



Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# LEON HARD 29

Kapitalanlage in Nürnberg/Gostenhof  
29 Wohnungen, 1 bis 3 Zimmer, ca. 41 bis 101 m<sup>2</sup>

## Inhalt

02	Inhalt
03	Editorial
04	Zahlen & Fakten
06	Immobilien als Kapitalanlage
08	Service
09	Der Mietpool
10	Bayerisches Immobilien Kontor
12	Metropolregion Nürnberg
19	Willkommen in Gostenhof
20	Die Ausstattung
20	Kurzübersicht
22	Zentrale Vielfalt
24	Luftbild
26	Lageplan
28	Geschosspläne
30	Grundrisse
60	Chancen & Risiken
62	Angebot im Überblick
64	Konzeptionelle Gestaltung
70	Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften
80	Haftungsausschlüsse
82	Steuerliche Gestaltung
86	Baubeschreibung



## Investmentperle

Attraktive Investmentmöglichkeiten im Immobilienbereich werden zusehends rarer. Städte können sich nicht unendlich ausdehnen. In Nürnberg ist der Westen die einzige Himmelsrichtung, in der nennenswertes Wachstum möglich ist. Im Szenestadtteil Gostenhof, der sich gerade neu erfindet und für die kommenden Jahrzehnte aufpoliert, vereint sich das Beste aus allen Welten: Eine hochattraktive Lage mitten im Zentrum, mit perfekter ÖPNV- und zugleich Autobahnanbindung, ein lebendiges Umfeld mit zahlreichen Angeboten aus Gastronomie und Kultur und stadtnahen, grünen Rückzugsräumen. Dazu die Vielfalt des Objekts mit 29 Einheiten vom smarten 1-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen 3-Zimmer-Wohnung. Entdecken Sie diese attraktive Kapitalanlagemöglichkeit in Nürnbergs aufstrebendem Quartier!

Ihr

**Martin Mosner**

Geschäftsführer Bayerisches Immobilien  
Kontor GmbH



## Zahlen & Fakten



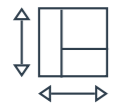
Nürnberg/Gostenhof  
Leonhardstraße 29



29 Wohnungen



1 bis 3 Zimmer



ca. 41 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>



37 Tiefgaragen-Einzelstellplätze  
davon 10 mit Vorbereitung für  
eine Wallbox  
1 Motorradstellplatz und  
ausreichend Fahrradstellplätze





## Immobilien als Kapitalanlage

### Verlässliche Werte mit Zukunft

#### Status quo Immobilien

- Verlässliches und sicheres Investment mit stabiler Wertentwicklung.
- Entspannt im Ruhestand: Immobilienbesitz als Grundstein einer Altersvorsorge.
- Mit einem Investment in Immobilien sind attraktive Renditen erzielbar.
- Steuerlich begünstigt: Einen Immobilienkauf können Sie gegenüber dem Finanzamt geltend machen.
- Aufwärtstrend im Immobilienbereich trotz Pandemie ungebrochen: Verlässliche Werte erleben eine zusätzliche Renaissance.
- Eine Immobilieninvestition kann eine steigende Inflationsrate durch parallel ansteigende Mieteinnahmen ausgleichen, sodass sicherheitsliebende Anleger eher in Kapitalanlegerimmobilien investieren.

#### Damit punktet das Objekt „Leonhard 29“ in Nürnberg

- Gut austarierte Investmentmöglichkeit zwischen Sicherheit und Renditeorientierung.
- Nürnberger Immobilienmarkt entwickelt sich weiterhin stabil mit klaren Wachstumsperspektiven.
- Trendunabhängigkeit im Vergleich mit anderen Kapitalanlagemöglichkeiten: Wohnungen werden auch künftig immer gefragt sein.
- Vielseitiger und attraktiver Arbeitsmarkt durch breit gefächerte Wirtschaftsstruktur aus Weltunternehmen, Mittelständlern, Hidden Champions und facettenreicher Hochschullandschaft.
- Ideale, zentrumsnahe Lage mitten in Nürnberg mit optimaler ÖPNV-Anbindung (S-Bahn, U-Bahn, Tram, Bus, ICE-Bahnhof – alles fußläufig oder mit dem Rad in 5 Minuten erreichbar).

- Nur wenige Schritte von Nürnbergs historischer Altstadtkulisse entfernt und nur 1 Kilometer bis zum „Frankenschnellweg“.
- Perfekt ins Autobahndreieck rund um Nürnberg in alle Himmelsrichtungen integriert.



#### Gut zu wissen

- Das Areal unseres Projektes grenzt an den ehemaligen Nürnberger Güterbahnhof und befindet sich gegenwärtig im Aufbruch. Namhafte Unternehmen wie das Marktforschungsunternehmen GfK oder der IT-Dienstleister DATEV lassen sich in unmittelbarer Nachbarschaft nieder und tragen mit dazu bei, einen modernen Spirit ins Quartier zu tragen. Zahlreiche Cafés und Restaurants des Viertels schaffen dort schon heute eine hohe Lebens- und Freizeitqualität.



## Service

---

- **Alles aus einer Hand:** Die Hausverwaltung ist sowohl Ansprechpartner für Mieter als auch für Sie als Eigentümer.
- **Rundum sorglos:** Befreien Sie sich selbst von administrativen Tätigkeiten – die Sondereigentumsverwaltung ist Ihr Assistent vor Ort und nimmt Ihnen lästige Pflichten ab.
- **Komfortabel:** Mit dem Vermietungsservice initiieren Sie die Erstvermietung in Ihrer Wohneinheit und müssen sich selbst um nichts kümmern.
- **Sicherheit:** Ein Mietpool im Objekt schützt Sie vor möglichen Mietausfällen, beispielsweise aufgrund von Leerstand.
- **Bestens informiert:** Unsere Investorenkommunikation hält Sie fortwährend über den Baufortschritt vor Ort auf dem Laufenden und informiert Sie immer dann, wenn es etwas zu regeln gibt.

## Der Mietpool.

Wir übernehmen die Arbeit.  
Ihnen bleibt der Ertrag.

---

### Das Konzept:

Die Mieteinnahmen aller Wohnungen werden gesammelt und nach Abzug der Kosten (Vermietung & Verwaltung) an die einzelnen Eigentümer ausgeschüttet. So werden sowohl Kosten als auch Risiken (v. a. Leerstand) auf viele Schultern verteilt und regelmäßige Zahlungen gewährleistet.

Darüber hinaus sorgen die im Rahmen des Mietpools angebotenen Serviceleistungen dafür, dass Ihre Immobilie langfristig professionell betreut wird. Der Beitritt zum Mietpool ist für Sie freiwillig. Die Verteilung der Mieteinnahmen erfolgt in Abhängigkeit des Verhältnisses der Miethöhen für die jeweiligen Wohnungen.

### Serviceleistungen

- Erst- und Folgevermietungen (Auswahl der Mieter, Erstellung und Abschluss von Mietverträgen etc.)
- 3 Monate Vermietungsgarantie (Übernahme des Leerstandsrisikos durch den Bauträger) und kostenfreie Vermietung
- Koordination von Abnahmen und Übergaben
- Überprüfung des vollständigen Mieteingangs
- Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung
- Erster Ansprechpartner für Mieter





Martin Mosner, Geschäftsführer  
Bayerisches Immobilien Kontor GmbH



„Die Zutaten für ein echtes Erfolgsrezept sind für Unternehmen, nahezu unabhängig von der Branche, verblüffend ähnlich. Hochkompetente und motivierte Mitarbeiter, die ein schlagkräftiges Team formen. Partner, denen man wertschätzend, fair und auf Augenhöhe begegnet und die mit ihrer Verlässlichkeit vertrauensvolle und nachhaltige Zusammenarbeit über Jahre hinweg ermöglichen. Und, last but not least, die konsequente Ausrichtung und Fokussierung auf die Wünsche derjenigen, um die sich alles dreht: die Kunden.“



Mit Fingerspitzengefühl für  
moderne Lebenswelten:  
Willkommen bei BAYIKO!

## Bayerisches Immobilien Kontor Real estate. Real value. Really easy.

Herausfordernde Zeiten benötigen nachhaltige und durchdachte Investments und Anlageoptionen, die auch morgen noch Bestand haben werden.

Das Bayerische Immobilien Kontor realisiert mit Weitblick moderne und zukunftssträchtige Wohnprojekte. Mit einer starken Konzernmutter im Rücken steht das Unternehmen für Solidität und Verlässlichkeit. Unsere Mitarbeiter mit Expertise und Fingerspitzengefühl haben das nötige Händchen, um ein Objekt zum echten und renditestarken Schmuckstück zu formen. Unser herausragendes Expertenteam kann mit Stolz auf seinen Track Record und zahlreiche Vorzeigereferenzen verweisen.

Wir begleiten ein Projekt von der ersten Idee über die Realisierung und den Vertrieb bis hin zur nachhaltigen

Vermietung und Verwaltung. Dabei etablieren wir einen hohen Standard bei Qualität und Komfort. Das ist der Anspruch an uns selbst – und unser Aushängeschild.

Wir haben den Finger am Puls der Zeit und antizipieren Trends. Unseren Kunden bieten wir ein breites Portfolio an flexiblen, bis ins Detail durchdachten und somit renditestarken Wohnimmobilien.

Bewusst fokussieren wir uns auf den Kapitalanlegermarkt und können passgenau den Bedürfnissen der Zielgruppe entsprechen. Zahlreiche weitere attraktive Investmentmöglichkeiten auf mehr als 120.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden sich gegenwärtig in der Projektphase.



# Metropolregion Nürnberg

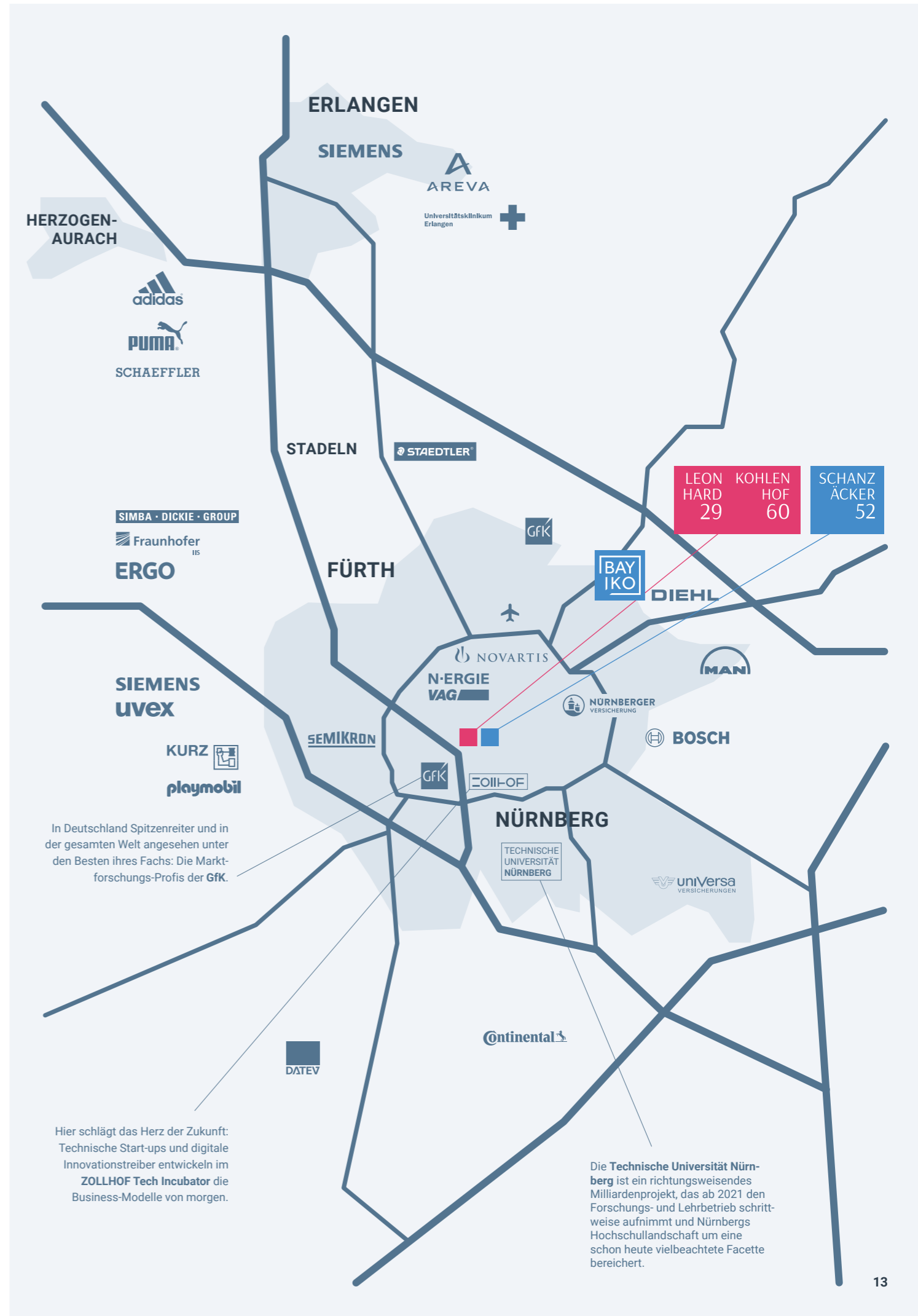
## Wachstumsmotor im Norden Bayerns

Ein deutsches Bundesland mit besonders hoher Lebensqualität? Vermutlich würden nicht wenige Menschen „Bayern“ als Antwort auf diese Frage nennen. Wirtschaftlich seit Jahren auf Erfolgskurs mit fantastischer Landschaft, hohem Freizeitwert und ausgeprägtem Sinn für die schönen Seiten des Lebens: Unter dem weißblauen Himmel lässt es sich wirklich gut aushalten. Fast in der Herzkammer des Freistaates ist die Europäische Metropolregion Nürnberg verortet, die selbst im erfolgsverwöhnten Bayern ein kleines Phänomen für sich darstellt. Bayern? Pardon, natürlich befinden wir uns hier im Epizentrum Frankens, das sich gern in typisch-fränkischer Bescheidenheit und eher leise präsentiert, jedoch mit hervorragenden Eckdaten punkten kann: Überdurchschnittlich hohe verfügbare Einkommen, eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, eine facettenreiche Hochschullandschaft und ein breites Freizeitangebot zeichnen die Region aus. Seit Jahren ist deshalb ein kontinuierlicher Zuzug an Einwohnern zu verzeichnen. Mittlerweile haben rund 3,6 Millionen Menschen hier zwischen den Eckpfeilern Nürnberg – Fürth – Erlangen ihre Heimat gefunden. Auf den vorderen Rängen im Glücksatlas ist man bereits präsent, einen Spitzenplatz belegt man zusätzlich im Bereich Sicherheit: Stolz verweist man auf die niedrigste Kriminalitätsrate deutscher Metropolen.



Den Charme der Region haben längst auch Weltkonzerne wie Adidas, Puma oder Siemens für sich entdeckt, die aus der Europäischen Metropolregion Nürnberg heraus auf allen Weltmärkten aktiv sind. Doch längst sind es nicht nur die „Big Player“, die in Franken beheimatet sind. Aus dem Stillen heraus haben sich etliche mittelständische Unternehmen ihre Position als „Hidden Champions“ gesichert, die ohne viel Aufsehen die Erfolgswelle reiten. 280.000 Unternehmen und Selbstständige sprechen eine klare Sprache, was die Innovationskraft der Region anbelangt. Die rund 20 Hochschulen und Universitäten mit ihren 93.000 Studierenden sorgen als Antriebsriemen für Fortschritt dafür, dass die Region niemals stillsteht. Fast überflüssig zu erwähnen, dass die Metropolregion über eine lebendige Kulturszene verfügt, die für ein reichhaltiges Angebot nach jedem Geschmack sorgt. Die einmalige Naturlandschaft garantiert, dass das Versprechen der Metropolregion Nürnberg tatsächlich eingelöst wird: Kommen. Staunen. Bleiben. Willkommen in Nürnberg.

Nürnberg's Altstadt bezaubert immer wieder aufs Neue – wie hier die historischen Fassaden der Stadthäuser in der Weißgerbergasse.









In internationalen Rankings  
schneidet Nürnberg beim  
Thema „Lebensqualität“ seit  
Jahren auf den vorderen Plät-  
zen ab – und das weltweit!

---

**3,6 Mio.**  
EINWOHNER

---

**2 Mio.**  
ERWERBSTÄTIGE

---

**280.000**  
UNTERNEHMEN UND SELBSTSTÄNDIGE

---

**20**  
HOCHSCHULEN UND UNIVERSITÄTEN

---

**93.000**  
STUDIERENDE

---

**151 MRD. €**  
BIP METROPOLREGION NÜRNBERG

---

**21.800 km<sup>2</sup>**  
GESAMTFLÄCHE

---





Ein Stadtviertel, das Kreativität atmet und dem goldene Entwicklungsperspektiven ins Haus stehen.



## Bunt, vielfältig, mit Charakter Willkommen in Gostenhof

Es gibt Stadtviertel, die sind arriert und gesettelt – und über die Jahre fast schon ein wenig langweilig geworden. Und es gibt Viertel, in denen man den Aufbruch und Umbruch spürt und den lebendigen Puls einer Stadt schlagen hören kann. Nürnberg-Gostenhof ist ein solches Quartier, das sich in den vergangenen Jahren einen Namen gemacht hat und mittlerweile zu den begehrtesten Wohnorten der Stadt zählt. Demografische Vielfalt, eine lebendige Szene sowie Zentrumsnähe aber auch kurze Wege ins Grüne zeichnen das Viertel aus.

Diese Mischung sind die Zutaten für das „GoHo“-Erfolgsrezept, das immer mehr Menschen nahezu magnetisch anzieht. Offen, libertär, ein Ort für Freigeister und Freidenker, für Künstler, für Menschen, die das Leben lieben. Und davon gibt es in Gostenhof jede Menge. Zahlreiche Restaurants, Kneipen und Cafés zählen zum Viertel, eine vitale Kulturszene mit Off-Theater ist hier beheimatet und lockt Menschen aus der gesamten Metropolregion Nürnberg an.

Im Westen, der einzigen Himmelsrichtung, in der sich Nürnberg noch nennenswert ausdehnen kann, stehen die Zeichen also weiterhin auf Wachstum. Der Bau der Technischen Universität Nürnberg, einem Vorzeigeprojekt der bayerischen Hochschulpolitik, die 2021 ihren Forschungs- und Lehrbetrieb aufgenommen hat, trägt dazu bei, dass die weitere Entwicklung Gostenhofs sehr positiv verläuft.

### In der Nachbarschaft

S-Bahn- und Tramhaltestelle „Nürnberg-Sünderbühl“	450 m	5 min. zu Fuß
Kneipenviertel Gostenhof mit vielen Cafés und Restaurants	450 m	6 min. zu Fuß
U-Bahnknotenpunkt „Nürnberg-Plärrer“	550 m	7 min. zu Fuß
Ludwigstor – Nürnberger Altstadt	650 m	6 min. mit dem Rad
Nahversorgungszentrum mit Supermarkt & Discounter	1,1 km	3 min. mit dem Auto
Autobahn A73 „Frankenschnellweg“	1,2 km	3 min. mit dem Auto
Staatstheater Nürnberg mit Opernhaus und Schauspielhaus	1,3 km	16 min. zu Fuß
Hauptbahnhof Nürnberg mit ICE Anbindung	1,8 km	7 min. mit dem Rad



## Key Facts

- 29 Wohnungen
- 1 bis 3 Zimmer
- Ca. 41 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss
- Aufzug in alle Geschossebenen
- Kellerräume für alle Wohnungen vorhanden
- 37 Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Davon 10 mit Vorbereitung für eine Wallbox
- 1 Motorradstellplatz und ausreichend Fahrradstellplätze
- Gutes Raumklima durch eine hohe Raumhöhe
- Moderne Wohnungen mit Altbaucharme
- Instandgesetzte Klinkerfassade
- Moderne Holzfenster



## Das Projekt Zentrale Vielfalt



Mittendrin und voll dabei: Zentraler als im Objekt Leonhard 29 lässt es sich in Nürnberg kaum leben. Der Verkehrsknotenpunkt „Plärrer“, die Altstadt, der Hauptbahnhof, die Pegnitzauen, die grüne Lunge der Stadt, all das ist in nur wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die unmittelbare Anbindung ans ÖPNV- sowie Autobahnnetz können Arbeitsplätze im Kern der Metropolregion Nürnberg sowie Freizeiteinrichtungen blitzschnell erreicht werden.

Ein Objekt, das für verschiedenste Zielgruppen hochattraktiv ist und Vielfalt bietet: vom smarten ca. 41 m<sup>2</sup> großen vollmöblierten 1-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen ca. 101 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung ist alles im Portfolio von Leonhard 29 vorhanden. Insgesamt stehen 29 Wohnungen als attraktive Investmentmöglichkeiten bereit. Kellerräume sind für jede Einheit vorhanden. Neben den Wohnungen befindet sich eine Gewerbeeinheit im Objekt.

