Betrag nennt das Gesetz Absetzung für Abnutzung (Afa). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine Afa, weil dieser nicht abnutzbar ist.

3.6 ABSCHREIBUNG

Erwirbt der Anleger eine vom Verkäufer zu sanie-

rende Immobilie, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Immobilie erworben. Die Kosten für den Bau oder die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber keine nachträglichen Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten. Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden:

- Grund und Boden
- Altbausubstanz und Modernisierung

Diese Aufteilung wird grundsätzlich nach dem Verhältnis der Verkehrswerte dieser „Elemente“ vorgenommen. Zuständig ist hierfür das Betriebsfinanzamt des Verkäufers.

3.7 FINANZIERUNGSKOSTEN

Zu den Finanzierungskosten gehören sämtliche Gebühren und Kosten, die vom Darlehensnehmer für die Aufnahme des Darlehens zu zahlen sind. Hierzu gehört außer den Schuldzinsen und etwaigen anderen Gebühren der Bank insbesondere auch das sogenannte Damnum, das auch Disagio genannt wird. Dabei handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen der vereinbarten Darlehenssumme und dem Auszahlungsbetrag. Üblicherweise ist die Vereinbarung eines Damnums mit der Vereinbarung eines festen Zinssatzes verbunden. Das Damnum dient dann der Verbilligung des Zinssatzes für die Dauer der Zinsbindung. Steuerlich wird ein solches Damnum als Vorauszahlung von Schuldzinsen für die Dauer der Zinsbindungsfrist behandelt. Es ist



daher als Werbungskosten abzugsfähig und wird im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in dem Jahr abgezogen, in dem das Darlehen von der Bank ausgereicht wird. Wird das Darlehen in Teilbeträgen ausgereicht, gilt auch das Damnum entsprechend als anteilig abgeflossen. Nach § 11 Abs. 2 S. 4 EStG ist das Damnum allerdings nur insoweit sofort abziehbar, wie es marktüblich ist. Die Finanzverwaltung geht in ihrem Schreiben vom 20. Oktober 2003 davon aus, dass ein Damnum nur dann marktüblich ist, wenn die Zinsbindungsdauer mindestens 5 Jahre und das Damnum höchstens 5,0 % beträgt. Diese Grenze sollte daher unbedingt eingehalten werden. Die Kosten für die Bestellung und Eintragung der Grundschuld gelten als Nebenkosten der Finanzierung und sind daher ebenfalls als Werbungskosten abziehbar.

3.8 EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT

Die Verluste aus der Vermietung der Immobilie können nur mit den anderen Einkünften verrechnet werden, wenn die Vermietung mit der Absicht betrieben wird, einen sogenannten Totalüberschuss zu erzielen (Gewinnerzielungsabsicht). Fehlt die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, ist die Vermietung der Privatsphäre zuzuordnen und daher steuerlich nicht relevant. Man spricht von einer Liebhaberei. Unter dem Totalüberschuss versteht man die Summe der während der gesamten – voraussichtlichen – Vermietungszeit von dem Eigentümer erzielten Überschüsse über die Werbungskosten. Etwaige Veräußerungsgewinne bleiben dabei außer Ansatz. Der Erwerber müsste eigentlich nachweisen, dass er die Immobilie so lange vermieten will, bis der Totalüberschuss erreicht ist. Um Streitigkeiten über diese Frage zu vermeiden, hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer an-

gelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Immobilie schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Immobilie innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wiederverkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Immobilie nicht auf Dauer zu vermieten, und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus. Die Vermutung der Einkünfteerzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 75,0 % der ortsüblichen Miete beträgt. Liegt die vereinbarte Miete zwischen 75,0 % und 56,0 %, sind die Werbungskosten nur voll abziehbar, wenn der Vermieter nachweist, dass er voraussichtlich einen Totalüberschuss erzielen wird. Anderenfalls sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Beträgt die vereinbarte Miete weniger als 56,0 % der ortsüblichen Miete, werden die abziehbaren Werbungskosten gem. § 21 Abs. 2 EStG stets entsprechend gekürzt.

3.9 VERLUSTAUSGLEICHVERBOT

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Immobilie dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli



2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugsfähig ist. Beispielfähig werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von dem Verkäufer selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person des Verkäufers oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht werden oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung des Verkäufers hin erfolgen. Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch, wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Verkäufer keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten.

Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des §

15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre des Verkäufers zuzurechnen. Nebenleistungen des Verkäufers, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn der Verkäufer zugleich mit der Verwaltung der Immobilie oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.10 VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

3.10.1 DIE FRIST VON 10 JAHREN

Veräußert der Eigentümer die Immobilie wieder, so wird der entstehende Gewinn nicht im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erfasst, denn in dieser Einkunftsart wird nur das Entgelt für die Überlassung der Nutzung besteuert. Der Gewinn ist daher nur dann steuerpflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 23 EStG (private Veräußerungsgeschäfte) erfüllt sind. Nach § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG ist der Gewinn aus der Veräußerung eines Grundstücks also nur dann steuerpflichtig, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Maßgeblich für die Berechnung dieser Frist, die man herkömmlich Spekulationsfrist nennt, sind die beiden schuldrechtlichen Verträge, also die beiden Notarverträge für den Ankauf und den



Verkauf. Dagegen sind die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch und der Wechsel von Nutzen und Lasten insofern unbeachtlich.

3.10.2 AUSNAHME FÜR SELBST GENUTZTE IMMOBILIEN

Eine Ausnahme gilt jedoch für Immobilien, die von dem Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Gewinne aus derartigen Immobilien werden auch dann nicht erfasst, wenn die Veräußerung innerhalb der Frist von 10 Jahren erfolgt. Voraussetzung ist jedoch gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 3 EStG, dass die Immobilie in dem Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Verkauft der Eigentümer die Immobilie vor Ablauf dieser Zeitspanne, so ist der Gewinn steuerfrei, wenn er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

3.10.3 NACHVERSTEUERUNG DER ABSCHREIBUNGEN

Der Veräußerungsgewinn errechnet sich in der Weise, dass von dem Veräußerungserlös die Anschaffungskosten sowie die Transaktionskosten abgezogen werden. Dem so ermittelten Gewinn sind jedoch gem. § 23 Abs. 3 S. 4 EStG sämtliche in Anspruch genommenen Abschreibungen, also die sogenannte Normal-AfA hinzuzurechnen. Dies bedeutet, dass der Anleger, der seine Immobilie innerhalb von 10 Jahren wiederverkauft, sämtliche Abschreibungen, die er während dieses Zeitraums in Anspruch genommen hat, im Jahr der Veräußerung „nachversteuert“. Dies wirkt sich wegen des progressiven Steuertarifs in der Regel sehr nachteilig aus, denn die Abschreibungsvorteile der vergangenen Jahre werden kumuliert in einem einzigen Jahr nachversteuert, ohne dass das Gesetz hierfür eine Ermäßigung des Steuertarifs gewährt.

3.11 NUTZUNG DER IMMOBILIE ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

Nutzt der Erwerber die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Sonderausgaben abziehen. Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.12 EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNGEN/ LOHNSTEUERKARTE

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Immobilie kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 S. 8 EStG hier entsprechend gilt. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.13 VERFAHRENSRECHTLICHE ABWICKLUNG Minderung der Einkommensteuervorauszahlung,



Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. Voraussichtliche Verluste können nach § 37 Abs. 3 S. 6 EStG im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren erst für die Jahre berücksichtigt werden, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung beginnen. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die zur Glaubhaftmachung der Verluste für die Jahre ab 2014/2015 erforderlichen Unterlagen beim Verwaltungsfinanzamt der Feststellungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 der VO zu § 180 Abs. 2 AO) einreichen. Das Verwaltungsfinanzamt teilt den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der glaubhaft gemachten Verluste amtsintern mit. Bis zu dieser Mitteilung können die Wohnsitzfinanzämter auf Antrag die Einkommensteuervorauszahlungen im Wege der Stundung mindern. Die Berücksichtigung vorläufiger Verluste erfolgt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 EStG (vgl. oben unter „Mindestbesteuerung“). Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 DEFINITION DENKMALSCHUTZ

Das Einkommensteuerrecht gewährt erhöhte Absetzungen für Baudenkmale. Gebäude und selbstständig bewertbare Gebäudeteile sowie Gebäude oder Gebäudeteile, die für sich nicht allein die Voraussetzung für ein Baudenkmal erfüllen, aber Teil einer Gebäudegruppe oder einer Gesamtanlage sind, werden im Wesentlichen durch § 7i und § 10f EStG begünstigt. Das Gesetz gewährt hierdurch eine personenbezogene Abschreibungsbegünstigung für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche und juristische Personen. Das Bundesministerium für Finanzen hat eine Übersicht zur Steuerbegünstigung zur

Erhaltung von Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen mit Stand Februar 2019 veröffentlicht (BMF, Schreiben v. 21.2.2019 – IV C 1 – S 2198-a/18/10001).