Das Thema Mobilität ist bestens abgedeckt: Die Tiefgarage beinhaltet nicht nur 37 Stellplätze, sondern im Sinne nachhaltiger Fortbewegung auch 10 Schnellladestationen (in Vorbereitung). Stadtverkehr: Das ist zusehends Mobilität per Fahrrad. Auch hierfür sind in ausreichender Zahl sichere Fahrradabstellplätze geplant. Die Qualität der Wohnungen überzeugt durchgängig: Sämtliche Fenster im Gebäude erhalten eine 3-fach Verglasung, die meisten Wohnungen sind mit 2-Schicht-Eichenparkett versehen und eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt für ein behagliches Wohnklima über die kalte Jahreszeit hinweg.

Das Gebäude steht unter dem Ensembleschutz „Stadtkern Gostenhof“.



Beispielwohnung



## Keyfacts

- **Qualität:** Markensanitärausstattung in allen Bädern.
- **Ökologisch nachhaltig:** Objekt erfüllt die Bedingungen nach KfW 100 EE.
- **Eingerichtet:** Die 1-Zimmer-Wohnungen werden voll möbliert und die 2-Zimmer-Wohnungen werden alle mit moderner Küche angeboten.
- **Sanierung:** Das Objekt Leonhard wird aufwendig saniert und erfüllt somit auf Jahre hinaus aktuelle Wohnstandards.





LEONHARD 29

KOHLHOF 60

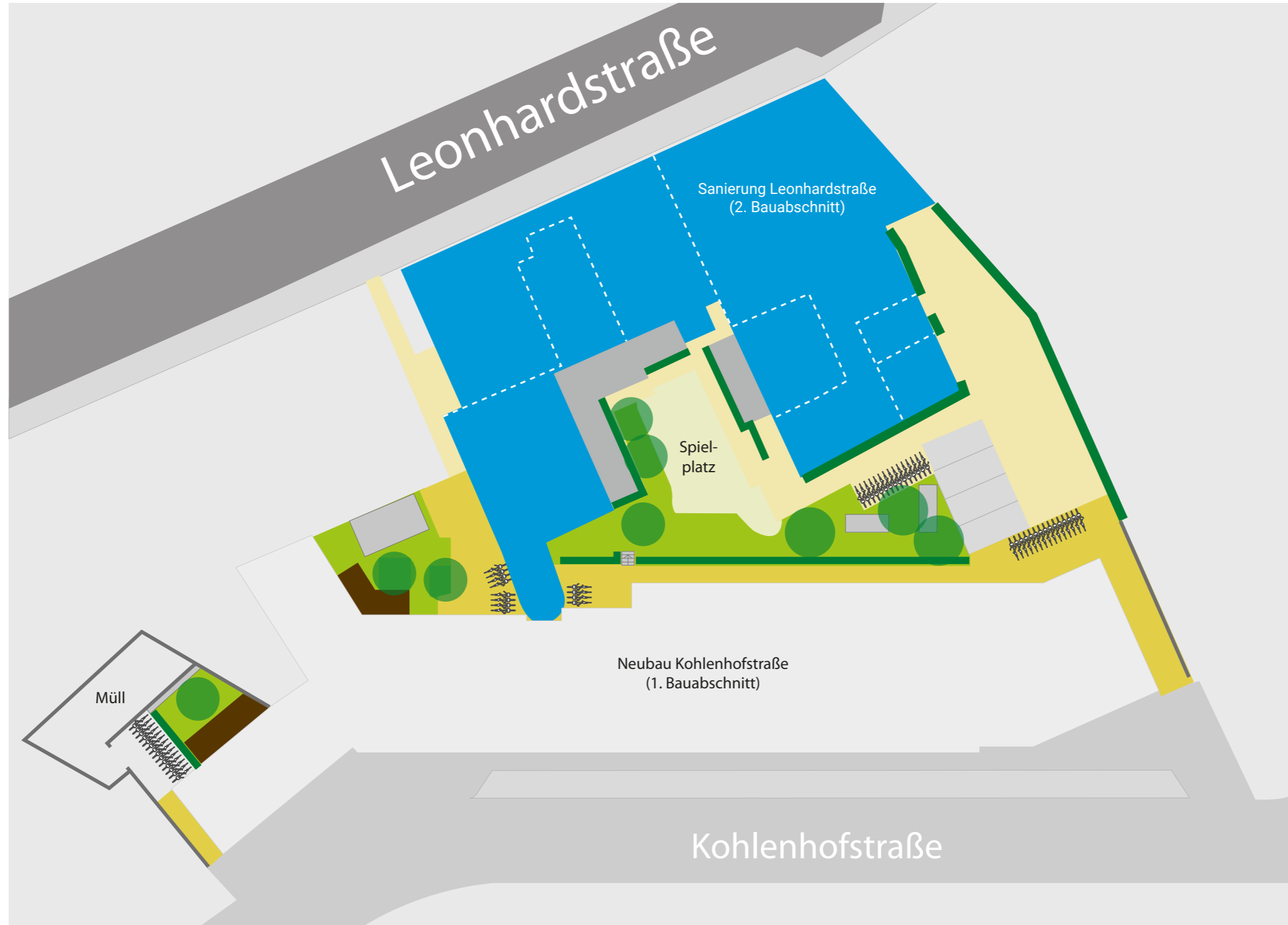
SCHANZÄCKER 52

60A

60B



# Lageplan





# Geschosspläne

## Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



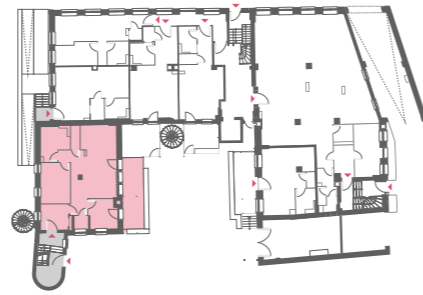
## 3. Obergeschoss





## Wohnung 0.01

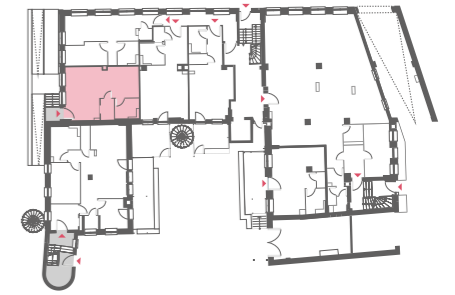
Erdgeschoss, 3 Zimmer, ca. 91,08 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	38,94 m <sup>2</sup>	Diele	7,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,21 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,34 m <sup>2</sup>
Kind	8,89 m <sup>2</sup>	<b>Zwischensumme</b>	<b>82,59 m<sup>2</sup></b>
Bad	8,96 m <sup>2</sup>	Terrasse (zu 1/2 angerechnet 16,98 m <sup>2</sup> )	8,49 m <sup>2</sup>
WC	2,50 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 91,08 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 0.02

Erdgeschoss, 1 Zimmer, ca. 41,84 m<sup>2</sup>



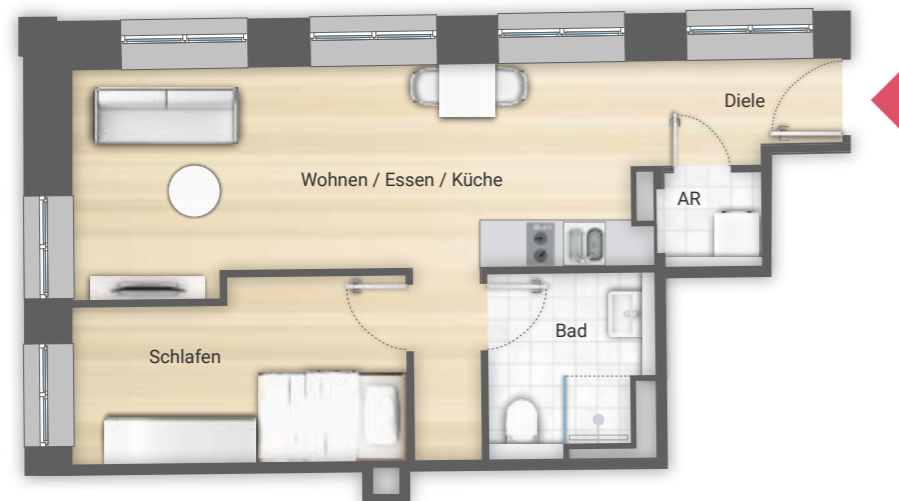
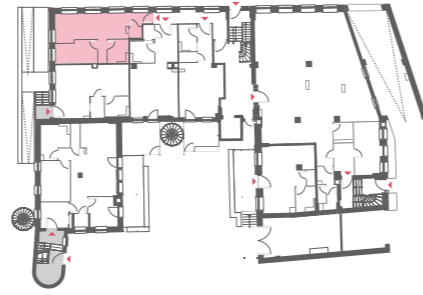
Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	33,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,14 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 41,84 m<sup>2</sup></b>

Grundrisspläne nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten. Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge des Bauträgers. Maßgebend für die Wohnflächenberechnung ist die seit dem 01. Januar 2004 geltende Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (WofIV), jedoch werden davon abweichend Balkon- und Terrassenflächen bis zu 50 % in die Wohnfläche angerechnet.



## Wohnung 0.03

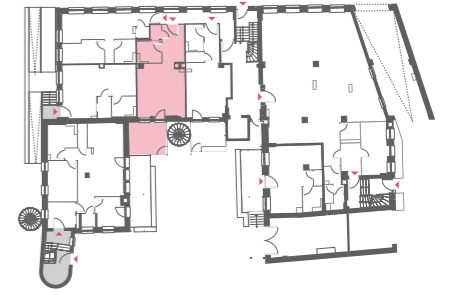
Erdgeschoss, 2 Zimmer, ca. 43,49 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	21,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	10,13 m <sup>2</sup>
Bad	4,91 m <sup>2</sup>
Diele	3,19 m <sup>2</sup>
Flur	2,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 43,49 m<sup>2</sup></b>

## Wohnung 0.04

Erdgeschoss, 1 Zimmer, ca. 50,68 m<sup>2</sup>

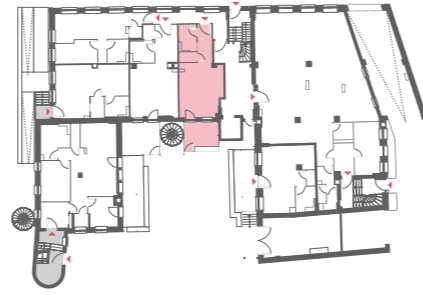


Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	31,92 m <sup>2</sup>
Bad	5,53 m <sup>2</sup>
Diele	4,35 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>43,48 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet 14,40 m <sup>2</sup> )	7,20 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 50,68 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 0.05

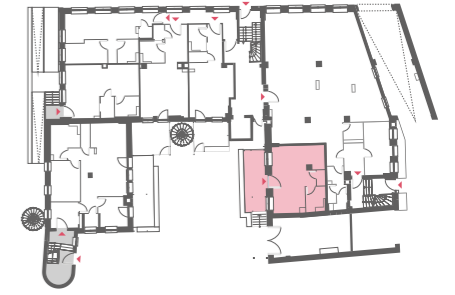
Erdgeschoss, 1 Zimmer, ca. 42,37 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	28,38 m <sup>2</sup>
Bad	4,76 m <sup>2</sup>
Diele	2,41 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>37,54 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet 9,66 m <sup>2</sup> )	4,83 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 42,37 m<sup>2</sup></b>

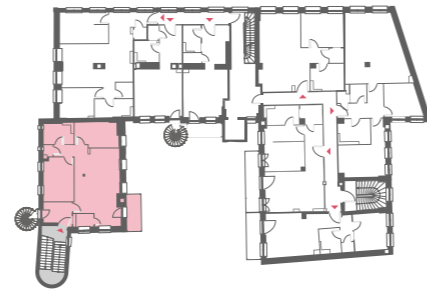
## Wohnung 0.07

Erdgeschoss, 1 Zimmer, ca. 44,89 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	31,31 m <sup>2</sup>
Bad	4,81 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>37,50 m<sup>2</sup></b>
Terrasse (zu 1/2 angerechnet 14,78 m <sup>2</sup> )	7,39 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 44,89 m<sup>2</sup></b>





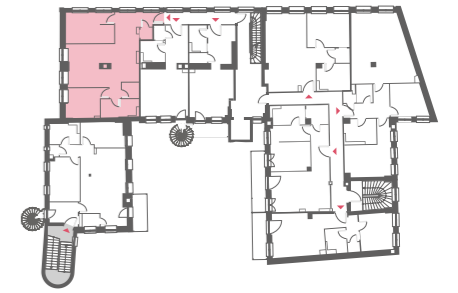
## Wohnung 1.21

1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 84,51 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	36,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,63 m <sup>2</sup>
Kind	11,57 m <sup>2</sup>
Bad	6,25 m <sup>2</sup>
WC	2,39 m <sup>2</sup>

Diele	6,81 m <sup>2</sup>
Flur	2,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,06 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>81,51 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 6,00 m <sup>2</sup> )	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 84,51 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 1.22

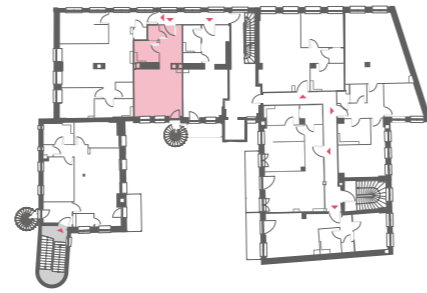
1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 85,09 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	41,73 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,24 m <sup>2</sup>
Kind	11,43 m <sup>2</sup>
Bad	7,72 m <sup>2</sup>

WC	2,87 m <sup>2</sup>
Diele	3,51 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 85,09 m<sup>2</sup></b>



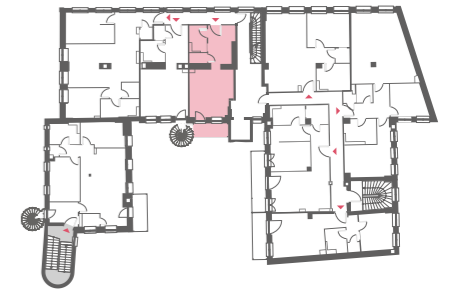


## Wohnung 1.23

1. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 41,69 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	31,03 m <sup>2</sup>
Bad	5,19 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Flur	3,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 41,69 m<sup>2</sup></b>



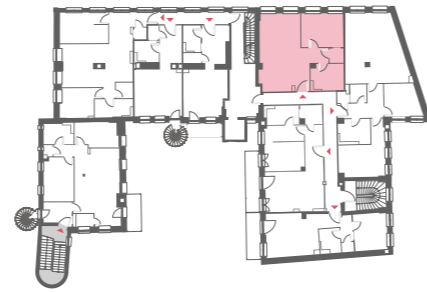
## Wohnung 1.24

1. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 42,87 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	28,53 m <sup>2</sup>
Bad	4,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,97 m <sup>2</sup>
Diele	4,80 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>40,07 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 5,60 m <sup>2</sup> )	2,80 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 42,87 m<sup>2</sup></b>



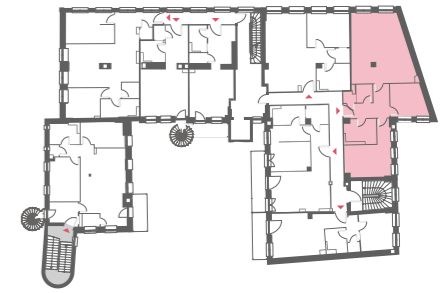


## Wohnung 1.25

1. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 69,81 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	42,26 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,09 m <sup>2</sup>
Bad	9,15 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 69,81 m<sup>2</sup></b>



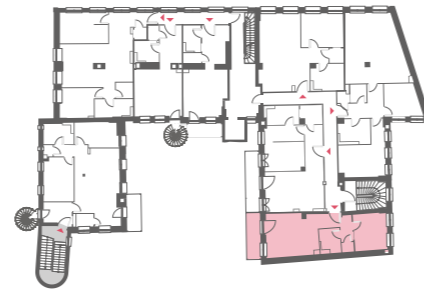
## Wohnung 1.26

1. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 99,54 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	43,55 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,97 m <sup>2</sup>
Kind	12,42 m <sup>2</sup>
Bad	8,20 m <sup>2</sup>
WC	3,24 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,39 m <sup>2</sup>
Diele	10,77 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 99,54 m<sup>2</sup></b>



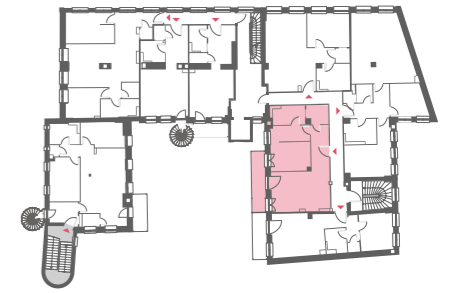


## Wohnung 1.27

1. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 55,16 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	26,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,31 m <sup>2</sup>
Bad	5,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,23 m <sup>2</sup>
Diele	5,24 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>51,25 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 7,82 m <sup>2</sup> )	3,91 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 55,16 m<sup>2</sup></b>



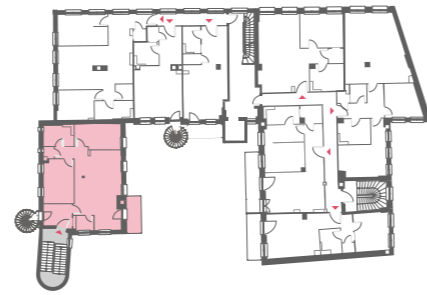
## Wohnung 1.28

1. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 68,79 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	28,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,37 m <sup>2</sup>
Bad	6,49 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,99 m <sup>2</sup>
Diele	5,81 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>63,76 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 10,06 m <sup>2</sup> )	5,03 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 68,79 m<sup>2</sup></b>



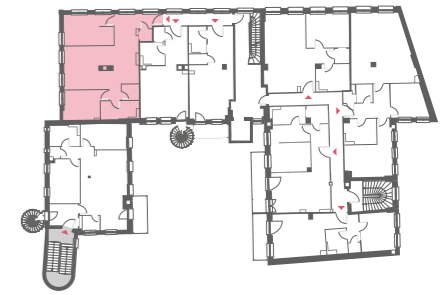


## Wohnung 2.39

2. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 88,86 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	38,36 m <sup>2</sup>	Flur	2,53 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,74 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,23 m <sup>2</sup>
Kind	12,71 m <sup>2</sup>	<b>Zwischensumme</b>	<b>85,86 m<sup>2</sup></b>
Bad	6,37 m <sup>2</sup>	Balkon (zu 1/2 angerechnet 6,00 m <sup>2</sup> )	3,00 m <sup>2</sup>
WC	2,80 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 88,86 m<sup>2</sup></b>
Diele	7,12 m <sup>2</sup>		



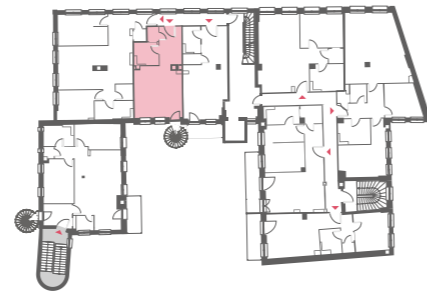
## Wohnung 2.40

2. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 88,05 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	43,25 m <sup>2</sup>	WC	2,87 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,78 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,59 m <sup>2</sup>
Kind	12,35 m <sup>2</sup>	Diele	3,51 m <sup>2</sup>
Bad	7,70 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 88,05 m<sup>2</sup></b>



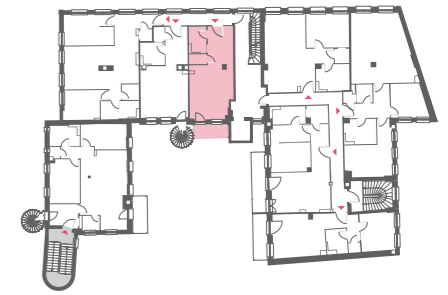


## Wohnung 2.41

2. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 43,09 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	31,97 m <sup>2</sup>
Bad	5,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,68 m <sup>2</sup>
Diele	3,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 43,09 m<sup>2</sup></b>



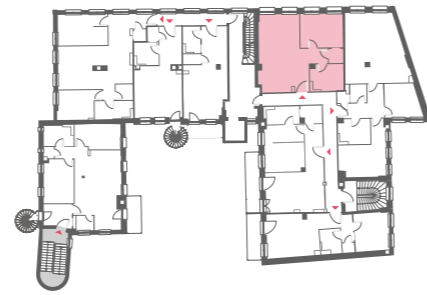
## Wohnung 2.42

2. Obergeschoss, 1 Zimmer, ca. 45,30 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche/Schlafen	31,36 m <sup>2</sup>
Bad	4,77 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,99 m <sup>2</sup>
Diele	4,30 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>42,42 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 5,76 m <sup>2</sup> )	2,88 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 45,30 m<sup>2</sup></b>



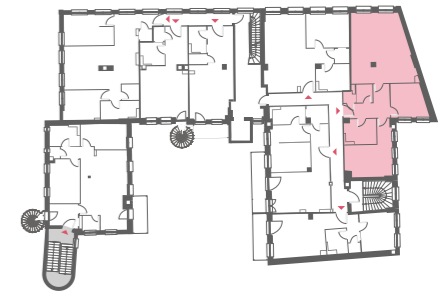


## Wohnung 2.43

2. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 69,95 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	42,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,08 m <sup>2</sup>
Bad	9,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,30 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 69,95 m<sup>2</sup></b>



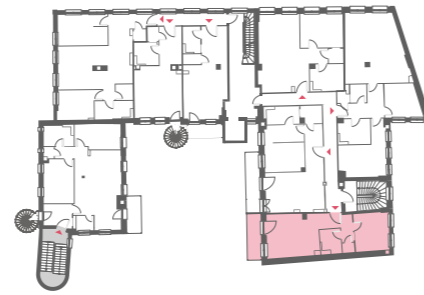
## Wohnung 2.44

2. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 101,79 m<sup>2</sup>



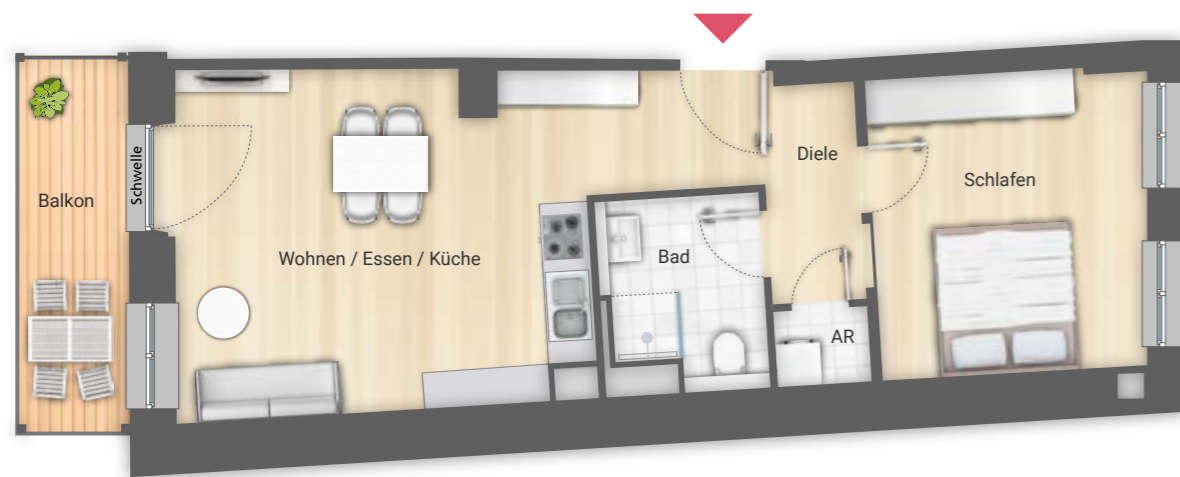
Wohnen/Essen/Küche	44,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,32 m <sup>2</sup>
Kind	13,20 m <sup>2</sup>
Bad	8,27 m <sup>2</sup>
WC	3,24 m <sup>2</sup>
Diele	10,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 101,79 m<sup>2</sup></b>



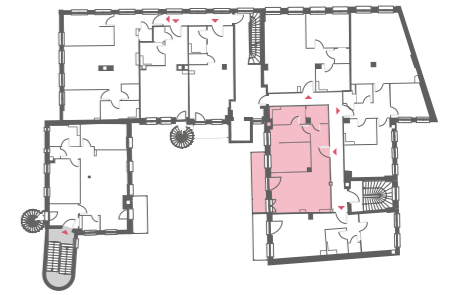


## Wohnung 2.45

2. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 58,19 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	27,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,62 m <sup>2</sup>
Bad	5,21 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,41 m <sup>2</sup>
Diele	5,65 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>54,27 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet, 7,84 m <sup>2</sup> )	3,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 58,19 m<sup>2</sup></b>

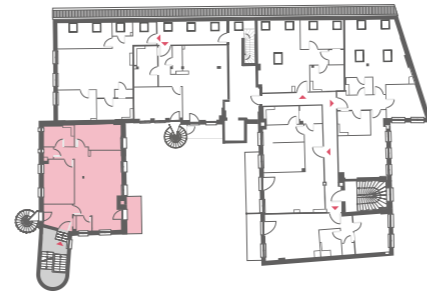


## Wohnung 2.46

2. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 68,96 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	28,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,01 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,69 m <sup>2</sup>
Diele	6,10 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>63,92 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 10,80 m <sup>2</sup> )	5,04 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 68,96 m<sup>2</sup></b>



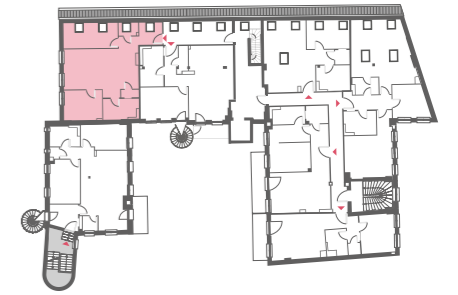
## Wohnung 3.57

3. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 88,40 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	38,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,73 m <sup>2</sup>
Kind	12,40 m <sup>2</sup>
Bad	6,22 m <sup>2</sup>
WC	2,45 m <sup>2</sup>

Diele	7,43 m <sup>2</sup>
Flur	2,65 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,11 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>85,40 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 6,00 m <sup>2</sup> )	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 88,40 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 3.58

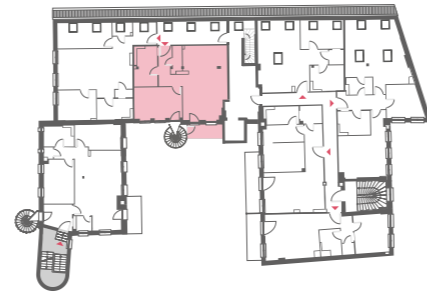
3. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 78,69 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	37,45 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,84 m <sup>2</sup>
Kind	12,54 m <sup>2</sup>
Bad	7,98 m <sup>2</sup>

HWR	1,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,79 m <sup>2</sup>
Diele	4,59 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 78,69 m<sup>2</sup></b>



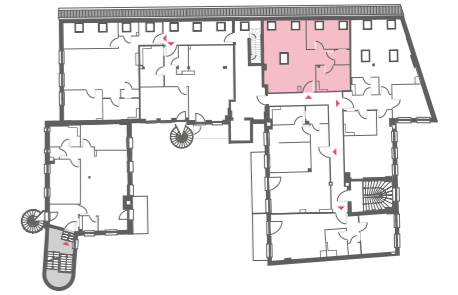


## Wohnung 3.59

3. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 73,73 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	35,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,81 m <sup>2</sup>
Bad	9,30 m <sup>2</sup>
Diele	4,07 m <sup>2</sup>
Flur	3,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,68 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>70,94 m<sup>2</sup></b>
Balkon(zu 1/2 angerechnet 5,58 m <sup>2</sup> )	2,79 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 73,73 m<sup>2</sup></b>

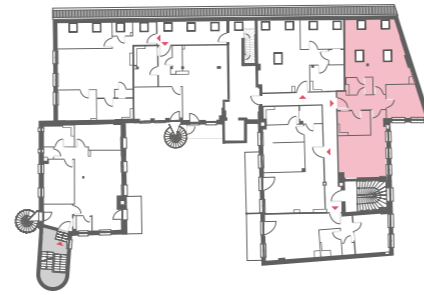


## Wohnung 3.60

3. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 60,54 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	37,91 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,43 m <sup>2</sup>
Bad	8,89 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,31 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 60,54 m<sup>2</sup></b>

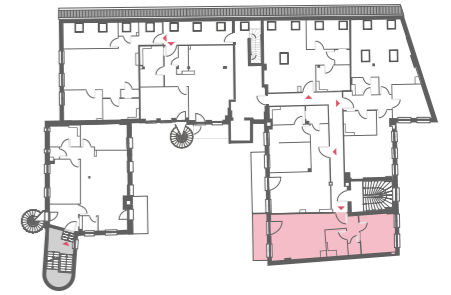


## Wohnung 2.61

3. Obergeschoss, 3 Zimmer, ca. 97,13 m<sup>2</sup>

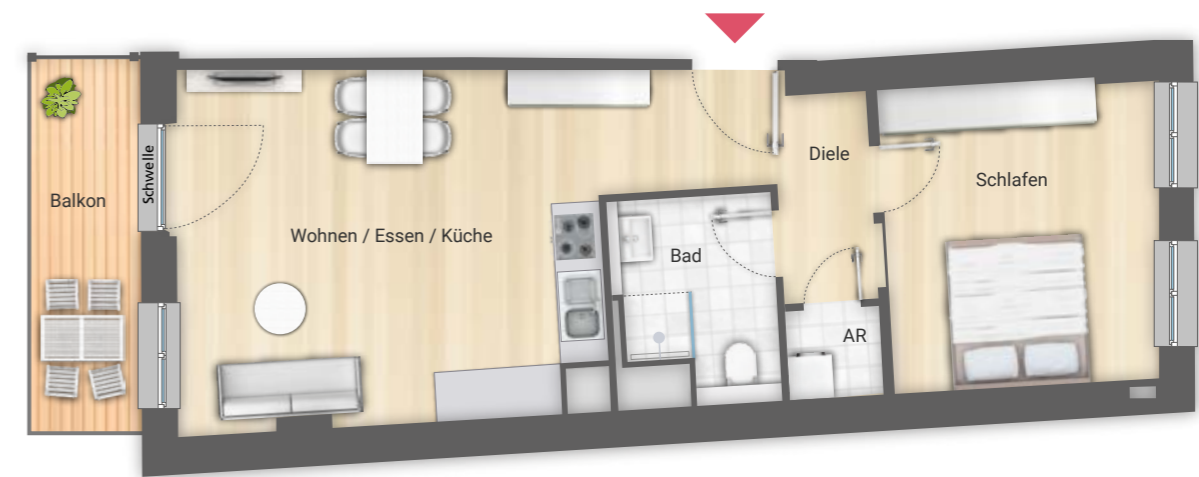


Wohnen/Essen/Küche	37,01 m <sup>2</sup>
Schlafen	25,68 m <sup>2</sup>
Kind	12,39 m <sup>2</sup>
Bad	8,04 m <sup>2</sup>
Diele	9,46 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,55 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 97,13 m<sup>2</sup></b>



## Wohnung 3.62

3. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 58,65 m<sup>2</sup>

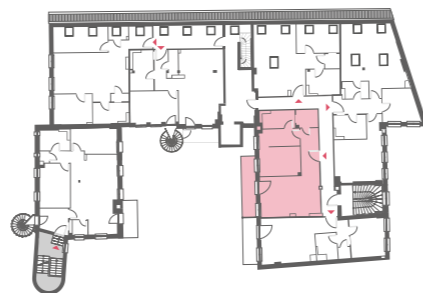


Wohnen/Essen/Küche	27,61 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,36 m <sup>2</sup>
Bad	5,25 m <sup>2</sup>
Diele	6,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,46 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>54,72 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 7,86 m <sup>2</sup> )	3,93 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 58,65 m<sup>2</sup></b>



# Wohnung 3.63

3. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 70,18 m<sup>2</sup>



Wohnen/Essen/Küche	28,38 m <sup>2</sup>
Schlafen	20,72 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Diele	6,13 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,88 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>	<b>65,13 m<sup>2</sup></b>
Balkon (zu 1/2 angerechnet 10,10 m <sup>2</sup> )	5,05 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 70,18 m<sup>2</sup></b>



Wohnbeispiel



# Chancen & Risiken

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<b>Vorbemerkung</b>		
In dieser Übersicht sollen die wichtigsten mit dem hier angebotenen Erwerb von Eigentumswohnungen verbundenen Chancen und Risiken schematisch und ohne Anspruch auf Vollständigkeit dargestellt werden.	Die mit dem Erwerb einer der hier angebotenen Eigentumswohnungen verbundenen Chancen bestehen unter anderem in Wertsteigerungen der Immobilie selbst. Diese Wertsteigerungen können gegebenenfalls bei Veräußerung der Immobilie realisiert werden. Während der Betriebsphase besteht die Möglichkeit der Erzielung höherer Mieteinnahmen gegenüber den hier angenommenen Werten. In diesem Fall kann der Erwerber höhere Erträge aus der Immobilie erhalten.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Wert der hier angebotenen Eigentumswohnungen gegenüber dem angebotsgegenständlichen Verkaufspreis sinkt. Gegebenenfalls lassen sich gegenüber den hier angenommenen Werten nur geringere Mieten erzielen. Verminderte Einnahmen, die die Bewirtschaftungskosten des Objektes und/oder einen bei Fremdfinanzierung zu leistenden Kapitaldienst nicht decken, können zur Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers und im Extremfall zur Aufzehrung des mit der Immobilie geschaffenen Wertes und des eingesetzten Eigenkapitals führen.
<b>Bauträgervertrag</b>		
Der hier angebotene Erwerb von Eigentumswohnungen erfolgt im Zuge eines Bauträgervertrages zu einem Festpreis.	Der Erwerber erhält nach dem hier angebotenen Vertrag eine schlüsselfertige Wohnung, ohne für das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken einsteuern zu müssen.	Auch Leistungspartner dieses Angebotes können leistungsunfähig werden. In diesem Fall können Herstellungsansprüche nur bedingt oder gar nicht gegen den Veräußerer durchgesetzt werden. Das Bauvorhaben würde nicht durch den Veräußerer fertiggestellt.
<b>Kaufpreisfälligkeit</b>		
Die Kaufpreisfälligkeit richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV). Nach dem hier angebotsgegenständlichen Vertrag erfolgt die Zahlung entweder nach Baufortschritt (§ 3 MaBV) oder gegen Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft (§ 7 MaBV).	Durch die Schutzvorschrift des § 3 MaBV ist sichergestellt, dass der Erwerber immer nur in der Höhe Zahlungen leistet wie auch Bauleistungen durch den Veräußerer erbracht wurden. Alternativ wird der Erwerber in Höhe des von ihm gezahlten Kaufpreises durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft besichert, aus der er sich für den Fall der Nichtleistung des Veräußerers befriedigen kann.	Die MaBV besichert nur den Kaufpreis selbst, nicht aber die mit dem Ankauf verbundenen Nebenkosten. Für den Fall der Rückabwicklung kann der Erwerber daher die ihm wegen der Nebenkosten entstandenen Schäden ggf. nur zum Teil oder gar nicht ersetzt erhalten. Wird das Bauvorhaben nicht vollendet, kann der Kreditgeber den Eigentumsübergang durch Ausübung seines Wahlrechtes nach § 3 Abs. 1 Satz 3 MaBV verhindern, indem er alle vom Erwerber auf den Kaufpreis geleisteten Zahlungen zurückgewährt.

SACHVERHALT	CHANCEN	RISIKEN
<b>Gewährleistung</b>		
Der Erwerber hat die gesetzlichen Gewährleistungsrechte gegen den Bauträger für fünf Jahre ab Abnahme gem. §§ 633 ff. BGB.	Soweit während der ersten fünf Jahre nach Abnahme der Eigentumswohnung Mängel am Bauwerk auftreten, die durch Schlechtleistung des Veräußerers bedingt sind, kann der Erwerber die Behebung dieser Mängel vom Veräußerer verlangen.	Sollte der Bauträger in dieser Zeit insolvent werden, sind diese Gewährleistungsansprüche u. U. nur zum Teil oder gar nicht mehr durchsetzbar.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>		
Nach der diesem Angebot zugrunde liegenden Teilungserklärung ist die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen. Durch diese Rücklage kann die Wohnungseigentümergeinschaft auch solche Schäden und Mängel am Gesamtobjekt beheben, die nicht der Gewährleistung unterfallen, sondern alters- und nutzungsbedingt sind.	Wegen der durchgreifenden Sanierung des Objektes und der nach Abnahme bestehenden Gewährleistungsrechte der Erwerber ist ein wesentlicher Instandhaltungsbedarf während der ersten fünf Jahre nach Abnahme indes nicht zu erwarten.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Instandsetzungsarbeiten notwendig werden, die durch die zu bildende Rücklage nicht oder nur zum Teil gedeckt werden können. In diesem Fall müssen die Erwerber die für die Instandsetzung erforderlichen Mittel im Wege einer Sonderumlage aufbringen. Dieses Risiko besteht durchgängig, wenn gar keine Instandhaltungsrücklage gebildet wird. Hohe Sonderumlagen können die Liquidität des Erwerbers erheblich belasten oder gar übersteigen.
<b>Schlussbetrachtung</b>		
Wegen der weiteren Einzelheiten zu den vorstehend aufgeführten Chancen und Risiken wird die Beratung durch entsprechende Fachleute empfohlen.	Die vorstehende Darstellung der Chancen ist nicht abschließend und enthält nur die nach Auffassung des Exposé-Herausgebers wichtigsten Aspekte.	Auch hinsichtlich der vorstehend dargestellten Risiken kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Dies würde den Rahmen dieser Übersicht übersteigen.



## Angebot im Überblick

Inhalt dieses Prospektes ist ein Angebot der Firma BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH (geschäftsansässig: Südliche Münchner Str. 10a, 82031 Grünwald) als Verkäuferin und Prospektherausgeberin für die komplett zu sanierenden Eigentumswohnungen in der denkmalgeschützten Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung von 29 Eigentumswohnungen mit Kellerräumlichkeiten in der zu sanierenden ensamblegeschützten Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Es gibt in der gesamten Liegenschaft bestehend aus den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 (Neubau mit 47 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten) und Leonhardstraße 29 insgesamt 127 Fahrradstellplätze, 4 Außenstellplätzen und einem Garagenstellplatz sowie zugehöriger Tiefgarage mit 37 Pkw-Einzelstellplätzen und 1 Motorradstellplatz. Ein Teil der Wohnungen verfügt entweder über eine Terrasse (Erdgeschoss) oder einen Balkon (Etagenwohnungen) als Teil des Sondereigentums. Allen Wohnungen in den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 sind insgesamt 37 Pkw-Stellplätze (Tiefgaragenstellplätze) und 4 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Fertigstellung der Wohnungen erfolgt bis zum 31.05.2025. Die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums erfolgt ebenfalls bis zum 31.05.2025

Zielgruppe des Angebotes sind Investoren, die diese Eigentumswohnungen primär zum Zweck der dauerhaften Vermietung erwerben wollen oder im Einzelfall perspektivisch zur Eigennutzung. Dabei sollte sich der Investor darüber im Klaren sein, dass die im Prospekt aufgezeigten Chancen dann in Betracht kommen, wenn die Eigentumswohnung im Rahmen der individuellen Lebensplanung der Zukunfts- und Altersversorgung dienen soll. Er muss dabei aber berücksichtigen, dass er aufgrund der auch im Prospekt aufgezeigten Risiken willens und wirtschaftlich in der Lage sein muss, selbige auch tragen zu können, insbesondere eventuelle Unterdeckungen zwischen Mieteinnahmen und Fremdfinanzierung durch andere Vermögenswerte auszugleichen. Sollte der Investor hingegen beabsichtigen, durch diesen Ankauf in den Genuss eines Steuerstundungsmodells mit kurzfristigen steuerlichen Verrechnungsmöglichkeiten zu kommen oder eine garantierte Kapitalverzinsung während einer kurzfristig fest vereinbarten Laufzeit und mit einem vorab vereinbarten konkreten Rückzahlungstermin erwarten, so kommt dieses Immobilieninvestment aufgrund seiner im Prospekt erläuterten Risiken nicht in Betracht.

## Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg

<b>Prospektherausgeber:</b>	BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH Südliche Münchner Str. 10a, 82031 Grünwald
<b>Produktpartner:</b>	Bayerisches Immobilien Kontor GmbH Nordostpark 16, 90411 Nürnberg
<b>Produkt:</b>	Mehrfamilienhaus Bestandsimmobilie (Denkmal) Sanierung von 29 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Anzahl WE:</b>	29 Wohneinheiten
<b>Wohnungsgrößen:</b>	ca. 40 m <sup>2</sup> bis 102 m <sup>2</sup> Ø ca. 67 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis pro WE:</b>	von ca. 312.457,00 € bis 670.253,00 € (ohne Stellplatz aber gegebenenfalls mit Möblierung und Küche)
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup>:</b>	von ca. 7.000,- € (ohne Stellplatz)
<b>Kaufpreis Stellplatz:</b>	33.500,00 € je Stellplatz Tiefgarage, TG Breit Elektro 38.000,00 € je Stellplatz und TG Breit ohne Elektro 36.500,00 € , Außenstellplatz 17.500,00 € und Motorradstellplatz 5.000,00 €
<b>Lineare Abschreibung:</b>	Lineare AfA gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2b EStG 2,5 % linear für die Dauer von 40 Jahren, bezogen auf den Alt-bausubstanzanteil (Errichtung vor dem 01.01.1925); ca. Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen) beträgt geschätzt 22 % der Herstellungskosten für die Berechnung der Sonder-AfA nach § 7i EStG, die mögliche Förderung KfW Effizienzhaus 100ee beträgt bis maximal 150.000,00 EUR pro Wohneinheit, bei einem Zuschuss von maximal 48.750,00 EUR (32,5%)
<b>Abschreibung nach § 7i EStG:</b>	Der Steuerpflichtige kann 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 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen absetzen. (Sonder-AfA Denkmal).
<b>Erwerbsnebenkosten:</b>	ca. 5,50 %, davon 3,50 % Grunderwerbsteuer
<b>Mieterwartung:</b>	durchschnittlich ca. 14,50 €/m <sup>2</sup> pro Wohnfläche und in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und Lage der Wohnung Mieterwartung Tiefgarage ca. 80,00 € pro Monat und 90,00 € mit Wallbox, Außenstellplatz 45,00 €
<b>Mietnebenkosten:</b>	WEG-Verwaltung Wohnungen mtl. 29,75 € (inkl. USt.) WEG-Verwaltung Tiefgaragen mtl. 5,95 € (inkl. USt.) SE-Verwaltung Wohnungen mtl. 32,13 € (inkl. USt.) SE-Verwaltung Tiefgaragen und Stellplatz jeweils mtl. 5,95 € (inkl. USt.)
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	geplant 0,25 €/m <sup>2</sup> monatlich pro Wohnung
<b>Angaben zum Grundbuch:</b>	Adresse: Leonhardstraße 29 90443 Nürnberg Amtsgericht: Nürnberg Grundbuch: Gemarkung Gostenhof Grundbuchblatt: 4297 Flur: Flurstück: 184, Fläche : 2.223 m <sup>2</sup> Flurstück: 184/18 Fläche: 290 m <sup>2</sup> Flurstück: 184/19 Fläche: 230 m <sup>2</sup> Fläche insgesamt: 2.743 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche:</b>	29 Einheiten Gesamte Wohnfläche ca. 1.953,35 m <sup>2</sup>

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

Konzeptionelle Gestaltung

# Konzeptionelle Gestaltung

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist das notarielle Kaufvertragsangebot zum Erwerb von einer oder mehrerer Eigentumswohnungen (29 Einheiten) mit Kellerräumlichkeiten in der zu sanierenden ensamblegeschützten Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Es gibt in der gesamten Liegenschaft bestehend aus den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 (Neubau mit 47 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten) und Leonhardstraße 29 insgesamt 127 Fahrradstellplätze, 4 Außenstellplätzen und einem Garagenstellplatz sowie zugehöriger Tiefgarage mit 37 Pkw-Einzelstellplätzen und 1 Motorradstellplatz. Ein Teil der Wohnungen verfügt entweder über eine Terrasse (Erdgeschoss) oder einen Balkon (Etagenwohnungen) als Teil des Sondereigentums. Allen Wohnungen in den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 sind insgesamt 37 Pkw-Stellplätze (Tiefgaragenstellplätze) und 4 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet. Zunächst wird der notarielle Bauträgerkaufvertrag nebst Teilungserklärung Ur-Nr.: 558/2022 vom 07.03.2022 vor dem Notar Dr. Philipp Lederer (geschäftsansässig: Bankgasse 3 in 90402 Nürnberg) als Anlagen über die Eigentumswohnung direkt zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Während der notarielle Bauträgerkaufvertrag die konkreten Vertragskonditionen beinhaltet, befinden sich in der Anlage zum Bauträgerkaufvertrag der Teilungserklärung die Baubeschreibung für das zu sanierende Denkmal und die generellen Erläuterungen zu der Eigentumswohnung nach § 8 WoEigG nebst Gemeinschaftsordnung. Des Weiteren gibt es einen bereits vorverhandelten Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintreten wird. Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (Mietpoolvertrag) für sein Sondereigentum abzuschließen.

Im Anschluss erfolgt eine summarische Darstellung der wesentlichen Vertragsinhalte. Die auf den jeweiligen einzelnen Käufer angepassten Verträge werden dem Kaufinteressenten mit ausreichender Prüfungszeit vor dem Beurkundungstermin überlassen.

<b>1. Notarieller Abschluss eines Bauträgerkaufvertrages</b>
--

Im Rahmen der konzeptionellen Gestaltung schließen die Verkäuferin, die BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH und der Käufer einen notariellen Bauträgervertrag über eine noch zu errichtende Eigentumswohnung (von 29 Einheiten) in der Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Sollte der Käufer nicht persönlich zu dem Beurkundungstermin beim Vollzugsnotar kommen können, so besteht die Möglichkeit, dass der Vertrag mittels Nachgenehmigung durch den Käufer Rechtsverbindlichkeit erlangt.

<b>2. Vertragsinhalt</b>
--------------------------

**a) Grundstück**

Die Verkäuferin ist Eigentümerin des im Grundbuch AG Nürnberg Gemarkung Gostenhof Grundbuchblatt 4297 Flurstück:184, Fläche: 2.223 m²; Flurstück: 184/18 Fläche: 290 m²; Flurstück: 184/19 Fläche: 230 m² eingetragen Grundbesitzes mit einer Gesamtfläche von 2.743 m² und dem darauf befindlichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Das Grundstück wurde zur Bildung von Wohnungseigentumseinheiten entsprechend der Teilungserklärung Ur-Nr.: 558/2022 vom 07.03.2022 des Notars Dr. Philipp Lederer aufgeteilt.

Der Grundbesitz ist in Abteilung II und III wie folgt:

Abteilung II:  
Ifd. Nr. 1: Nur lastend an Fl.Nr. 184 und 184/18: Transformatorenstationsrecht für die Firma EWAG Energie- und Wasserversorgung AG in Nürnberg;

Abteilung III:  
Ifd. Nr. 3: Nur lastend an Fl.Nr. 184 und 184/18: Grundschuld ohne Brief zu 2.950.000,00 € für die Oberbank AG Niederlassung Deutschland, München.

Die in Abteilung II Ifd. Nr. 1 eingetragene Belastung wird vom Käufer einschließlich aller schuldrechtlichen Abreden als nicht kaufpreismindernd übernommen.

Sofern aufgrund von Vorgaben aus der Baugenehmigung oder zur Sicherung der Erschließung oder Versorgung bzw. Entsorgung oder zur Durchführung des Bauvorhabens noch Baulasten und/oder Dienstbarkeiten zu Lasten der gemeinschaftlichen Flächen eingetragen werden müssen, die unter anderem den Contracting Vertrag regeln, verpflichtet sich der Käufer, die entsprechenden Erklärungen zu bewilligen. Sofern derartige Rechte vor dem Eigentumsübergang auf den Käufer noch von der Verkäuferin bewilligt werden, werden sie vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Der Käufer erteilt der Verkäuferin Vollmacht, alle zur grundbuchlichen Eintragung solcher Vereinbarungen noch erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben. Im Übrigen wird der Grundbesitz in Abteilung II lastenfrei übergeben.

Sofern aufgrund von Vorgaben aus der Baugenehmigung oder zur Sicherung der Erschließung oder Versorgung bzw. Entsorgung oder zur Durchführung des Bauvorhabens noch Baulasten und/oder Dienstbarkeiten zu Lasten der gemeinschaftlichen Flächen eingetragen werden müssen, die unter anderem den Contracting Vertrag regeln, verpflichtet sich der Käufer, die entsprechenden Erklärungen zu bewilligen. Sofern derartige Rechte vor dem Eigentumsübergang auf den Käufer noch von der Verkäuferin bewilligt werden, werden sie vom Käufer zur weiteren Duldung übernommen. Der Käufer erteilt der Verkäuferin Vollmacht, alle zur grundbuchlichen Eintragung solcher Vereinbarungen noch erforderlichen Rechtshandlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben. Im Übrigen wird der Grundbesitz in Abteilung II lastenfrei übergeben.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, zur Vorfinanzierung der Baukosten noch weitere Grundpfandrechte in beliebiger Höhe nebst Zinsen und Nebenleistungen vor einem Finanzierungsgrundpfandrecht des Käufers und des einzutragender Vormerkung eintragen zu lassen, was der Käufer ausdrücklich gestattet und duldet. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung aufgrund des notariellen Bauträgerkaufvertrages bleibt hiervon unberührt.

Der Käufer erteilt in diesem Zusammenhang der Verkäuferin die Vollmacht, mit der für ihn eingetragenen Vormerkung hinter noch einzutragende Grundpfandrechte zurückzutreten und alle Erklärungen und Anträge gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die erforderlich und zweckdienlich sind. Voraussetzung für den Gebrauch der Vollmacht ist, dass die Gläubiger Freistellungsverpflichtungserklärung oder Löschungsunterlagen gem. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erteilt haben, was dem Grundbuchamt nicht nachzuweisen ist.

**b) Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (nachfolgend „WoEigG“ genannt)**

Die Verkäuferin hat das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile nach § 8 WoEigG aufgeteilt und dadurch eine Wohnungseigentümergeinschaft gebildet. Dies bedeutet, dass das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und einem zugeordneten Keller, sowie teilweise Terrassen, Balkone oder Dachterrassen in der Liegenschaft mit einem konkreten Miteigentumsanteil verbunden sind. Dazu kommen bei einigen Wohnungen noch zusätzlich Pkw-Stellplätze. Die konkrete Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung, die sämtliche Wohnungseinheiten nummerisch auflistet und Bestandteil der Kaufver-

tragsurkunde ist. Die erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung – Erklärung der Bauaufsichtsbehörde, dass die Räumlichkeiten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) abgeschlossen, d. h. baulich von fremden Wohnungen und Wohnräumen abgetrennt sind – liegt zum Zeitpunkt der Prospektierung vor. Die Erstellung separater einzelner Wohnungsgrundbücher hat noch nicht stattgefunden. Der Kaufgegenstand wird im Bauträgerkaufvertrag exakt bezeichnet.

**c) Bauverpflichtung**  
Die Verkäuferin verpflichtet sich den konkreten Kaufgegenstand gem. Sondereigentumsgrundriss im notariellen Kaufvertrag und im Übrigen gem. Teilungserklärung und Bezugsurkunde herzustellen.

Die Verkäuferin wird den vorstehend näher beschriebenen Grundbesitz und das aufstehende Gebäude nach Maßgabe der Baubeschreibung Umbau und Sanierung Leonhardstraße 29 vgl. Ur-Nr.: 558/2022 (Teilungserklärung) Anlage III Stand 21.02.2022 und der dazugehörigen Pläne errichten (vgl. V des Kaufvertrages).

Die Verkäuferin strebt an, die mit dem Kaufvertrag erworbene Wohnung bis 31.05.2025 bezugsfertig fertig zu stellen. Die Außenanlagen werden spätestens bis zum 31.05.2025 fertig gestellt. Dieses zugesicherte Fertigstellungsdatum stellt insofern eine individuelle Ergänzung der Vertragsparteien zur Baubeschreibung dar.

Der jeweilige Zeitraum verlängert sich um Verzögerungen, die der Veräußerer nicht zu vertreten hat, z. B. höhere Gewalt, Streik, Unwetter etc. Sonstige Mitteilungen an den Erwerber über den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Vertragsobjektes sind nur dann verbindlich, wenn sie vom Veräußerer schriftlich gegeben und ausdrücklich als verbindlich bezeichnet werden.

Die Wohnung ist bezugsfertig, wenn die Bauarbeiten im Wesentlichen abgeschlossen sowie ein gefahrloser Zugang und die Bewohnbarkeit gesichert sind. Mängelbeseitigungen, Restarbeiten am Gebäude sowie die Erstellung der Außenanlagen sind nach Bezugsfertigstellung möglich. Die Bezugsfertigkeit darf sich für die Dauer eines etwaigen Verzuges des Käufers mit der Kaufpreiszahlung verzögern.

Die vollständige Fertigstellung des Vertragsobjektes ist gegeben, wenn die vertraglich geschuldeten Leistungen von der Verkäuferin erbracht sind. Die Außenanlagen, Zugangswege, Anpflanzungen müssen -soweit in der Baubeschreibung festgelegt- erstellt und ausstehende Restarbeiten durchgeführt sein. Etwa vorliegende und noch zu beseitigende Mängel hindern die vollständige Fertigstellung nicht. Die Beseitigung der bei Abnahme im Übergabeprotokoll aufgeführten Mängel ist somit nicht Voraussetzung einer vollständigen Fertigstellung.

**d) Kaufpreisgestaltung**  
Der Bauträgerkaufvertrag bezüglich der Eigentumswohnung beinhaltet einen Festpreis. In diesem Kaufpreis sind diverse Kostenpositionen enthalten, die die Verkäuferin im Vorfeld bereits verauslagt hat:

- alle Baukosten sowie die Baunebenkosten (Architektenhonorar, Statikerkosten, Genehmigungen etc.);
- die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen laut Baubeschreibung;
- alle Kosten der Anschlüsse des Vertragsobjekts an Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der Anschlussgebühren, Herstellungsbeiträge und sonstigen Kommunalabgaben für die funktionsgerechte äußere Erschließung des Vertragsobjekts sowie die Kosten der inneren Erschließung. Art und Umfang der Leistungen des Verkäufers er-

geben sich aus der Baubeschreibung und ggf. der Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Die Verkäuferin trägt ferner alle Erschließungsbeiträge im Sinne des Baugesetzbuches, Beiträge im Sinne des Kommunalabgabengesetzes sowie etwaiger städtischer Satzungen für Anlagen, die bereits errichtet sind oder bis zur Bezugsfertigkeit hergestellt sind oder für die die Gemeinde bis zur endgültigen Fertigstellung Voraus- oder Sicherungsleistungen verlangt hat oder über die ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde geschlossen wurde. Etwaige Rückerstattungen von Vorausleistungen stehen dem Verkäufer zu;

- die Kosten und Gebühren der Begründung von Raumeigentum.

Dazu gehören ferner die Kosten des Marketings und des Vertriebes des Gesamtobjektes. Des Weiteren gehören dazu auch die Innenprovisionen an den Kapitalanlagevertrieb, die in der Regel immer über dem Niveau einer marktüblichen Maklercourtage liegen. Aufgrund der konkreten Wohnung, dem eingebundenen Vertriebspartner und dem aktuellen Stand der Vertriebsaktivitäten kann die Höhe variieren und bei Interesse bei der Verkäuferin erfragt werden.

Der Kaufpreis beinhaltet mangels Vereinbarung keine anfallenden Vertragsnebenkosten (Notar- und Grundbuchgebühren, Kosten des Vertragsvollzuges), keine Kosten für die Eintragung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Käufers, Kosten für Sonderwünsche des Käufers, keine Beiträge zur Haftpflicht- und Feuerversicherung (Absicherung Risiken ab Deckungszusage der Versicherung), keine anfallenden öffentlichen Lasten wie Steuern (z. B. Grunderwerbsteuer, Grundsteuer), Gebühren (z. B. Abfallgebühren) und sonstige Beiträge sowie die Kosten für Telekom-/Breitbandkabelentgelte (bspw. zur Nutzung von Telefon, Kabelfernsehen und Internet, einschließlich deren Beantragung und Inbetriebnahme nebst den erforderlichen Gerätekomponenten). Maßgeblich für die Kostentragungspflicht ist der Besitzübergang (Übergang Nutzen/Lasten auf den Käufer).

Als Faustformel für die zusätzlich anfallenden Nebenkosten ist ein Betrag von ca. 5,50% des Kaufpreises (zurzeit 3,50% Grunderwerbsteuer im Bundesland Bayern und ca. 2,0 % Notar-, Gerichtskosten sowie Kosten der Finanzierungsgrundschuld) anzusetzen. Da zum Zeitpunkt des Kaufes die Wohnung erst errichtet wird und leer steht, so dass auch noch keine Mieteinnahmen kommen, muss der Käufer diese Kosten in seinen gesamten Liquiditätsbedarf mit einbeziehen. Gleiches gilt für noch anfallende Bereitstellungszinsen sowie Bearbeitungsentgelte (Zwischenfinanzierungskosten). Für die ausreichende Finanzierung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

**e) Fälligkeit der Kaufpreiszahlung**  
Allgemeine Fälligkeitsvoraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises ist, dass die nachfolgenden Voraussetzungen eingetreten sind und der Notar dies schriftlich mitgeteilt hat:

aa) die Auflassungsvormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsobjekt ist im Grundbuch eingetragen worden;  
bb) die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes von allen nicht übernommenen Belastungen ist durch Vorliegen einer der Makler- und Bauträgerverordnung entsprechenden Freistellungsverpflichtungserklärung oder in gleichwertiger Weise sichergestellt,  
cc) dieser Vertrag ist rechtswirksam, die für seinen Vollzug erforderlichen Genehmigungen liegen vor und der Verkäuferin sind keine vertraglichen Rücktrittsrechte eingeräumt;  
dd) die Baugenehmigung zum vertragsgegenständlichen Bauvorhaben erteilt ist. Diese Voraussetzung ist nicht vom Notar zu prüfen.



## KONZEPTIONELLE GESTALTUNG

Dem Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen steht es gleich, wenn die Verkäuferin dem Käufer eine Bürgschaft zur Absicherung aller etwaigen Ansprüche des Käufers auf Rückgewähr oder Auszahlung der von ihm geleisteten Vermögenswerte aushändigt, die den Vorschriften der §§ 7 und 2 MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) entspricht. Bei Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen treten diese als Austausch der Sicherheiten an die Stelle der Bürgschaft; die Bürgschaft ist dann vom Käufer frei zu geben.

Nach Eintritt der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen aa) - dd) sind auf den Kaufpreis für die Wohnung folgende Abschlagszahlungen zu leisten:

25 %	nach Baubeginn;
28 %	nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten;
12,6 %	nach Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen und nach Fenstereinbau einschließlich Verglasung
10,5 %	nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäranlagen und der Elektroanlagen;
13,3 %	nach Fertigstellung des Estrichs; Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich, sowie nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe;
2,1 %	nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten;
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung.

Die Höhe und Anzahl der vom Käufer zu zahlenden Teilbeträge setzt die Verkäuferin nach ihrem freien Ermessen entsprechend dem tatsächlichen Bauablauf aus den vorstehend genannten Prozentsätzen fest, wobei sieben Teilbeträge bezüglich der Wohnungen in Form der vorliegenden Aufteilung gebildet werden.

Soweit sich nachträglich eine Änderung des Kaufpreises, etwa durch Vereinbarung von Sonderwünschen ergibt, hat die Verkäuferin mit Abruf der letzten Rate eine prüffähige Schlussrechnung zu stellen.

Für den Tiefgaragen-Kfz.-Stellplatz/Außenstellplatz sind folgende Abschlagszahlungen zu leisten:

25 %	nach Beginn der Erdarbeiten,
66,5 %	nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
3,5 %	nach vollständiger Fertigstellung.

Der jeweilige Restbetrag in Höhe von 5 % ist zur Zahlung fällig, wenn das Vertragsobjekt rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. § 650m Abs. 2 Satz 2 BGB bleibt unberührt.

Für die Möbel gilt folgende Zahlungsmodalität:

100 % mit Besitzübergabe der Wohnung und nach Lieferung und Einbau der Möbel.

Die Kaufpreistraten sind ferner jeweils nicht vor Ablauf von zwölf Werktagen nach Zugang der schriftlichen Mitteilung des Veräußerers über das Erreichen des entsprechenden Bautenstands zur Zahlung fällig.

Die Abschlagszahlungen sind auf das in der Freigabeverpflichtung des Gläubigers angegebene oder auf ein vom Notar mitzuteilendes Konto zu zahlen. Die Verkäuferin hat ihren Kaufpreisanspruch an diesen Gläubiger abgetreten.

### f) Vollstreckungsunterwerfung

Eine Vollstreckungsunterwerfung des Käufers wegen der einzelnen Kaufpreistraten ist nicht vorgesehen.

### g) Verzug

Für Verzug mit der Leistung einer fälligen Rate und für Verzugsfolgen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Der gesetzliche Verzugszins beträgt fünf Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 BGB. Der Zinssatz wird gesetzlich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres angepasst und von der Deutschen Bundesbank bekannt gegeben.

### h) Finanzierungsmitwirkung

Die Verkäuferin erteilt dem Käufer in dem notariellen Bauträgerkaufvertrag die nur vor dem Notar verwendbare (Innen-)Vollmacht zur Belastung des Kaufgegenstandes mit vollstreckbaren Grundpfandrechten (§ 800 ZPO), Abgabe aller hierzu zweckdienlichen Erklärungen und Erteilung von Untervollmachten. Die Verkäuferin haftet nicht persönlich und übernimmt keine Kosten.