4.2 STEUERLICHE FÖRDERUNG/STEUERVORTEILE FÜR FREMDGENUTZTE OBJEKTE

Die Voraussetzungen der Inanspruchnahme des § 7i EStG werden nur in dem Zeitraum geprüft, in dem die begünstigten Baumaßnahmen fertiggestellt worden sind. Die versehentlich nicht geltend gemachte erhöhte Absetzung kann nicht nachgeholt werden. Die Behandlung eines Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal richtet sich allein danach, ob das Gebäude/der Gebäudeteil durch die für den Denkmalschutz zuständige Behörde in die Denkmalliste eingetragen oder vorläufig unter Schutz gestellt ist. Durch eine Bescheinigung gem. § 40 DSchG, an die die Finanzverwaltung gebunden ist, werden die denkmalrechtlichen Voraussetzungen nachgewiesen. Aufwendungen des Steuerpflichtigen für ein Denkmal oder für Gebäude, die zu einer als Einheit geschützten Gebäudegruppe gehören, können steuermindernd geltend gemacht werden. Folgende Möglichkeiten sind gegeben:

- Absetzungen für Abnutzung (§ 7i EStG),
- einen Sonderausgabenabzug (§ 10f EStG) oder
- nach § 7i EStG für Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei Baudenkmalern, die im Rahmen einer Einkunftsart genutzt werden,
- nach § 10f EStG für Anschaffungs-, Herstellungs- oder Erhaltungsaufwendungen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalern.

Die Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde ist ein Verwaltungsakt, an den das



Finanzamt gebunden ist (§ 175 Abs. 1 S. 1 AO). Die Voraussetzungen der Bescheinigung sind unbedingt zu beachten.

Sofern die bescheinigten Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt sind, wie z. B.

- das Gebäude wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten in die Denkmalliste eingetragen,
- die Bauarbeiten sind nicht vor Beginn mit der Denkmalbehörde abgestimmt worden,
- das denkmalgeschützte Gebäude wird durch Aus- oder Anbauten erweitert,

hat das Finanzamt das Recht, die erhöhte Absetzung auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen.

Sämtliche Aufwendungen sind um bewilligte Zuschüsse der öffentlichen Hand zu mindern.

4.3 ABZUG VON AUFWENDUNGEN IM RAHMEN EINER EINKUNFTSART (§ 7I EStG)

Von der Denkmalbehörde wird geprüft und bescheinigt:

- Eigenschaft als Denkmal oder vorläufiges Denkmal nach den landesrechtlichen Vorschriften (§§ 3, 4 DSchG),
- Zugehörigkeit zu einer denkmalgeschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (§§ 5, 6 DSchG),
- Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen oder bei Planänderungen vor Beginn der geänderten Bauvorhaben,
- Erforderlichkeit der Aufwendungen,
- Höhe der Aufwendungen, die die denkmalrechtlichen Voraussetzungen erfüllen,
- Höhe der bewilligten oder noch zu bewilligenden Zuschüsse der öffentlichen Hand.

Vom Finanzamt werden die Einordnung und der Abzug der Aufwendungen wie folgt behandelt:

- Anschaffungskosten sind grundsätzlich nur im Rahmen der AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zu berücksichtigen. Ein Abzug nach § 7i EStG kommt lediglich für Anschaffungskosten in Betracht, die auf nach Abschluss des Kaufvertrags durchgeführte Modernisierungsaufwendungen entfallen (§ 7i Abs. 1 S. 6 EStG).
- Die Herstellungsaufwendungen bei Baudenkmalen sind folgendermaßen zu berücksichtigen. Errichtet der Unternehmer-Ehegatte mit eigenen Mitteln ein Gebäude auf einem auch dem Nichtunternehmer-Ehegatten gehörenden Grundstück, wird der Nichtunternehmer-Ehegatte – sofern keine abweichenden Vereinbarungen zwischen den Eheleuten getroffen werden – sowohl zivilrechtlicher als auch wirtschaftlicher Eigentümer des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Gebäudeteils. Soweit der Gebäudeteil zum Privatvermögen gehört, können Aufwendungen bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen als erhöhte Absetzungen unabhängig von der Eigenschaft als Betriebs- oder Privatvermögen berücksichtigt werden.
- Die Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalen sind grundsätzlich im Jahr ihrer Zahlung zu berücksichtigen (§ 11 EStG); sie können jedoch auch gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre (§ 11b EStG) verteilt als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt werden. Das Finanzamt prüft auch die nach dem Steuerrecht erforderliche Abgrenzung zwischen Sanierung und Neuerrichtung eines Gebäudes.