Hierbei treffen die Vertragsbeteiligten folgende Vereinbarungen, die in der Grundschuldbestellungsurkunde wiedergegeben werden müssen:

- Der Grundpfandrechtsgläubiger darf das Grundpfandrecht nur als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleistet hat; abweichende Sicherungsvereinbarungen gelten erst ab vollständiger Kaufpreiszahlung, jedenfalls ab Eigentumsumschreibung.
- Bis zur vollständigen Tilgung des Kaufpreises sind Zahlungen nur nach Maßgabe der Fälligkeitsermittlung des Notars an die Verkäuferin oder abzulösende Gläubiger zu leisten.
- Das Grundpfandrecht darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Die Verkäuferin überträgt alle ihr an diesem Grundpfandrecht zustehenden Rechte, insbesondere Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung und bewilligt die Umschreibung im Grundbuch entsprechend des Erwerbsverhältnisses.
- Die Verkäuferin übernimmt im Zusammenhang mit der Grundpfandrechtsbestellung weder eine persönliche Haftung noch trägt sie damit verbundene Kosten. Falls dieser Vertrag nicht vollzogen oder rückabgewickelt wird, wird Zug um Zug gegen Rückzahlung nur die an die Verkäuferin bereits gezahlten Beträge eine formgerechte Löschungsbewilligung ohne Auflagen und Kosten für die Verkäuferin erteilt.
- Gegenüber Dienstbarkeiten wie Geh- und Fahrrechten sowie Rechten zur Ver- und Entsorgung zugunsten der Stadt und/oder öffentlicher und privater Versorgungsträger, die von der Verkäuferin gemäß der ihm im Kaufvertrag vom Käufer erteilten Vollmacht am Vertragsgegenstand eingetragen werden sollen, sowie gegenüber einer Globalgrundschuld (auch sofern sie erst künftig bestellt wird) wird der Grundpfandgläubiger den Rangrücktritt mit seinem Grundpfandrecht erklären.
- Ferner dürfen die Grundpfandrechte nur zugunsten von Kreditinstituten oder Versicherungsgesellschaften mit Sitz in Deutschland bestellt werden, die der deutschen oder europäischen Aufsicht unterliegen.

### i) Besitzübergang

aa) Gesetzliche Vorgaben

Das Gesetz verpflichtet den Erwerber/Käufer zur Abnahme, also dazu, die erbrachten Bauleistungen als „im Wesentlichen vertragsgemäß“

anzuerkennen. Bei dieser Abnahme ist nicht nur festzustellen, ob die tatsächlich erbrachten Leistungen frei von wesentlichen erkennbaren Mängeln sind, sondern auch, ob sie in Art und Umfang dem vertraglich Vereinbarten entsprechen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme durch den Erwerber nicht verweigert werden. Die Vorlage von weiteren Plänen, Dokumentations- oder Revisionsunterlagen ist keine Abnahmevoraussetzung. Solche Revisionsunterlagen werden nach Baufertigstellung ausschließlich der Hausverwaltung übergeben. Die Verkäuferin ist berechtigt, zu Beweis Zwecken eine schriftliche Abnahme zu verlangen, ohne dass hierdurch eine andere Art der Abnahme ausgeschlossen ist. Eine etwa durch die zuständige Behörde geforderte Bauabnahme ist nicht Voraussetzung der Abnahme; sie ist gleichwohl von der Verkäuferin zu besorgen, soweit diese behördlich gefordert wird.

bb) Abnahme der Baumaßnahme

Die Verkäuferin kann getrennte Abnahme von Gemeinschafts- und Sondereigentum verlangen („Teilabnahme“). Der Käufer ist zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums verpflichtet, wenn es ohne wesentliche Mängel vertragsgemäß hergestellt wurde und dies vorher ein von der Verkäuferin auf eigene Kosten, aber im Namen des Käufers zu beauftragender, öffentlich bestellter und/oder TÜV/Dekra Sachverständiger festgestellt hat. Abnahmetermine sind dem Käufer jeweils mindestens 14 Tage im Voraus schriftlich mitzuteilen. Erscheint der Käufer zu diesem Termin (1. Abnahmetermin) nicht und lässt er sich auch nicht wenigstens durch einen mit schriftlicher Vollmacht Ausgewiesenen vertreten, benennt die Verkäuferin schriftlich, mindestens jedoch in Textform, einen neuen Termin (2. Abnahmetermin), der mindestens zwölf Tage nach dem 1. Abnahmetermin liegen muss. Erscheint der Käufer auch zu diesem Termin nicht und lässt er sich nicht wenigstens durch einen mit schriftlicher Vollmacht Ausgewiesenen vertreten, gilt die jeweilige Abnahme als erfolgt und die Leistung als abgenommen, sofern der Käufer auf diese Folge einer nicht erklärten oder ohne Angabe eines Mangels verweigerten Abnahme mit der Aufforderung zur Abnahme in Textform besonders hingewiesen wurde und innerhalb der Frist zur Abnahme diese nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Andere Formen der Abnahme sind durch die vorstehende Regelung nicht ausgeschlossen.

cc) Wirtschaftlicher Übergang

Besitz, Nutzungen, Lasten, die Pflicht zur Zahlung des Wohngeldes, die Gefahr sowie die Verkehrssicherungspflicht gehen an dem Tag auf den Käufer über, an dem die allgemeinen Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, der Kaufgegenstand bezugsfertig ist und die dann fälligen Abschlagszahlungen gezahlt sind oder Zug-um-Zug gezahlt werden („Stichtag“). Ab dem Stichtag ist der Käufer bevollmächtigt alle Rechte als Wohnungseigentümer weisungsfrei wahrzunehmen.

dd) Erschließungsbeiträge

Im Kaufpreis ferner enthalten sind die auf den Grundstückseigentümer umzulegenden einmaligen öffentlichen Lasten (§ 127 Abs. 1 BauGB, Abgaben gemäß § 127 Abs. 4 BauGB und Anliegerbeiträge einschließlich Kostenerstattungsansprüche nach den entsprechenden Verordnungen des Landes Bayern und den entsprechenden Satzungen privatrechtlich organisierter Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der Kostenerstattung für Hausanschlüsse, welche durch die erstmalige Herstellung des Vertragsobjektes anfallen sind im Festpreis enthalten und werden durch die Verkäuferin getragen. Das Grundstück ist mit Strom, Wasser, Abwasser und Gas erschlossen. Es handelt sich hierbei um Beschaffenheitsvereinbarungen, nicht um eine Garantie.

ee) Baubegleitendes Qualitätscontrolling

Die Verkäuferin hat mit dem TÜV Rheinland am 29.01.2022 einen Vertrag über baubegleitendes Qualitätscontrolling für das Wohnungseigentum abgeschlossen. Es finden insbesondere Plausibilitätsprüfungen der Planung, Analyse der Leistungsverzeichnisse statt. Örtliche Qualitätsbegehungen werden stichprobenartig durchgeführt einschließlich Berichtswesen. Diese Informationen werden dann der Verkäuferin zur weiteren Klärung zur Verfügung gestellt. Durch den TÜV Rheinland erfolgt keine rechtsgeschäftliche Abnahme des Objektes.

ff) Energieausweis

Die Verkäuferin wird dem Käufer noch einen Energieausweis aushändigen, der eine typisierende, für das Gesamtgebäude erstellte Berechnung des Energieverbrauchs beinhaltet. Der tatsächliche Verbrauch der einzelnen Wohnung kann von dem im Energieausweis genannten Verbrauch abweichen. Die Verkäuferin haftet für die Richtigkeit der typisierenden Berechnung des Verbrauchs im Energieausweis, jedoch nicht dafür, dass der Energieverbrauch der an den Käufer verkauften Wohnung damit übereinstimmt.

### j) Ansprüche und Rechte bei Mängeln

Die Verkäuferin weist den Käufer darauf hin, dass die Haftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Sanierung des Bauwerkes begründet ist. Insofern wird eine verschuldensunabhängige Sachmängelhaftung für die von der Sanierung unberührt gebliebene Altbausubstanz ausgeschlossen. Die Verkäuferin haftet jedoch für grobfahrlässiges oder vorsätzliches Unterlassen von notwendigen Sanierungsarbeiten an der Altbausubstanz. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind. Wegen etwaiger Mängel an den erbrachten Sanierungsleistungen gilt das werkvertragliche Leistungsstörungenrecht des BGB.

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches über den Werkvertrag §§ 631 ff. BGB.

Alle Ansprüche und Rechte des Käufers wegen Sachmängeln am Grundstück sind ausgeschlossen, es sei denn, das Gebäude kann auf dem Grundstück nicht bestimmungsgemäß genutzt werden, die Beschaffenheit des Grundstücks führt zu Sachmängeln am Bauwerk oder der Verkäufer verletzt eine Pflicht zur Überprüfung des Bodens. Von dem Haftungsausschluss ausgenommen sind Rechte wegen der gegebenenfalls in diesem Vertrag enthaltenen Beschaffenheitsvereinbarungen und Garantien, sowie Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungshelfen gleich.

Die Haftung gilt nur für Mängel, nicht für normale Abnutzung bei Teilen und Anlagen, die Verschleiß unterliegen. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung oder den Abschluss entsprechender Wartungsverträge in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Dies gilt vor allem für Heizungs- und Elektroanlagen und, soweit vorhanden, für Hebe- und Aufzugsanlagen, Rolltore, Rauchmelder, Feuerlöschgeräte, die Beschichtung des Bodens in der Tiefgarage, sowie für alle erforderlichen Steuereinrichtungen zu den vorgenannten Anlagen. Auch Anstriche bedürfen regelmäßiger Erneuerung, wenn sie ihre Schutzwirkung behalten sollen. Elastische Fugenabdichtungen aus Silikon, Acryl oder anderen Dichtstoffen bei Boden-Wandanschlussfugen und in Sanitärbereichen (z.B. bei Badewannen

und Duschtassen) können durch Senkungen oder Verformungen der Estrichflächen abreißen, es handelt sich um Wartungsfugen, die einer regelmäßigen Überprüfung und ggf. Erneuerung durch den Käufer/Nutzer bedürfen.

Rissbildungen (sogenannte „Haarrisse“) in Bauteilen wie Wänden, Decken, Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen (z.B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz etc.), die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel dar.

Die Verkäuferin weist darauf hin, dass bei einer Verletzung von Obliegenheitspflichten des Käufers die Geltendmachung von Mängelrechtsansprüchen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein kann.

Sicherungshalber tritt die Verkäuferin die ihr gegen die am Bau beteiligten Architekten und Bauingenieure, Bauhandwerker, Zulieferer und alle sonst mit dem Bau befassten Dritten zustehenden Erfüllungs- und Schadensersatzansprüche sowie sei-ne Rechte bei Mängeln an den Käufer ab. Die eigene Haftung der Verkäuferin/Bauträgerin bleibt unberührt. Die Sicherungsabtretung wird wirksam, wenn soweit der Bauträger mit der Mängelbeseitigung in Verzug ist und den Mangel binnen angemessener Nachfrist nicht behoben hat; sie erlischt, wenn und soweit der Mangel vom Bauträger oder dem am Bau Beteiligten behoben ist.

**k) Abwicklungsvollmachten**

Im Bauträgerkaufvertrag sind verschiedene Vollmachten enthalten. Durch beide Parteien werden die Notarangestellten vollumfänglich zur Durchführung des Vertrages und gegebenenfalls Rückabwicklung ermächtigt. Der Käufer erhält eine Belastungsvollmacht zur Grundpfandrechtsbestellung auf dem Vertragsobjekt zu Finanzierungszwecken. Die Verkäuferin ist bevollmächtigt, Sonder- und Gemeinschaftseigentumsflächen umzuwandeln und Aufteilungen oder räumliche Veränderungen nach billigem Ermessen vorzunehmen. Im Innenverhältnis ist diese Vollmacht insoweit beschränkt, dass die Änderungen bei wirtschaftlicher Sichtweise Art und Umfang des Sondereigentums des Käufers sowie der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Teile des Gemeinschaftseigentums nicht unzumutbar beeinträchtigen dürfen.

**l) Änderungsvollmacht**

Der Erwerber stimmt baulichen Änderungen und jeglichen Änderungen der Teilungserklärung seitens der Verkäuferin zu und erteilt dieser unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB unwiderruflich Vollmacht, die Bezugsurkunde und Teilungserklärung abzuändern und alle hierzu erforderlichen und zweckmäßigen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, auch betreffend Änderungen von Miteigentumsanteilen oder Sondernutzungsrechten sowie die Auflassung zu erklären bzw. zu wiederholen.

**m) Rücktritt nach Vertragsannahme**

Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages ist ein Rücktritt vom Vertrag nur noch nach den gesetzlich vorgesehenen Gründen möglich (§§ 634, 636 BGB). Dabei sind die Voraussetzungen des Rücktritts limitiert und greifen nur bei schwerwiegenden Gründen. Damit wird dem Rechtsgrundsatz Rechnung getragen, dass gemeinschaftlich ausgehandelte Verträge für beide Seiten bindend sind.

**n) Eigentumsumschreibung**

Der Eigentumsübergang auf den Käufer erfolgt durch seine Eintragung im neu gebildeten Wohnungseigentumsgrundbuch. Voraussetzung dafür sind grundsätzlich die vollständige Zahlung des Kaufpreises nach Fälligkeit und die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des

Finanzamtes (Nachweis über die Bezahlung der Grunderwerbsteuer). Gegebenenfalls können die Erklärungen zur Auflassung in einer Nachtragsurkunde erfolgen. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung wird im Grundbuch zunächst eine sog. Auflassungsvormerkung eingetragen, die bei Eintragung des Käufers als Eigentümer wieder zur Löschung kommt.

**o) Versorgungs-und Wärmelieferungsverträge**

Für die zentrale Wärmeversorgung wird die Verkäuferin mit einer noch zu bestimmenden Lieferantenfirma, bspw. der N-ERGIE einen Vertrag über die Errichtung und den Betrieb einer Wärmeversorgungsanlage zum Zwecke der Wärmelieferung abschließen.

Dem Käufer ist bekannt, dass er mit Eintritt in den Wärmelieferungsvertrag die Pflicht zur Abnahme von Heizwärme vom Contractor übernimmt und keine eigene Heizwärme auf dem Grundstück erzeugen bzw. erzeugen lassen darf und diese Pflicht durch Eintragung von mindestens für die Dauer des Wärmelieferungsvertrages beständiger Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert wird. Das Blockheizkraftwerk bleibt im Eigentum des Contractors. Die Laufzeit des Vertrages verlängert sich automatisch, wenn nicht rechtzeitig gekündigt wird, und in dieser Zeit muss die erzeugte Wärme vom Contractor bezogen werden. Der Abnahmepreis kann sich durch die Preisgleitklausel verändern im Lauf der Zeit verändern. Veräußert der heutige Käufer den Vertragsgegenstand vor dem Übergang der Verträge auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft, hat er mit seinem Rechtsnachfolger eine entsprechende Verpflichtung zur Übernahme dieser Verpflichtungen inklusive Weiterauferlegungspflichtung zu vereinbaren, die dem Berechtigten diese Verpflichtungen sichert (vgl. auch die Ausführungen im Abschnitt „Vor- und Nachteil bei wohnwirtschaften Liegenschaften“ unter Ziffer 4 d) Energie Contracting).

**3. Verwaltung des Gemeinschaftseigentums**

Entsprechend der Erläuterungen in diesem Prospekt wird durch die Verkäuferin der ersten WEG-Verwalter der Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg bestellt und erhält entsprechende Vollmachten für die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen. Das „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG in BGBL I 2020, S. 2187 vom 22.10.2020)“, führt mit Wirkung zum 01.12.2020 zu zahlreichen Änderungen am Wohnungseigentumsgesetz. Das Bundesjustizministerium hat die Zielsetzungen des neuen Gesetzes wie folgt erläutert:

- jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer erhält im Grundsatz einen Anspruch darauf, dass ihr bzw. ihm auf eigene Kosten der Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchschutzes und zum Glasfaseranschluss gestattet werden.
- Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird vereinfacht, insbesondere für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Dabei werden Wohnungseigentümer zu gleich vor unverhältnismäßigen Kosten geschützt.
- Die Organisation der Verwaltung wird effizienter. Zugleich wird der Verwaltungsbeirat als Kontrollorgan gegenüber dem Verwalter gestärkt.
- Die Qualität der Verwaltung wird erhöht, indem wir den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentütern die Möglichkeit geben, die Verwaltung einem zertifizierten Verwalter zu übertragen, der seine Sachkunde in einer Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer nachgewiesen hat.

- Die Online-Teilnahme an Versammlungen kann gestattet werden.
- Das Streitpotential in der Gemeinschaft soll reduziert werden, indem streitträchtige Vorschriften klarer gefasst werden. Lässt sich ein Streit nicht vermeiden, soll eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften eine effiziente Streitbeilegung fördern.
- Somit sind aus Sicht des Käufers zunächst folgende Regelungen zu beachten:
- Kraft Gesetz (§ 26 Abs. 1 S. 1, 2. HS WoEiG) ist die Verwaltererstbestellung auf die Dauer von drei Jahren ab Übergabe befristet. Maßgebend für den Beginn ist die Begründung der ersten Sondereigentumseinheit. Eine wiederholte Bestellung kann durch Beschluss der Eigentümerversammlung erfolgen.
- Der Verwalter kann vor Fristablauf des Vertrages durch die Wohnungseigentümer jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 WEG-neu). Spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet der Verwaltervertrag. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Abberufung ist nicht mehr nötig.
- In diesen Vertrag tritt der Käufer mit Übergang von Besitz/Nutzen und Lasten, spätestens mit Grundbucheintragung als Eigentümer ein.
- Die im Gesetz (§§ 23 Abs. 2, 24, 27 und 28 WEG) vorgesehen einzelnen Aufgaben und Befugnisse des Verwalters finden sich im Verwaltervertrag.
- Die voraussichtliche reguläre Vergütung des zukünftig zu bestimmenden WEG-Verwalters beträgt gemäß Leistungskatalog je Wohnungseigentum monatlich derzeit 29,75 € und 5,95 € je Stellplatz inkl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer. Zusatzleistungen sind gemäß Verwaltervertrag, gesondert zu honorieren.
- Aufgrund der gesetzlichen Grundlage (WoEiG), dem Verwaltervertrag nebst Vollmacht, der Gemeinschaftsordnung (Teil der Verweiskunde) und den Beschlussfassungen kann der Verwalter, die Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr vollumfänglich vertreten.

Das gesamte Gebäude dient grundsätzlich zu Wohnzwecken (Anlage VI Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung). Eine gesetzlich erlaubte gewerbliche oder freiberufliche Nutzung ist jedoch zulässig, wenn hierdurch die übrigen Hausbewohner nicht mehr beeinträchtigt und das Gemeinschaftseigentum nicht weitergehend genutzt wird als bei einer Nutzung zu Wohnzwecken. Jede andere Nutzung, insbesondere die Ausübung eines sonstigen Gewerbes oder Berufes in dem Sondereigentum, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für die Ausübung einer beruflichen Tätigkeit eines Wohnungseigentümers im sog. „Home-Office“. Hierfür ist eine Zustimmung des Verwalters oder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht notwendig. Die Erteilung der Zustimmung steht grundsätzlich im Ermessen des Verwalters; sie ist jedoch zu versagen, wenn die beabsichtigte Nutzung die übrigen Sondereigentümer erheblich oder einzelne Sondereigentümer unzumutbar beeinträchtigt, das Gemeinschaftseigentum übermäßig abzunutzen droht oder den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes gefährdet.

Die Vermietung und Verpachtung der Eigentumswohnung bedarf keiner Zustimmung des Verwalters.

Das Sondereigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Sondereigentümer oder des Verwalters. Der Veräußerer hat jedoch die Veräußerung dem Verwalter unter Benennung des jeweiligen Erwerbers unverzüglich anzuzeigen.

Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer haben sich verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum zu bilden. Die Höhe der Beträge wird zunächst mit monatlich pauschal 0,25 €/m² für die Wohneinheit als kalkulatorische Größe gebildet. Die Höhe der Beträge wird dabei durch die Eigentümerversammlung festgelegt und kann zukünftig Anpassungen unterliegen.

**4. Verwaltung des Sondereigentums**

Es obliegt der Entscheidung des Käufers, ob er für die Verwaltung seiner vermieteten Eigentumswohnung eine Hausverwaltung beauftragt oder dies eigenverantwortlich erledigt. Der zukünftig zu bestimmende WEG-Verwalter wird dem Käufer die Möglichkeit zum Abschluss einer Sondereigentumsverwaltung für eine momentan angestrebte Vergütung je Eigentumswohnung von voraussichtlich 32,13 € und 5,95 € je Stellplatz inkl. der momentan gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer offerieren.

Wenn dieses Angebot für den Käufer in Betracht kommt, so kann er einen konkreten Verwaltervertrag für seine Eigentumswohnung abschließen. Es steht ihm aber frei, auch ein anderes Unternehmen mit der Verwaltung zu beauftragen. Sollte er sich zu einer Fremdverwaltung seines Eigentums durch eine Hausverwaltung entscheiden, sind dann auch zur Vertragserfüllung die notwendigen Vollmachten zu erteilen, damit Mietverträge abgeschlossen und gekündigt werden können und das Mietkasso stattfinden kann (Einzug der Miete, Mietnebenkosten) sowie Mietkaution eingezogen werden und die Ermächtigung, Mietrückstände gerichtlich geltend zu machen.

**5. Mietpool**

Die Käufer von Sondereigentum haben die Möglichkeit, sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpoolgesellschaft) zusammen zu schließen. Der Gesellschaftsvertrag ist der Teilungserklärung als Anlage 8 beigefügt. Der Käufer hat im Vorfeld von der Verkäuferin die Kenntnis von dem Gesellschaftsvertrag samt Anlagen erhalten. Der Käufer erklärt - sofern von ihm gewünscht - im Rahmen des notariellen Bauträgerkaufvertrages den Beitritt zur Mietpoolgesellschaft und übernimmt alle sich hieraus ergebenden Rechte und Pflichten. Der Käufer verpflichtet sich, dem Verwalter die dort genannte Vollmacht zu erteilen (vgl. auch die Ausführungen im Abschnitt „Vor- und Nachteil bei wohnwirtschaften Liegenschaften“ unter Ziffer 6 d) Mietpool).

**6. Mietgarantie**

Die Verkäuferin steht dafür ein, dass dem Käufer bzw. der Mietpool-Gesellschaft für das Kaufvertragsobjekt für die Dauer von drei (3) Monaten, beginnend ab dem jeweiligen übernächsten Monatsersten nach Übergabe und vollständiger Kaufpreiszahlung, eine vertraglich festgelegte monatliche Mietzahlung (Netto-Kaltmiete) zufließt. Der garantierte Betrag ist jeweils am Ende eines Kalendermonats durch die Verkäuferin zu bezahlen, wenn und soweit die zugesicherte Miete bis zu diesem Zeitpunkt nicht beim Käufer eingegangen ist, weil das Vertragsobjekt ganz oder teilweise nicht vermietet ist, ein vorhandener Mieter die fälligen Zahlungen ganz oder teilweise nicht leistet oder die vereinbarte Netto-Kaltmiete hinter der vereinbarten Miete zurückbleibt (vgl. auch die Ausführungen im Abschnitt „Vor- und Nachteil bei wohnwirtschaften Liegenschaften“ unter Ziffer 6 e) Mietgarantie).



# Vor- und Nachteile bei wohnwirtschaftlichen Liegenschaften

## Einleitung

Aufgrund der durch die Corona Pandemie hervorgerufenen Wirtschaftskrise suchen derzeit viele, durch die jahrelange Niedrigzinspolitik der EZB verunsicherte Anleger nach wirtschaftlich sinnvollen Alternativen. In den Fokus der Betrachtung sind deshalb verstärkt wohnwirtschaftliche Immobilieninvestments gerückt.

Eine wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie in Deutschland kann, im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen (z. B. Aktien), aufgrund der kontinuierlichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland als wertbeständig und relativ krisensicher eingestuft werden. Über einen längerfristigen Zeitraum betrachtet ist aber auch der Immobilienmarkt nicht unerheblichen Schwankungen unterworfen. Zu berücksichtigen ist das positive rechtliche Umfeld, da das Eigentum gerade auch an Immobilien aufgrund der Verankerung in der Verfassung (Art. 14 GG) besonderen Schutz genießt und eine entschädigungslose Enteignung grundsätzlich nicht möglich ist.

Durch die räumlichen Gegebenheiten in Deutschland sind Grund und Boden und damit auch Bauland insgesamt nicht unbegrenzt verfügbar und somit eine beliebige Neuerrichtung von Immobilien nicht möglich. Dies hat zur Folge, dass die Neubautätigkeit durch das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht gesetzlich limitiert wird. Durch die Wiedereinführung der steuerlichen Förderung für Neubauten im Jahre 2019 soll die Entwicklung der Neubautätigkeit in Deutschland angeregt werden, um den heute herrschenden Nachfragemarkt für Mieter und Investoren mit merklichen Miet- und Immobilienwertsteigerungen merklich zu entspannen, ob dies gelingen wird, muss sich aber noch zeigen.

Allerdings ist eine unbegrenzte Fortsetzung dieser Entwicklung, insbesondere außerhalb von Ballungsräumen und Zuzugsgebieten, unwahrscheinlich. Vielmehr sind Korrekturbewegungen bei der Kaufpreisgestaltung genauso üblich und zu erwarten, wie massive Eingriffe der Politik in die freie Marktentwicklung der Mietpreise (vgl. aktuell Diskussion zum „Mietendeckel“). Kurz bis mittelfristig kann also der Immobilienmarkt größeren Schwankungen unterworfen sein.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass dieses langfristige Engagement aufgrund seiner Laufzeit das Risiko in sich trägt, dass durch heute noch nicht abzusehende Unwägbarkeiten sich das Risiko von Wertverlusten realisieren könnte. Die Kapitalanlage in wohnwirtschaftlichen Immobilien ist daher wie jede andere Kapitalanlageform auch nicht nur einseitig mit Vorteilen, sondern auch mit möglichen Nachteilen behaftet. Durch die vorliegende Darstellung will die Verkäuferin dem Erwerber diesen Umstand vor Abschluss einer vertraglichen Bindung vor Augen führen und möglichst umfassend über potenzielle Risiken aufklären.

Die Verkäuferin wird auf den vereinigten Grundstücken Fl.Nrn. 148/19, 184 und 184/16 den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage inklusive Gewerbeeinheiten mit einer oberirdischen Garage und einer Tiefgarage errichten sowie ferner die Kernsanierung des Bestandsobjektes mit Keller in der Leonhardstraße 29 (mit 29 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit) als gesamtes Bauvorhaben.

Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer Liegenschaft zu tun, bei der klassische Eigentumswohnungen in den Größen von Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen im Bestand grundlegend denkmalgerecht saniert werden.

Die Vor- und Nachteile eines Immobilieninvestments lassen sich am besten durch die nachfolgend neun Kriterien zur besseren Beurteilung darstellen:

- Zusammenarbeit mit kompetenten und verlässlichen Geschäftspartnern;
- Verwendung eines der aktuellen Rechtslage entsprechenden Vertragswerks;
- Lage der Immobilie in einer guten und nachgefragten Gegend;
- Zustand der Liegenschaft;
- Verfolgung eines wirtschaftlich sinnvollen Eigen- oder Fremdnutzungskonzeptes;
- Einsatz eines kompetenten Immobilienmanagements;
- langfristige Planung zur Erhaltung des Immobilienwertes durch Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen;
- langfristig durchdachte Finanzierungsstruktur;
- Steuerliche Rahmenbedingungen bei einer Denkmalmobilie.

Allerdings ist immer zu beachten, dass diese Betrachtungen vom Status quo zum Zeitpunkt des Erwerbs ausgehen und zukünftige Entwicklungen und Tendenzen nur im Wege der Prognoseentscheidung mit aufgenommen werden und daher keine zwangsläufige Verbindlichkeit beinhalten. Es darf ferner nicht vergessen werden, dass Chancen und Risiken nicht zwingend immer einzeln auftreten, sondern in der Regel in unterschiedlichen Konstellationen und gegebenenfalls auch kumulativ entstehen.

Für den einzelnen Investor kann dies bedeuten, dass durch die Verknüpfung mehrerer Einzelrisiken (z.B. Verschlechterung der persönlichen Einkommensverhältnisse durch Krankheit und/oder Unfall, Mietausfall, größere Modernisierungsmaßnahmen sowie zu hohe Fremdfinanzierung) die Immobilieneinnahme nicht mehr alleine ausreichend ist, die Bedienung von Zins und Tilgung abzudecken und die Unterdeckung dann nicht mehr aus dem Einkommen oder dem Vermögen ausgeglichen werden kann mit der Folge, dass es erst zu einer Liquiditätskrise kommt und im schlimmsten Fall sogar zum persönlichen Vermögensverfall.

### 1. Geschäftspartner

Eine finanzielle Transaktion und damit auch eine Immobilieninvestition, leben davon, dass sich kompetente und zuverlässige Partner zusammenfinden, um im beiderseitigen Interesse ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Somit ist die Auswahl des richtigen Partners der Schlüssel für einen erfolgreichen Vertragsabschluss. Erst wenn Verkäuferin und Käufer eine gemeinsame, offene und konstruktive Gesprächs- und Verhandlungsgrundlage gefunden haben, besteht das erforderliche Miteinander der Geschäftspartner. Verkäuferin und verantwortlicher Prospektherausgeberin ist im vorliegenden Fall die Firma BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH, Südliche Münchner

Str. 10a, 82031 Grünwald. Bei der Firma BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH handelt es sich um ein Tochterunternehmen des Projektentwicklers Bayerisches Immobilien Kontor GmbH (geschäftsansässig: Nordostpark 16, 90411 Nürnberg). Für Kapitalanleger werden derzeit ca. 1.050 zusätzliche Wohneinheiten in der Metropolregion Nürnberg entwickelt und gebaut. Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Immobilie Leonhardstraße 29, 90443 Nürnberg. Die Verkäuferin verfügt für die Durchführung der prospektierten Baumaßnahme über eine ausreichende Bauträgerfinanzierung. Von daher kann der Käufer grundsätzlich von der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Verkäuferin ausgehen.

Mit der Verwaltung des Projektes wird Seitens der Verkäuferin die KDI Hausverwaltung GmbH (geschäftsansässig: Hans-Vogel-Str. 16, 90765 Fürth) beauftragt, welche seit Jahren in der Objektverwaltung tätig ist und über ein umfangreiches Immobilien Know-How verfügt. Derzeit betreut das Unternehmen im Kundenauftrag einen Immobilienbestand von über 1.000 Wohneinheiten. Zu diesem Portfolio gehören dabei einzelne Gebäude, aber auch große Wohnanlagen und Siedlungen im Großraum Nürnberg.

Von daher kann sich der Käufer von der erforderlichen Kompetenz und Leistungsfähigkeit seiner Geschäftspartner ein deutliches Bild machen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich trotz Referenzen und des Nachweises des Stammkapitals und bei rechtlich ordnungsgemäßen vertraglichen Vereinbarungen, die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen können. Sollten daher diese Risiken durchschlagen, so besteht die Gefahr, dass die Verkäuferin in Insolvenz geraten könnte.

Umgekehrt offenbart der Käufer der Verkäuferin seine wirtschaftlichen Verhältnisse, so dass davon auszugehen ist, dass das erforderliche Eigenkapital vorhanden ist und Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen dem Käufer gewährt werden würde. Damit ist die Annahme einer in sich stimmigen Finanzierung sachlich gerechtfertigt und die erforderliche wechselseitige Transparenz gegeben.

### 2. Vertragswerk

Grundlage des vorliegenden Prospektes ist der Erwerb von einer oder mehrerer Wohnungen aus einem Bestand von 29 Wohneinheiten in der grundlegend zu sanierenden denkmalgeschützten Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Der Käufer erhält dabei eine schlüsselfertig hergestellte Wohnung, im Wege eines notariellen Bauträgerkaufvertrages, zu einem vorher vereinbarten Festpreis.

Da es sich um einen Festpreis handelt, trägt die Verkäuferin in diesem Fall das Risiko von nach Vertragsabschluss entstehenden Kostensteigerungen, insbesondere Lohn- und Materialpreiserhöhungen, sowie eventuell erst nachträglich auftretenden Baurisiken.

Der guten Ordnung wird darauf hingewiesen, dass der auf die Bauleistungen entfallende Kaufpreisteilbetrag unter Zugrundelegung des derzeitigen Mehrwertsteuersatzes von 19 % kalkuliert ist. Sollte es –wider Erwarten – zu Mehrwertsteueränderungen während der Vertragslaufzeit kommen, so sind diese nur zu berücksichtigen für Leistungen, die nach Ablauf von vier Monaten ab dem Vertragsabschluss erbracht werden. Bei Erhöhung der Mehrwertsteuer ist der Verkäuferin der von ihr gezahlte anteilige höhere Mehrwertsteuerbetrag zu ersetzen, soweit nicht eine von der Verkäuferin zu vertretende Verzögerung ursächlich war, bei Herabsetzung der Mehrwertsteuer mindert sich die Gegenleistung des Erwerbers um den Betrag, um den die Verkäuferin hinsichtlich der Mehrwertsteuer entlastet wurde.

Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen des Werkvertragsrechts maßgebend. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die Verkäuferin als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

#### a) Regelungsinhalte

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) zum Inhalt. Des Weiteren gibt es zukünftig einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt (vgl. Ziffer 6. Immobilienmanagement). Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, mit der zukünftigen Hausverwaltung einen Mietverwaltervertrag (vgl. 5. Nutzungskonzepte und 6. Immobilienmanagement) zu schließen. Daneben gibt es noch einen Mietpoolvertrag. Das Unternehmen ist dabei als Verwalter für das Sondereigentum an der erworbenen Wohnung als auch als WEG-Verwalter tätig.

#### b) Regelung durch die Makler- und Bauträgerverordnung

Für das Rechtsverhältnis zwischen den Geschäftspartnern sind die Regelungen der sog. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in der jeweils aktuellen Fassung maßgebend, die ihren Eingang in den konkreten Bauträgerkaufvertrag finden. Dies bedeutet, dass der Käufer vertragsgemäß nur in der Höhe Zahlungen zu erbringen hat, als diesen Zahlungen zuvor festgelegte Bauleistungen durch die Verkäuferin gegenüber stehen. Da diese Sätze pauschalisiert sind, entspricht der gezahlte Kaufpreisanteil nicht unbedingt dem Wert der Bauleistungen. Ferner muss die Verkäuferin dafür Sorge tragen, dass die konkrete schlüsselfertige Immobilie (Sondereigentum) bis zum vertragsgemäß vereinbarten Termin bezugsfertig ist.

#### c) Einbehalt oder Sicherheitsleistung

Sollte es sich bei dem Käufer um einen klassischen Verbraucher handeln, so hat dieser kraft Gesetzes (§ 632a Abs. 3 BGB) die Möglichkeit eingeräumt bekommen, einen Einbehalt von fünf Prozent des Kaufpreises bei der ersten Abschlagszahlung vornehmen zu können oder sich von der Verkäuferin eine Sicherheit stellen zu lassen (z. B. selbstschuldnerische Bürgschaft), damit die Verkäuferin sicherstellt, dass der Kaufgegenstand rechtzeitig und ohne wesentlichen Mängel an den Käufer übergeben wird, da sie sonst Gefahr läuft, den Einbehalt nicht ausgezahlt zu bekommen bzw. die Sicherheit in Anspruch genommen wird. Allerdings ist zu beachten, dass weder der Einbehalt, noch die Sicherheit als solches verhindern können, dass es zu Leistungsstörungen im Vertragsverhältnis kommt, denn es handelt sich hier nur um spezielle Formen von Sicherheiten. Im vorliegenden Fall hat die Verkäuferin diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass die erste Kaufpreisrate gemäß Kaufvertrag nur 25% statt 30% nach Beginn der Erdarbeiten beträgt und es somit keiner separaten Absicherung bedarf

#### d) Verjährung der Ansprüche

Nach erfolgter Abnahme der Liegenschaft gilt die gesetzliche Verjährungsvorschrift des § 634a Abs.1 Ziffer 2 BGB mit einer fünf Jahre dauernden Mängelbeseitigungsverpflichtung für die am Gebäude erbrachten Bauleistungen. Wirtschaftlich besteht allerdings das Risiko, dass dieser Mängelbeseitigungsanspruch nur eingeschränkt oder gar nicht durchgesetzt werden kann, wenn die Verkäuferin innerhalb des Fünf-Jahres-Zeitraums in Vermögensverfall gerät und damit ihre Leistungsverpflichtung auch nur noch teilweise oder gar nicht mehr erfüllen kann. Sollte der Käufer es versäumen innerhalb der fünf Jahres Frist seine Ansprüche geltend zu machen, so verliert er diese. Allerdings kann diese Mängelbeseitigung, wenn sich die Verkäuferin verweigern werden würde, dazu führen, dass der Vorgang gerichtlich geklärt werden muss, was mit Gerichts-, Gutachter- und Anwaltskosten verbunden ist. Diese Kosten sind Seitens des Käufers vorzufinanzieren sind. Auch

## VOR- UND NACHTEILE BEI WOHNWIRTSCHAFTLICHEN LIEGENSCHAFTEN

könnte das Ergebnis eines solchen Rechtsstreit zu Lasten des Käufers ausgehen, sodass er diese Kosten nicht wieder erlangt oder nur einen Teil im Vergleichswege, dazu kommt die Dauer eines solchen Rechtsstreites.

### e) Weitergehende Schadensersatzansprüche

Sollte es sich im Nachhinein ergeben, dass weitergehende Schadensersatzansprüche gegen die Verkäuferin bestehen könnten (z. B. Transaktionsnebenkosten, Verspätungsschäden, Vertragsstrafen, verzögerte Vermietungsmöglichkeit und damit einhergehender Mietausfall, entgangene Steuervorteile als Teil des Verspätungsschadens oder zusätzliche Finanzierungskosten bei kompletter Rückabwicklung des Kaufvertrages), so bleibt das tatsächliche und rechtliche Risiko der Leistungsfähigkeit der Verkäuferin beim Käufer, wenn dieser den Kaufpreis zwischenzeitlich vollständig bezahlt und auch die Sicherheit wegen Erledigung zurückgegeben hat.

### f) Insolvenz der Verkäuferin

Trotz rechtlich ordnungsgemäßer vertraglicher Vereinbarungen können sich die durch die generelle Tätigkeit im Markt bestehenden Risiken bei der Verkäuferin verwirklichen, die im schlimmsten Fall sogar zur Insolvenz führen und damit die Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Bauträgerkaufvertrag verhindern. Sollte dieser Fall eintreten, so muss zwischen dem Eigentumserwerb und der Fertigstellung des Bauwerkes unterschieden werden. Sobald das Wohneigentum gebildet sowie zu Gunsten des Käufers eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen wurde, hat der Käufer gegenüber dem Insolvenzverwalter der Verkäuferin eine gesicherte Rechtsposition auf Übertragung des erworbenen Objektes. Der dinglich gesicherte Anspruch auf Eigentumsverschaffung begründet jedoch keinen Anspruch auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Da in der Regel in der Liegenschaft mehrere einzelne Wohnungen vorhanden sind, bedeutet dies, dass sich der Käufer überlegen muss, ob er sich nicht mit anderen Miteigentümern/Käufern vereinbart, um die nicht fertiggestellte Baumaßnahme in gemeinsamer Verantwortung fortzuführen und ein drittes Unternehmen mit der Fertigstellung zu beauftragen, wenn sich der Insolvenzverwalter dazu nicht mehr in der Lage sieht. Dies ist allerdings nur dann möglich, wenn auch alle Eigentümer bereit sind, sich an den dadurch bedingten (Mehr-)Kosten finanziell zu beteiligen. Letztlich muss sich der Käufer darüber im Klaren sein, dass trotz dieser Bemühungen das Risiko besteht, dass die Baumaßnahme nicht oder nur teilweise durchgeführt wird. Da der Käufer zu diesem Zeitpunkt gegebenenfalls eine Fremdfinanzierung für den Kaufpreis abgeschlossen hat, laufen Zins- und Tilgungskosten weiter, ohne dass die erhofften Mieteinnahmen kommen. Gerät die Verkäuferin nach Fertigstellung des Bauwerkes und Übergabe in Insolvenz, so muss berücksichtigt werden, dass eventuelle Gewährleistungsansprüche bereits vor Ablauf der fünf-jährigen Verjährungsfrist verloren gehen, da die Verkäuferin selbige nicht mehr erfüllen kann. Auch die im Rahmen des Kaufvertrages von der Verkäuferin sicherungshalber vorgenommene Abtretung von Erfüllungs- und Schadensersatzansprüchen gegen die am Bau beteiligten Handwerker, Architekten etc. findet dort ihre Grenzen, wenn sich selbige in Insolvenz befinden.

### g) Rücktritt vom Vertrag

Ein Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag kommt nur dann in Betracht, wenn dieser ausdrücklich im Vertrag vereinbart wurde oder ein gesetzliches Rücktrittsrecht besteht. Nur falls sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält, hat der Käufer das Recht, die Aufhebung des Grundstückskaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Sollte hingegen der Käufer sich im Nachgang zu seiner Kaufentscheidung doch nicht in der Lage sehen, die Finanzierung zeitnah zu bekommen oder Gründe auftreten, die in seiner Person begründet sind (Änderung der persönlichen Lebensplanung o. Ä.), so stellt dies keinen

Rücktrittsgrund dar und der Käufer muss sich am Vertrag festhalten lassen. Der Haftungsausschluss findet allerdings seine Grenzen, wenn es sich um Vorsatz oder arglistiges Verschweigen von Mängeln handelt und der Käufer von daher die Rückabwicklung des Vertrages verlangen kann. Allerdings muss sich dann der Käufer darüber bewusst sein, dass er den gezahlten Kaufpreis ganz oder zum Teil nicht zurück erhält und es eventuell zusätzlicher Gerichts- und Anwaltskosten bedarf, um sein Recht durchzusetzen.