Ein Abzug als erhöhter Aufwand bei Baudenkmalen bieten die folgenden Möglichkeiten:



In den ersten acht Jahren sind jeweils 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils 7% der begünstigten Aufwendungen nach § 7i EStG anstelle der AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zu berücksichtigen. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein eventuell noch vorhandener Restwert den Anschaffungskosten des Gebäudes/Gebäudeteils hinzuzurechnen und entsprechend abzuschreiben (§ 7i Abs. 1 S. 8 i. v. mit § 7h Abs. 1 S. 5 EStG). Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

4.4 STEUERBEGÜNSTIGUNG FÜR ZU EIGENEN WOHNZWECKEN GENUTZTE BAUDENKMALE UND GEBÄUDE IN STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSGEBIETEN

Nach § 10f EStG kann der Steuerpflichtige für Aufwendungen am eigenen Gebäude im Jahr der Beendigung der Baumaßnahme und den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9% (bis 2003: 10%) der Aufwendungen als Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abziehen, sofern die denkmal- und steuerrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind: Die denkmalrechtlichen Voraussetzungen werden von der Denkmalbehörde wie bei der fremdgenutzten Immobilie geprüft. Insofern wird auf oben verwiesen.

Das Finanzamt prüft:

- die Nutzung einer Wohnung zu eigenen Wohnzwecken;
- ob kein Abzug der Aufwendungen nach § 7h EStG oder § 7i EStG vorgenommen wurde;
- die Objektbeschränkung (bei Alleinstehenden Abzug von Aufwendungen nur für ein Objekt, bei Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen der Ehegattenveranlagung vorliegen, Abzugsmöglichkeit für zwei Objekte; ein

Miteigentumsanteil steht dabei dem Gebäude oder Gebäudeteil gleich, § 10f Abs. 3 S. 1, 2, Abs. 4 EStG);

- Herstellungs- oder Anschaffungskosten. Dabei ist zu berücksichtigen, ob sich diese Aufwendungen auf die Wohnungseigentumsförderung nach § 10e EStG oder EigZulG ausgewirkt haben. Aufwendungen, die sich hierauf nicht ausgewirkt haben, sind dann nach § 10f Abs. 1 EStG zu berücksichtigen. Für Anschaffungskosten kommt ein Abzug nach § 10f EStG nur in Betracht, sofern hierin Aufwendungen für nach Abschluss des Kaufvertrags durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind;
- ob Erhaltungsaufwendungen vorliegen. Diese sind ausschließlich nach § 10f Abs. 2 EStG als Sonderausgaben zu berücksichtigen.
- Liegen die denkmal- und steuerrechtlichen Voraussetzungen vor, sind die eigenen Aufwendungen wie Sonderausgaben zu berücksichtigen. Im Jahr der Beendigung der Maßnahme und in den folgenden neun Jahren erfolgt ein Abzug in Höhe von 9% (bis 2003: 10%) der Aufwendungen. Es gibt keine Möglichkeit der Nachholung nicht ausgeschöpfter Beträge (ab 2004 jährlich mind. 1%). Ein Abzug ist nur möglich, soweit das Gebäude/der Gebäudeteil zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Beim Übergang von der Wohnungsnutzung zur Einkunftserzielung oder umgekehrt ist der Abzugsbetrag auf die Sonderausgaben bzw. die erhöhten Absetzungen aufzuteilen. Eine Übertragung auf den Einzelrechtsnachfolger ist nicht möglich. Weitere Abzugsmöglichkeiten bestehen lediglich für den Gesamtrechtsnachfolger bzw. nach Ehescheidung.

4.5 SONSTIGE STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

Auch bei anderen Steuerarten werden Baudenkmale steuerlich begünstigt:



4.5.1 GRUNDSTEUER

Erstreckt sich der Denkmalschutz auf das Grundstück inkl. Gebäude, wird ein Abschlag von 5% vom Boden- und vom Gebäudewert bei der Ermittlung des Einheitswertes gewährt. Mindern die denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen im Falle einer Veräußerung den Verkaufspreis in ungewöhnlichem Maße, so kann ein Abschlag von bis zu 10% berücksichtigt werden.