### h) Zusätzliche Unwägbarkeiten | Risiken

Ohne dass diese Aufzählung den Anspruch auf Vollständigkeit in sich birgt, so darf der Käufer nicht vergessen, dass es trotz ordnungsgemäßen Vertragswesens und leistungsfähiger und williger Verkäuferin Fallkonstellationen gibt, auf die beide Seiten keine Einfluss haben: Durch Unwetter oder ähnliche Naturgewalten (Höhere Gewalt) verzögert sich die Fertigstellung des Bauvorhabens (kein Schadensersatz), oder schleppenden Abverkauf der Wohnungseigentumseinheiten kann der ursprünglich geplante Baubeginn nicht eingehalten werden (mögliches Erfordernis eines Kaufvertragsnachtrages), durch Streik steht das Personal nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung bzw. Subunternehmer sind nicht arbeitsfähig, (nachträgliche) Sonderwünsche der Käufer behindern den Bauablauf, aufgrund öffentlich-rechtlicher oder gerichtlicher Entscheidungen kommt es zur Baueinstellung etc. Die Verkäuferin haftet insbesondere auch dann nicht für eine Überschreitung des Fertigstellungstermins, soweit die Terminüberschreitung darauf beruht, dass die Verbreitung des Covid19-Virus oder staatliche Maßnahmen zu seiner Bekämpfung wie etwa Tätigkeitsverbote, Bewegungseinschränkungen oder Quarantänen dazu führen, dass Arbeitskräfte, Baumaterialien oder -geräte trotz vorausschauender Beschaffungsmaßnahmen der Verkäuferin zu der Zeit nicht verfügbar sind, zu der sie für die vertragsgerechte Bauerrichtung benötigt werden, oder vergleichbare Störungen bei der Bauerrichtung auftreten. Weitergehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen, soweit der Verkäuferin nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Damit entfallen für den Zeitraum des Verzuges auch die zunächst eingeplanten Mieteinnahmen für den Käufer.

### 3. Lage

Von entscheidender Bedeutung für den Wert einer Immobilie ist immer ihre Lage. Dabei kommt es sowohl auf die Makro- als auch die Mikrolage an. Der Käufer muss daher, bevor er seine Kaufentscheidung trifft, prüfen, wo sich die Liegenschaft befindet. Nur in einer ökonomisch und ökologisch gesunden Umgebung ist mit einer stabilen Entwicklung des Immobilienmarktes zu rechnen. Dabei kommt es auch darauf an, in welchem Stadtviertel sich die Liegenschaft befindet, denn auch innerhalb der gleichen Stadt gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage erhebliche Differenzen beim Immobilienwert. Gleiche Entwicklungen gibt es dann auch innerhalb des gleichen Stadtviertels. Des Weiteren ist immer zu berücksichtigen, dass die Prüfung immer nur den aktuellen Zustand widerspiegelt. Künftige städtebauliche Entwicklungen, Wohntrends oder geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen können dazu führen, dass sich die Standortattraktivität ändert und damit der Immobilienwert aufgrund der geänderten Nachfrage steigt oder fällt.

Die Liegenschaft befindet sich in Nürnberg im Bundesland Bayern. Weitere Erläuterungen zur Lage finden sie in diesem Prospekt. Es gilt aber auch hier, dass das Umfeld der Liegenschaft sowie die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise Schwankungen unterworfen sind, die einerseits dem Käufer zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen können, was in jedem Fall erhebliche Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Eigentumswohnung haben kann. Der Käufer muss immer berücksichtigen, dass sich der Immobilienwert niemals linear entwickelt.

### 4. Zustand der Liegenschaft

Maßgebend für den Immobilienkäufer ist neben den zuvor beschriebenen Kriterien, dass es sich um eine zeitgemäße angepasste Bauausführung handelt. Dies bedeutet, dass Raumaufteilung, Pläne/Grundriss und Ausstattung, sowie die verwendeten Materialien den Wünschen der heutigen Käuferschaft entsprechen, da nur dann sichergestellt werden kann, dass auch ein adäquater Immobilienwert vorhanden ist. Entsprechende Ansichten, Grund- und Geschosspläne sowie die Bauleistungsbeschreibung finden sich in der Teilungserklärung, so dass sich der Käufer ein Bild von der beabsichtigten Baumaßnahme machen kann. Gleichzeitig finden diese Informationen Eingang in den notariellen Kaufvertrag.

#### a) Bauvorhaben

Die Verkäuferin verpflichtet sich, die Wohnanlage und insbesondere das vertragsgegenständliche Wohnungseigentum gemäß der Teilungserklärung Ur-Nr.: 558/2022 vom 07.03.2022 vom Notar Dr. Philipp Lederer (Amtssitz: Bankgasse 3 in 90402 Nürnberg) erstellt und gemäß der Baubeschreibung Anlage III für Umbau und Sanierung (Stand: 07.03.2022) von Bestandswohnungen herzustellen und auszustatten.

Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Soweit Leistungen in der Baubeschreibung nicht im Detail beschrieben sind, ist die Verkäuferin ermächtigt, den Inhalt der Leistungen nach billigem Ermessen zu bestimmen. Die Darstellung der Umgebung des Kaufobjektes oder angrenzender Bereiche ist nur insoweit verbindlich, als sie den Gesamtcharakter der Bebauung und die Bebauungsdichte beschreibt.

Der Käufer erwirbt im vorliegenden Fall eine Bestandsimmobilie, das bedeutet, dass das Gebäude bereits vor geraumer Zeit errichtet wurde (Baujahre 1897). Bedingt durch die vorhandene Altbausubstanz kann es im Einzelfall im Rahmen der Modernisierung/Erstellung des Bauwerkes zu Abweichungen von den heute gültigen Regelungen der Technik ("state of art") kommen und die DIN-Soll Normen können nicht oder nicht vollständig eingehalten/umgesetzt werden (z. B. Wärme- und Schallschutz). Der Käufer kann dadurch keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend machen.

Eine von der Baubeschreibung (Anlage III) abweichende Ausführung ist ohne Zustimmung des Käufers nur dann zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder wenn sie sich als technisch und/oder wirtschaftlich notwendig erweist und dem Käufer zumutbar ist oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein. Das ist dann der Fall, wenn die Abweichungen Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit des Vertragsgegenstandes nicht mindern.

Die in den Plänen enthaltenen Möblierungsvorschläge haben lediglich illustrativen Charakter. Für Einbauten und Ausstattung des Vertragsgegenstandes ist allein die Baubeschreibung maßgebend, die Vorrang vor Plänen und Zeichnungen hat.

#### b) Ausnahmen und Nutzungshinweis

Um ungerechtfertigte Beurteilungsspielräume auszuschließen und um dem Käufer eine sachlich fundierte Kaufentscheidung zu erleichtern, weist die Verkäuferin auf folgende Gegebenheiten gesondert hin:

#### aa) Lüftung

• Ein aktives, eigenhändiges Öffnen der Fenster zur Sicherstellung des

erforderlichen Außenluftvolumenstromes neben dem vorhandenen Lüftungskonzept ist unerlässlich.

• Die DIN 1946-6 sieht gegenüber der vereinbarten Ausführung im Hinblick auf die sogenannte reduzierte Lüftung höherwertige Vorgaben vor. Nach dieser Vorschrift soll ein aktives Öffnen der Fenster zur Frischluftzufuhr teilweise entbehrlich sein. Diese Vorgaben werden nicht erreicht. Es wird klargestellt, dass die Vorgaben der DIN 1946-6 keine vertraglich vereinbarte Beschaffenheit darstellen. Das bedeutet, dass bei Nichterreichen der DIN 1946-6 kein Mangel besteht.

bb) Schallschutz innerhalb des Gebäudes

• In Bezug auf raumtrennende Bauteile zwischen benachbarten Wohneinheiten wie Wohnungs-Trennwände, -decken und Treppenhäuser entspricht der Schallschutz aufgrund der vorhandenen und verbleibenden Gebäudesubstanz nicht den für den Neubaubereich anzuwendenden allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Vorgaben des Beiblatts 2 der DIN 410911989-11 (sog. erhöhter Schallschutz) werden angestrebt. Die Einhaltung stellt jedoch keine vertragliche Beschaffenheit dar und ist als Bausoll nicht geschuldet. Es erfolgt deshalb der Hinweis, dass folglich in der Wohnung mit der Wahrnehmbarkeit von Geräuschen in albaotypischem Umfang zu rechnen ist, die über das bei Neubauwohneinheiten übliche Maß hinausgehen.

• Schallschutzmaßnahmen gegen Lärmübertragungen zwischen den einzelnen Räumen einer Wohnung sind nicht geschuldet.

• Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass trotz Einhaltung der Anforderungen der einschlägigen Normen und Richtlinien Geräusche innerhalb des Bauvorhabens und zwischen Wohnungen durchaus wahrgenommen werden können. Dies betrifft insbesondere nutzerabhängige Geräusche, die maßgeblich vom Verhalten der Bewohner abhängig sind.

cc) Lüftung und Nutzung Kellergeschoss

• Beim Keller des Objektes handelt es sich um einen Bestandskeller, welcher über die vorhandenen Kellerlichtfenster in einem nicht ordnungsgemäßen Umfang belüftet wird. Die Räume des Kellergeschosses (Kellerräume) sind nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und für eine untergeordnete Nutzung zur Lagerung feuchteunempfindlicher Gegenstände geeignet. Hierin sind keine feuchteempfindlichen Gegenstände wie Kleidung, Schuhe usw. zu lagern.

• Bei der Ausführung von Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche etc.).

• Die im Bestand befindlichen Fundamente und Untergeschossaußenwände wurden nicht auf Dichtheit geprüft, obgleich diesbezüglich etwaige Feuchtigkeitseinwirkungen zwar nicht ersichtlich, aber nicht ausgeschlossen werden können. Vor diesem Hintergrund erfolgt der Hinweis, dass im Bereich der Untergeschossaußenwände zukünftig Feuchtigkeitseintritte möglich sind. Es handelt sich um keinen Mangel des Objektes.

dd) Außenanlagen Gemeinschaft

• Die Gestaltung der Außenanlagen im Gartenbereich und im Grünbereich erfolgt nach Wahl der Verkäuferin. Sollten die zuständigen Behörden und/oder die Baugenehmigung entsprechende Vorgaben machen, sind diese einzuhalten.

• Teilbereiche der Gartenflächen werden als Sondernutzungsflächen ausgewiesen. Diese Gartenflächen erhalten eine Rasensaat mit Erstbepflanzung und eine Einfriedung mit einer Hecke nach Wahl des



Bauträgers. Die über die Erst-Einpflanzung hinaus gehende Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt dem jeweiligen Käufer.

- Die nicht als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Grünflächen des Gemeinschaftseigentums werden nach Wahl der Verkäuferin angelegt, bepflanzt und begrünt. Pflanzflächen werden neu angelegt und erhalten eine Erst-Einpflanzung. Die für Rasen vorgesehenen Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die darüberhinausgehende Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen obliegt der Eigentümergemeinschaft.
- In den Außenanlagen sind Fahrradstellplätze freistehend vorgesehen. Fahrräder können an den in der Planung gekennzeichneten Fahrradstellplatzflächen im Außenbereich abgestellt werden. Weiterhin werden in den Außenanlagen 4 PKW-Stellplätze vorgesehen mit einem Pflasterbelag. Im Gebäude wird ein Garagenstellplatz mit Pflasterbelag realisiert, welches mit einem Gittertor abschließbar ist. Der Stellplatz wird über die Durchfahrt zur Leonhardstraße erschlossen. Die Grenzen der Stellplätze untereinander erfolgen über Markierungssteine.
- Eine gemeinsame Spielplatzanlage wird gemäß dem Freiflächengestaltungsplan errichtet. Die Freiflächen im Bereich der Hauseingangsbereiche und die Zuwegungen werden aus Betonsteinplatten bzw. -pflaster erstellt. Die Anordnung erfolgt ebenfalls gemäß des Freiflächengestaltungsplanes.
- Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelpunkte zur Abholung sind in einem separaten Müllraum in den Außenanlagen zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen.

ee) Sonstiges

- Der Einbau verschiedener Bauteile und diverser Baustoffe erfordert die Verwendung gebundenen Wassers während der Bauausführung. Dem Käufer ist der Umstand bekannt, dass die Austrocknung verschiedener Bauteile auch nach Bezugsfertigkeit erfahrungsgemäß mehrere Heizperioden andauert. In Abhängigkeit des Nutzungsverhaltens hat der Nutzer der jeweiligen Wohneinheit vor allem für die gute Beheizung und Durchlüftung der Räume zu sorgen.
- Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen, etc. in und an Bauteilen und Verkleidungen etc. aus Holz lassen sich nicht immer vermeiden. Derlei Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Wartung und Pflege, welche ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer obliegt.
- Die rechtzeitige Ausführung von Unterhaltsanstrichen vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d. h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszelt, wird von der Verkäuferin empfohlen. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.
- Im Außenbereich verwendete, dauerhafte Hölzer, wie z. B. Lerche oder Bangkirai, welche unbehandelt oder farblos behandelt sind, unterliegen einer natürlichen Farbveränderung abhängig von Bewitterung und Sonneneinstrahlung. Dies gilt ebenso für Beläge aus WPC, BPC und ähnlichen Verbundstoffen.
- Holz reagiert mit Formänderung auf raumklimatische Veränderungen von Luftfeuchte und Raumtemperatur. Daraus resultierende Fugenbildung in Parkettbelägen ist eine naturbedingte Reaktion, die keinen Mangel darstellt. Holzarten wie z. B. Buche, Ahorn, Esche und Birke reagieren schneller und stärker auf Änderungen des Raumklimas und neigen zu verstärkter Fugenbildung und zu Formveränderungen. Bei Fußbodenheizung wird Eiche empfohlen.
- Die elastischen Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Fluren und Treppenhäusern sind unvermeidbar mechanischen Beanspruchungen, Schrumpfprozessen und mit diesen im weitesten Sinne

vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt. Bei den elastischen Verfugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen.

- Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen, sowie die sich hieraus ergebenden Folgeschäden haftet die Verkäuferin, wenn sie diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht, hat sowie im Falle der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit eines Menschen. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe ausschließlich der Käufer verantwortlich.
- In besonderen Fällen kann beim Wärmedämmverbundsystem der Fassaden ein erhöhter Pflege- und Wartungsaufwand der Fassadenoberfläche erforderlich werden wie z.B. Nähe des Gebäudes zu großen Baumbeständen, Tallagen, unmittelbare Beschattung, usw., um Algen- oder Pilzbefall der Fassade zu verhindern. Diese Erscheinungen stellen keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt. Bei der Grundreinigung handelt es sich ausschließlich um eine Grobreinigung, die eine weitere Feinreinigung des Kunden erfordern.

#### c) Sonderwünsche

Sonderwünsche können nur insoweit berücksichtigt werden, als sie sich technisch oder wirtschaftlich ohne erheblichen Aufwand durchführen lassen und über Umfang, Ausführung, Vergütung und Fälligkeit vorher eine Vereinbarung zwischen den Vertragsteilen getroffen wurde. Diese kann der notariellen Beurkundung bedürfen. Soweit hiernach nichts anderes vereinbart ist, sind Sonderwünsche entsprechend den Regelungen der MaBV zur Zahlung fällig.

Die Vergütung von Sonderwünschen, die einer Baugenehmigung bedürfen, ist frühestens mit deren Erteilung fällig. Die Fälligkeit des Kaufpreises im Übrigen bleibt hiervon unberührt.

Die Verkäuferin kann frei entscheiden, ob sie Sonderwünsche selbst ausführt oder den Käufer unmittelbar an die am Bau beteiligten Unternehmen verweist. Rechte und Ansprüche gegen die Verkäuferin hinsichtlich Bauleistungen, die vom Käufer oder von ihm beauftragten Dritten ausgeführt werden, bestehen nicht. Die Verkäuferin schuldet hierfür insbesondere keine Bauüberwachung. Diese Bauleistungen liegen allein im Verantwortungsbereich des Käufers.

#### d) Wohnfläche

Die Wohnfläche des Wohnungseigentums wird gemäß Wohnflächenverordnung auf Grundlage der Bauantragspläne ermittelt. Grundflächen von Loggien, Dachterrassen und Terrassen werden dabei jeweils mit 50 % ihrer Grundfläche berücksichtigt. Kubikmeterangaben beruhen auf der Berechnung der lichten Raumhöhe über der Wohnfläche. Raumkoffer, Stürze, Wechselpodeste etc. bleiben bei der Raumberechnung außer Ansatz. Alle Flächen-, Höhen-, Längen- und Raumangaben sowie Angaben in etwa beigefügten Plänen sind Circa-Angaben.

Geringfügige Änderungen der Wohnfläche (+/- 3 %) und der Raumaufteilung sind nach der Rechtsprechung durch den Käufer hinzunehmen und berechtigen nicht zur Kaufpreisminderung gegenüber der Verkäuferin und der Kaufvertrag ist entsprechend ausgestaltet (vgl. BGH Urteil vom 22.10.1999 Az.: V ZR 398/98 in NJW-RR 2000,202 „Geringfügigkeitszuschlag“). Abweichungen der Wohnfläche von bis zu 2 % haben daher im vorliegenden Fall keinen Einfluss auf den Preis oder den sonstigen Vertragsinhalt. Bei einer darüber hinausgehenden Abweichung ist für den Vertragsgegenstand ein Kaufpreisausgleich pro qm Wohnfläche vorzunehmen. Die Anpassung erfolgt nur für die über 2 % hinausgehenden Flächenveränderungen und nur insoweit, als diese nicht durch Ausführung von Sonderwünschen verursacht ist.

Die Berechnung der Wohnflächen gegenüber dem Mieter erfolgt nach der II. BerechnungsVO in der Fassung der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Es ist darauf hinzuweisen, dass es nach aktueller BGH-Rechtsprechung allerdings bei der Vermietung der Wohnung auf die tatsächliche Größe der Wohnung ankommt (vgl. BGH Urteil vom 18.11.2015, Az.: VIII ZR 266/14 in NJW 2016, 239). Der BGH hat diese Rechtsprechung mit auch auf die Betriebskostenabrechnung erweitert (BGH Urteil vom 30.05.2018 Az.: VIII ZR 220/17 in NJW 2018, 2317). Die Betriebskosten sind nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den Parteivereinbarungen abzurechnen. Da die letzte Entscheidung unmittelbaren Einfluss auf Nebenkostenabrechnungen hat, steht zu befürchten, dass hier zukünftig aufgrund von Messfehlern / Umlagemaßstäben Streitpotential besteht.

Die Berechnung der Wohnflächen gegenüber dem Mieter erfolgt nach der II. BerechnungsVO in der Fassung der sog. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Balkone und Terrassen aufgrund der erhöhten Wohnqualität und Werthaltigkeit bei der Planung mit der Hälfte ihrer Grundfläche angesetzt werden. Diese Berechnung unterscheidet sich von der Regelung der WoFIV, die diese Flächen nur mit ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Der BGH hat nunmehr zu der Berechnung der Fläche von Balkonen, Terrassen und Wintergärten entschieden, dass ein anderer Berechnungsmodus möglich ist, wenn er örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrssitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen – z.B. der Wohnflächenverordnung - ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird (BGH Urteil vom 17.04.2019, Az.: VIII ZR 33/18 in NJW 2019 S.8 Nr. 25). Es kann daher unter Anwendung der II. Berechnungsverordnung bei einer Berechnung mit 1/2 der Fläche bleiben.

#### e) Energie Contracting

Sowohl die Heizungsanlage (Blockheizkraftwerk und Brennwertkessel) als auch die Warmwasseraufbereitung werden über einen noch zu bestimmenden gewerblichen „Contractor“ bereitgestellt werden. Der Käufer erteilt der Verkäuferin Vollmacht, auch in seinem Namen die Lieferantenfirma auszuwählen und mit dieser einen entsprechenden Contracting-Vertrag abzuschließen, die Verkäuferin ist berechtigt, die Vertragsbedingungen mit der Lieferantenfirma festzulegen.

Dieser Betreiber errichtet und wartet die gesamte Anlage (primäres Wärmeerzeugungsnetz) über die Laufzeit des Wärmelieferungsvertrages. Die entstehenden Kosten werden von der Hausverwaltung im Zuge der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt. Die Lieferung und Montage der Messeinrichtung für den Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizenergieverbrauch erfolgt auf Leasing- bzw. Mietbasis. Die dafür erforderlichen Verträge werden von der Verkäuferin abgeschlossen und die entstehenden Miet-/ Leasingkosten werden im Zuge der Nebenkostenabrechnung durch den Verwalter abgerechnet. Mit der Bestellung einer Dienstbarkeitsbestellung zu Gunsten des Contractors wird zum einen sichergestellt, dass die Versorgung des Grundstücks - im Rahmen der genannten Vereinbarungen mit dem Contractor - grundbuchmäßig gesichert ist, zum anderen, dass eine Absicherung auch für die Zeit nach Ablauf oder Beendigung des ContractingVertrages erfolgt.