4.5.2 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Bei der Feststellung des Grundbesitzwerts für bebaute Grundstücke ist die Denkmaleigenschaft grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Auch in den Fällen des Mindestwerts wirkt sich die Denkmaleigenschaft nicht aus. Insoweit ist der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts für das denkmalgeschützte bebaute Grundstück durch Vorlage eines Gutachtens (z. B. eines vereidigten Sachverständigen) zu erbringen. Denkmalgeschützter Grundbesitz kann nur unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG teilweise (85 %) oder vollständig von der Erbschaftsteuer befreit sein. Dessen Voraussetzungen sind im Einzelnen zu prüfen, wobei ein öffentliches Interesse, eine Unterdeckung bezüglich der jährlichen Kosten und weitere Voraussetzungen zu prüfen sind. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert wird oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraums entfallen.

4.5.3 GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung. Soweit eine Belastung durch die Denkmaleigenschaft besteht, dürfte sie sich insoweit auf die Gegenleistung auswirken. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

5. GRUNDERWERBSTEUER

Bei Erwerb und Veräußerung der Immobilie ist Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Diese kann je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % betragen. Die Grunderwerbsteuer ergibt sich aus dem Standort Ihrer Immobilie und ist bei Erwerb im Einzelnen zu ermitteln. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Grunderwerbsteuer der Bundesländer

Bundesland	GrEST.	Gültig seit
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	1998
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	01.07.2019
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	3,5 %	1998
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	6,5 %	01.01.2017

6. ERBSCHAFTSTEUER/SCHENKUNGSTEUER

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) der Erbschaftsteuer. Für die Bewertung der Immobilie gilt seit dem 01.01.2009 nicht mehr das



sogenannte Bedarfswertverfahren. Stattdessen ist die Immobilie nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen. Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 BewG bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

7. GRUNDSTÜCKSHANDEL

Der gewerbliche Grundstückshandel unterliegt grundsätzlich der Einkommensteuer. Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte 3-Objekt-Grenze. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als

3 Immobilien innerhalb von 5 Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als 5 Jahre selbst bewohnt wurde. Zu beachten ist, dass Immobilien in diesem Sinne nicht nur Grundstücke im Ganzen, sondern auch Grundstücksteile, Eigentumswohnungen, Miteigentumsanteile sowie – unter weitergehenden Voraussetzungen – Anteile an Grundstücksgesellschaften sind: „Objekte“, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten werden, werden für die Frage der Überschreitung der Objektgrenze nicht berücksichtigt. Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Das bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt. Bei der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzüglich des Buchwertes und weiterer Betriebsausgaben) der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer. Erwerben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterlegen ist, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.



20

DIE INITIATORIN

Unser Unternehmen hat sich auf die Sanierung besonderer Immobilien spezialisiert. Das sind zumeist denkmalgeschützte frühere Fabriken, Verwaltungsgebäude oder historisch bedeutsame, stadtbildprägende Altbauten, die vor ihrer aufwändigen baulichen Rekonstruktion durch uns als „Lost Places“ gelten. Mit unseren kosten- und renditeoptimierten Umnutzungs- und Sanierungskonzepten sowie barrierearmen,

wandelbaren Grundrisstypologien schaffen wir in solchen nicht alltäglichen Objekten neuen Wohnraum – und dies lebensbegleitend, energetisch intelligent und in nachgefragten Lagen. Wir sind davon überzeugt, dass sich unsere kreative Auseinandersetzung mit der Liegenschaftshistorie, kommunale Politik und zeitgemäßer Lifestyle ergänzen und gegenseitig befruchten. Vor diesem Hintergrund leisten wir einen Beitrag zu einer gesunden Arealentwicklung durch geschickten Umbau. Strategische Stadtentwicklung macht unsere Region lebenswerter und attraktiver. Dies gilt umso mehr für die Attraktivität unserer

Immobilien für Eigennutzer und Kapitalanleger. Unser engagiertes Team hat sich den Standpunkt zu eigen gemacht, bestehende Werte nicht oberflächlich zu definieren, sondern auch in der Tiefe zu analysieren. Dazu gehört ein für uns charakteristisches unkonventionelles Denken und Handeln. So haben wir Liegenschaften in Erfolgsmodelle verwandelt, die erst auf den zweiten oder sogar dritten Blick aussichtsreiche Perspektiven versprochen. Und diese öffnen sich manchmal erst, wenn man neue Wege geht und beim Blick in die Zukunft Nutzungsmöglichkeiten realisiert, an die zuvor niemand dachte.

21

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. PROSPEKTERAUSGEBERIN

Prospektherausgeberin, Vertragspartnerin und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Andreas Scholz, geb. am 10.04.1975. Von den Bestimmungen des § 181 BGB ist die Geschäftsleitung befreit. 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.

2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTEN

Mit diesem Prospekt werden ausschließlich Auskünfte zu der angebotenen Immobilie erteilt.

3. HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Verkäuferin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. 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. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten. Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der Immobilie, verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für den Prospektersteller nicht absehbar ist.

4. HAFTUNG FÜR INHALT DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis



zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

Im Prospekt enthaltene Illustrationen und Fotos sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht wesentliche Bestandteile der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung können hiervon abweichen. Maßgeblich sind der Bauvertrag und die Baubeschreibung.

6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden. Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen. Nur die Prospektherausgeberin darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Die Prospektherausgeberin 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 Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

Sämtliche Texte, Fotos und sonstigen Darstellungen im Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch Dritte wird ausdrücklich untersagt.

8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde im Januar 2021 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert. Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer. Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch die Prospektherausgeberin verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

10. SORGFALTPFLICHT

Die Prospektherausgeberin versichert, dass sie nach bestem Wissen und Gewissen über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Prospekt mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns vollständig und richtig aufgeklärt hat. Trotz sorgfältiger, gewissenhafter Erarbeitung und Prüfung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

22

IMPRESSUM/KONTAKT

Herausgeber



LOFT Projekt Taura GmbH & Co. KG
Ahnataler Platz 1
09217 Burgstädt

Telefon 03724 126400
Fax 03724 1264030
Mail info@chreans.de
Web www.chreans.de

Vertrieb

ESTADOR GmbH
Zum Rosenmorgen 1 a
35043 Marburg

Telefon 06421 968860
Fax 06421 9688690
Mail info@estador.de
Web www.estador.de

Gestaltung, Umsetzung & Fotonachweis:

DETAILLIEBE / Werbeagentur
für Immobilienmarketing
www.detailliebe.de



VIELEN DANK

EMPFANGSBESTÄTIGUNG

A. PERSÖNLICHE ANGABEN

<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben	Titel, Vorname in Druckbuchstaben
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort	Staatsangehörigkeit
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail-Adresse	Telefon

<input type="checkbox"/> Frau	<input type="checkbox"/> Herr
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name, ggf. Geburtsname in Druckbuchstaben	Titel, Vorname in Druckbuchstaben
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Geburtsdatum (TT/MM/JJJJ), Geburtsort	Staatsangehörigkeit
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ, Wohnort	Straße, Hausnummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail-Adresse	Telefon

ERKLÄRUNGEN

Ich/Wir, der/die unter Abschnitt A. genannte(n) Anleger, bestätige/bestätigen, dass ich/wir den

Verkaufsprospekt LOFT Projekt Taura – Hauptstraße 62, 09249 Taura

mit Bezug auf die im Prospekt enthaltenen 30 Wohnungen in der Hauptstraße 62, 09249 Taura, Deutschland – mit Erläuterung der Anlegereignung, der wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, der rechtlichen und konzeptionellen sowie steuerrechtlichen Grundlagen – im nachfolgend genannten Vermittlungsgespräch von meinem/ unserem Vermittler vollständig erhalten habe(n).

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Datum des Vermittlungsgesprächs	Ort des Vermittlungsgesprächs
<input type="text"/>	<input type="text"/>
vermittelndes Unternehmen, Unternehmensbezeichnung	Sitz d. Unternehmens/Geschäftsanschrift (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name in Druckbuchstaben	Titel, Vorname in Druckbuchstaben
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Vermittlernummer	rechtsverbindliche Unterschrift – Vermittler
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger

Verarbeitung/Nutzung personenbezogener Daten

Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung und Nutzung meiner/ unserer in dieser Bestätigung und Empfangsbescheinigung angegebenen personenbezogenen Daten durch die Initiatorin/Anbieterin und mit der Durchführung und Verwaltung des Investments Beauftragten einverstanden. Die Daten werden ausschließlich zur Verwaltung meines/ unseres Investments und der damit verbundenen Maßnahmen verarbeitet.

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ort, Datum	rechtsverbindliche Unterschrift(en) – Anleger