Während der Laufzeit dieses Vertrages (in der Regel Mindestlaufzeit 10 Jahre) gibt es keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit und die Gemeinschaft der Eigentümer hat in der Regel keinen Einfluss auf Modernisierung der Anlage und ist an die Preisvorgaben des Vertragspartners gebunden (Risiko der Erhöhung des Abnahmepreises durch sog. „Preisgleitklauseln“ während der Vertragslaufzeit) und die Wartung wird ebenfalls nur durch den Contractor erbracht. Nach Ablauf des Vertrages muss die Gemeinschaft in der Regel zur Sicherstellung der Versorgung der Liegenschaft entweder einen erneuten Contracting Vertrag schließen oder aber eine eigene Heizanlage anschaffen, was

ggf. hohe Kosten verursacht und in die Instandhaltungsplanung einzu-beziehen ist. Bei Beendigung des Contracting-Vertrages ist Bayernwerk im vorliegenden Fall gemäß des vorgenannten Vertrags verpflichtet, den Kunden bzw. künftigen Eigentümern den kostenfreien Erwerb der Anlage anzubieten. Ferner trägt die Gemeinschaft während der Vertragslaufzeit das Insolvenzrisiko im Hinblick auf den Contractor.

Des Weiteren müssen die Eigentümer darauf achten, dass die zukünftigen Mieter vor Abschluss des Mietvertrages durch einen schriftlichen Vorbehalt im Mietvertrag informiert werden, dass hier ein Fall des sog. Contractings vorliegt (vgl. BGH Urteil vom 22.02.2006 Az.: VIII ZR 362/04 in NJW 2006, 2185; Urteil vom 28.11.2007, Az.: VIII ZR 243/06 NJW 2008, 440), damit die entsprechende Kostenumlegung auf die Mieter erfolgen kann.

#### f) Immissionen

Im Baugebiet kann es durch Zeitunterschiede bei der Erstellung der Wohnanlage zu Immissionen aus der Bautätigkeit kommen, da auf der angrenzenden Fläche die Kernsanierung des Nachbargebäudes auch noch erfolgen wird.. Die Verkäuferin haftet nicht, wenn aus der Fortsetzung, insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft, Immissionen verschiedener Art auftreten, die bei der Durchführung von Bauvorhaben üblich und unvermeidbar sind. Dem Käufer wird empfohlen, bei Mietverträgen einen entsprechenden Hinweis an seine Mieter aufzunehmen, um einen Ausschluss des Mietminderungsrechtes vorzunehmen.

#### g) Nutzung der Gewerbeflächen

Im Objekt befindet sich eine Gewerbefläche, die der Vermietung zugeführt werden sollen. Was die Art der zukünftigen gewerblichen Nutzung angeht, so richtet sich diese nach der Nachfrage und kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Es besteht die Möglichkeit einer reinen Büroanwendung, es kann aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine gastronomische Nutzung in Betracht kommen könnte. In jedem Fall ist darauf hinzuweisen, dass eine gewerbliche Nutzung Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft mit sich bringen könnte, sei es z.B. durch Lärm- oder Küchenimmissionen. Einzelne Anwohner/Mieter könnten sich dadurch gestört fühlen. Die Verkäuferin empfiehlt daher - rein vorsorglich -unabhängig von der konkreten Art der gewerblichen Nutzung im Rahmen der Neuvermietung die Mieter über diesen Umstand der gewerblichen Nutzung zu informieren und in die Mietverträge entsprechende Ausschlussklauseln mit aufzunehmen, damit die Mieter keine Mietminderungsansprüche wegen der gewerblichen Nutzung geltend machen können.

#### 5. Eigen- oder Fremdnutzungskonzepte

Wenn der Käufer alle zuvor genannten Punkte berücksichtigt hat, stellt sich sodann für ihn die Frage, ob er die Eigentumswohnung selber bewohnen möchte (sog. Eigennutzungskonzept) oder sie an einen Dritten vermieten will (sog. Fremdnutzungskonzept), da beides grundsätzlich möglich ist.

#### a) Eigennutzung

Der klassische Eigennutzer ist bestrebt, die Wohnung nach seinen Wünschen und Vorstellungen entstehen oder umgestalten zu lassen. Durch die vorliegende Altbausubstanz und die Baubeschreibung ist er allerdings in bestimmten Bereichen an den vorhandenen Zustand und die Vorgaben des Denkmalschutzes gebunden. Etwaige Sonderwünsche führen ggf. zu mehr oder weniger aufwendigen Umbaumaßnahmen, wodurch die Wohnung eine weitgehend individuelle Note erhält. Dies ist grundsätzlich im Auftrag und auf Kosten des Käufers vorstellbar. Allerdings muss der Käufer immer berücksichtigen, dass geänderte Ausstattungsmerkmale (z. B. Marmorfußboden, Whirlpool o. Ä.) spezielles Mobiliar sowie dadurch gegebenenfalls erforderliche Änderungen der Raumaufteilung bereits eine sehr frühzeitige und genaue Abstimmung mit der Verkäuferin bedürfen, damit es nicht zu einer unnötigen, durch den Käufer zu vertretenden, Bauverzögerung kommt. Sonderwünsche

## VOR- UND NACHTEILE BEI WOHNWIRTSCHAFTLICHEN LIEGENSCHAFTEN

werden je nach Art und Umfang erfahrungsgemäß zu Kostenerhöhungen und einer (teilweisen) Bauzeitverlängerung führen, für die der Käufer das Risiko trägt. Ein einklagbarer Anspruch des Käufers auf die Einbeziehung von Sonderwünschen ist nicht gegeben, es bedarf stattdessen der Abstimmung mit der Verkäuferin im jeweiligen Einzelfall.

### b) Generelle Erwägungen

Sollte sich der Käufer hingegen für die Vermietung entscheiden, so muss er sich darüber im Klaren sein, dass vermietete Eigentumswohnungen im Fall der Weiterveräußerung den Nachteil haben, dass sie für einen Eigennutzer grundsätzlich eher nicht in Betracht kommen. Der Kapitalanleger als Käufer ist an einer rentablen Kapitalanlagemöglichkeit interessiert, bei der der wirtschaftliche Vorteil sich erst aufgrund einer längeren Haltedauer verwirklichen kann, da die Transaktionskosten zuvor erst erwirtschaftet werden müssen. Der Käufer muss dabei auch berücksichtigen, dass die Vertriebskosten (Werbemaßnahmen und insbesondere Vertriebsprovisionen) in der Regel immer höher sind als vergleichbare marktübliche Maklerprovisionen. Was die konkreten Vertriebskosten angeht, so kann der Käufer diese bei Interesse bei der Verkäuferin im konkreten Einzelfall erfragen, da diese je nach Vertriebspartner und Vertriebsstand unterschiedlich hoch sein können. Des Weiteren ist zu beachten, dass der zu erzielende Verkaufspreis bei einer raschen Weiterveräußerung (Notveräußerung) in der Regel niedriger ist, als der hier vorliegende Kaufpreis. Eine kurzfristige Weiterveräußerung würde somit - saldiert betrachtet - eine nachteilige Kaufpreisentwicklung beinhalten.

### c) Fremdnutzung

Entscheidet sich der Käufer für die Vermietung, kommt es wesentlich auf die Vermietbarkeit der Eigentumswohnung an. Für die Vermietbarkeit sind die Lage, der Wohnungszuschnitt und die Ausstattung maßgebend. Die Prospektherausgeberin/Verkäuferin geht aufgrund ihrer vorherigen Studien zur Vermietbarkeit von einer Eigentumswohnung mit Vermietungspotential aus. Bei den Angaben im Prospekt zu Mieterwartungen oder den Berechnungsbeispielen handelt es sich um die Ergebnisse von Recherchen zu ortsüblichen Mieten und nachhaltig zu erzielenden Mieten. Alle diese Angaben sind Momentaufnahmen der Marktsituation, die einem teilweise raschen Wandel unterworfen sind. Seitens der Verkäuferin kann für diese Angaben keine Gewähr übernommen werden.

Zukünftige Mieterhöhungen nach Erstvermietung betreffend, ist der Käufer an die gesetzlichen Vorgaben zu Mieterhöhungsverlangen gebunden. Das Bundesland Bayern hatte am 14.07.2015 für 144 bayerische Kommunen, die Mietpreisbremseverordnung (GVBL Bayern 2015, S. 250) erstmalig erlassen, die mit Wirkung zum 01.08.2015 in Kraft getreten ist, aber zum 31.12.2015 ausgelaufen ist. Mit Wirkung zum 01.01.2016 (Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften Mieterschutzverordnung – MiSchuV vom 10.11.2015 GVBL Bayern 2015, S.398) wurde eine Neufassung vorgenommen und der örtliche Gültigkeitsbereich festgelegt. Die Mieterschutzverordnung wurde dann am 16.07.2019 von der Bayerischen Staatsregierung neu erlassen und ist am 07.08.2019 in Kraft getreten. Aufgrund bundesgesetzlicher Vorgaben wäre die MiSchuV mit Ablauf des 31.07.2020 außer Kraft getreten. Mit der Verordnung zur Änderung der Mieterschutzverordnung vom 16.06.2020 (GVBl. S. 312) wurde die MiSchuV auf inhaltlich unverändert zunächst bis 31.12.2021 verlängert. Die Begründung der Verordnung ist im Bayerischen Ministerialblatt vom 24.06.2020 (BayMBl. 2020 Nr. 358) bekannt gemacht. Die Mieterschutzverordnung umfasst drei mieterschützende Regelungen: die Mietpreisbremse, die Senkung der Kappungsgrenze und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Die Verordnung erfasst 162 bayerische Städte und Gemeinden (vgl. Anlage zu § 1 MiSchuV), in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen die Miete zu Beginn eines Miet-

verhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete, von den gesetzlichen Ausnahmen abgesehen, um höchstens 10 Prozent übersteigen darf. Dies bedeutet ferner, dass in den fraglichen Kommunen die Mieten innerhalb von 3 Jahren um höchstens 15% angehoben werden dürfen. Die Stadt Nürnberg fällt unter diese Regelung.

Des Weiteren haben die zuständigen Bundesministerien eine Reform des Mietspiegelrechts erarbeitet (Referentenentwürfe für ein Mietspiegelreformgesetz und für eine Mietspiegelverordnung). Ziel ist es, die Qualität und Verbreitung von Mietspiegeln zu stärken und die Rechtssicherheit für Mieter und Vermieter zu erhöhen (damit würde dann eine Mietanpassung aufgrund von 3 Vergleichswohnungen mittelfristig obsolet werden). Am 16.12.2020 wurde der Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz-MsRG) veröffentlicht und das Gesetzgebungsverfahren initiiert. Der Bundestag hat den Gesetzesentwurf am 24.06.2021 und der Bundesrat am 25.06.2021 gebilligt. Das Gesetz vom 10.08.2021 wurde am 17.08.2021 veröffentlicht (BGBl 2021 Teil I S. 3515).

Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) - sogenannter Mietendeckel - ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und sollte in Berlin die Nettokaltmieten im preisfreien Wohnraum einfrieren. Mit dem Gesetz sollten die Mieten in der Hauptstadt für fünf Jahre nicht mehr steigen (Basis für die Mietberechnung war der Stichtag 18.06.2019). Das Bundesverfassungsgericht hat am 15.04.2021 das in Berlin geltende Gesetz zum Mietendeckel für nichtig erklärt. Zur Begründung führt das Gericht aus, dass der Bund als Gesetzgeber das Mietpreisrecht im BGB bereits abschließend geregelt hat und aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechtes für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum bestünde (Beschluss vom 25.03.2021 Az.: 2 BvF 1/20 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20, veröffentlicht am 15.04.2021).

Es wird nunmehr Seitens der involvierten Gruppierungen die Frage aufgeworfen, ob der „Mietendeckel“ auf Bundesgesetzgebungsebene eingeführt werden soll. Das Ergebnis dieser gerade begonnen Diskussion ist noch offen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Bundestagswahl und der anstehenden politischen Neuorientierung ist allerdings davon auszugehen, dass Entscheidungen erst im Nachgang getroffen werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass hier zukünftig gesetzgeberische Entscheidungen erfolgen werden, die in diese Richtung gehen.

Es ist daher insgesamt festzuhalten, dass der Käufer die zukünftige Miete nach erfolgter Erstvermietung nur unter bestimmten gesetzlich normierten Voraussetzungen und somit nur eingeschränkt erhöhen kann.

Was die Bonität des Mieters betrifft, so wird diese anhand marktgängiger Vorgaben überprüft (sog. Selbstauskunftsformular mit Gehaltsnachweisen etc.). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Kriterien sich im Laufe der Zeit (z.B. Arbeitsplatzverlust, Ehescheidung) negativ verändern können.

Unabhängig davon muss sich jeder Käufer der generell bekannten tatsächlichen und rechtlichen Risiken aus einer Immobilienvermietung bewusst sein. Es kann dauern, bis der Käufer einen neuen Mieter findet. Es gibt die generellen Probleme mit der Nichtzahlung der Miete oder den Streit wegen Mietminderungsgründen.

### 6. Immobilienmanagement

Eine Immobilie muss bewirtschaftet werden. Die Qualität des Immobilienmanagements ist über die Jahre hinweg maßgeblich für die Bestandssicherung einer Immobilie und Grundlage für eine potentielle Wertsteigerung. Immobilienmanagement umfasst entsprechend der getroffenen vertraglichen Vereinbarungen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums.

### a) Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Durch den Erwerb der Eigentumswohnung und spätestens mit der Grundbucheintragung wird der Käufer kraft Gesetzes (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht Wohnungseigentumsgesetz WoEiG nachfolgend "WoEiG" genannt) Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft.

Im vorliegenden Fall besteht die Wohnungseigentümergeinschaft aus der Liegenschaft Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 (vgl. Anlage VI Gemeinschaftsordnung zur Urkunde des Notars Dr. Philipp Lederer in Nürnberg vom 07.03.2022 Ur-Nr.: 558/2022). Die beiden Gebäude mit den jeweils darin befindlichen Sondereigentumseinheiten werden als eine einheitliche Wirtschaftseinheit behandelt.

Dies bedeutet konkret, dass im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit von einzelnen Eigentümern die anderen Eigentümer der WEG diese Kosten mittragen müssen, zu ihren eigenen Verpflichtungen aus den Miteigentumsanteilen somit hinzuzurechnen sind. Des Weiteren muss der Käufer sich darüber im Klaren sein, dass innerhalb der WEG Mehrheitsentscheidungen getroffen werden und er diese gegebenenfalls gegen sich gelten lassen muss, was ein gewisses Konfliktpotenzial in sich bergen kann. Sollte der Käufer der Auffassung sein, dass bestimmte Maßnahmen zum Wohl der Liegenschaft erforderlich sind (z. B. Reparatur oder Ersatz von Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Wärmedämmverbundsysteme erneuern, gebäudetechnische Ausrüstungen teilweise austauschen), so werden diese nur umgesetzt, wenn die Mehrheit der Miteigentümer sich diesem Vorschlag im Rahmen einer Eigentümerversammlung anschließt und ein entsprechender Beschluss gefasst wird, sodass dann der WEG-Verwalter mit der Umsetzung beauftragt werden kann.

### b) WEG-Verwalter

Bei der Liegenschaftsverwaltung des Gemeinschaftseigentums ergeben sich die Aufgaben und Pflichten des Verwalters nach dem WoEiG. Davon zu unterscheiden ist der für das Sondereigentum zuständige Mietverwalter, dessen Tätigkeit im Abschnitt „Konzeptionelle Gestaltung“ näher beschrieben wird.

Eine Liegenschaft muss erkennbar in einem geordneten und funktionsfähigen Zustand sein. Dies beginnt bereits mit der regelmäßigen Prüfung des baulichen Zustandes durch die Hausverwaltung und dem damit verbundenen Erfordernis von Verbesserungs- und Instandhaltungsvorschlägen und deren Umsetzung. Gleiches gilt für die Hege und Pflege der Außenanlagen. Die WEG-Verwaltung kümmert sich sofern nötig auch mittels anwaltlicher Unterstützung darum, dass die erforderlichen Hausgelder durch die Eigentümer gezahlt werden, damit dann die Versorger und andere Kostenpositionen gezahlt werden können. Sie sorgt dafür, dass die organisatorischen Rahmenbedingungen für die Eigentümerversammlungen gegeben sind, bereitet Beschlüsse vor, erstellt Wirtschaftspläne für die Verwaltung und rechnet die Mittelverwendung ab. Dabei ist es seine Aufgabe als effizienter WEG-Verwalter für eine einheitliche Beschlussfassung aller Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu sorgen. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Gesamtzustand der Liegenschaft wesentlich durch die Tätigkeit des WEG-Verwalters geprägt wird und ohne funktionierende Verwaltung die Gefahr besteht, dass es zur Wertminderung kommen kann.

Die monatliche Vergütung des WEG-Verwalters soll zukünftig € 29,75 je Wohnungseigentumseinheit und € 5,95 je Stellplatz jeweils inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Fassung betragen. Diese Kosten muss der Käufer in seine Rentabilitätsvorschau aufnehmen, da die WEG-Verwaltungskosten grundsätzlich nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Weitere Ausführungen zu den Verwaltungskosten befinden sich auch im Abschnitt konzeptionelle Gestaltung.

### c) Sondereigentumsverwaltung

Der WEG-Verwalter wird dem Käufer zusätzlich die Möglichkeit offerie-

ren, die Verwaltung des Sondereigentums auf ihn zu übertragen. Dies setzt allerdings eine konkrete individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien voraus. Pro Wohnungseigentum sind dann zukünftig voraussichtlich monatlich € 32,13 und pro Stellplatz € 5,95 jeweils inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils gültigen Fassung zu zahlen.

Dies beinhaltet dann die Erfassung der Zahlungsvorgänge, die Erstellung der Nebenkostenabrechnung usw. entsprechend der Regelung der Grunddienstleistungen im Verwaltervertrag. Die Mietersuche/ Mietauswahl, im Rahmen der Anschlussvermietung der Abschluss des Mietvertrages, das außergerichtliche Mietkasso (Mietzahlungs-, Nebenkostenzahlungs- und Räumungsklagen) sowie die Erstellung der Mieterhöhungsverlangen und die Anpassung der Vorauszahlungen sind in dieser Grundpauschale enthalten. Ferner werden im Rahmen der Eigentümerversammlungen die Interessen gegenüber den Miteigentümern vertreten. Die Durchführung der gerichtlichen Mietzahlungs-, Nebenkostenzahlungs- und Räumungsklagen mittels externer Dritter (Rechtsanwälte, Gerichtsvollzieher) sind als entgeltliche Sonderleistungen in Anspruch zu nehmen.

Dem Käufer steht es frei, dieses kostenpflichtige Angebot anzunehmen oder sich eines Dritten als Sondereigentumsverwalter zu bedienen oder selber die Verwaltung seiner Eigentumswohnung zu übernehmen. Falls er sich für die Sondereigentumsverwaltung entschließt, muss er die dabei entstehenden nicht umlagefähigen Kosten in seine Finanzplanung einbeziehen.

Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer das Mietausfall- und Leerstandsrisiko bei seiner Planung mit berücksichtigen, denn ohne Abschluss eines Sondereigentumsverwaltungsvertrages muss er sich allein und auf eigene Kosten um das Mietkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvorauszahlungen und Mietnebenkostennachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten für Inserate/Internetwerbung oder gegebenenfalls eines externen Maklers eventuell tragen und den Rechtsweg beschreiten, wenn der Mieter nicht zahlt, um mittels Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die für die Vollstreckung entstehenden Kosten und die Risiken obliegen ihm sowohl bei der eigenen SE-Verwaltung als auch bei der durch Dritte durchgeführten SE-Verwaltung.

Aufgrund der unterschiedlichen Fertigstellung der einzelnen Wohnungen innerhalb der Immobilie kann auch der Mietvertragsbeginn variieren. In jedem Fall hat der Käufer bereits ab Übergabe der Wohnung die Bewirtschaftungskosten zu tragen und damit insbesondere auch die Hausgelder zu zahlen, auch wenn zu dieser Zeit aufgrund Leerstandes noch keine Mieteinnahmen vorhanden sein können.

### d) Mietpool

Die Käufer von Sondereigentum in der Liegenschaft haben die Möglichkeit, sich zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Mietpoolgesellschaft) zusammen zu schließen. Der Gesellschaftsvertrag ist der Teilungserklärung Ur-Nr.: 558/2022 vom 07.03.2022 als Anlage 8 beigefügt.

Bei dem Mietpool handelt es sich - wie im vorliegenden Fall - um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR gemäß §§ 705 ff. BGB), die mit dem Beitrittserklärung von mindestens zwei Käufern zustande kommt. Hintergrund für eine solche Regelung ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Mietwohnung (bzw. des Außenstellplatzes) oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken, in dem die daraus entstehenden finanziellen Belastungen durch die in der sog. „Mietpoolung“ gebündelten Stärke der Eigentümergeinschaft kompensiert werden. Damit werden diese Risiken auf alle Beteiligten in gleichem Maße verteilt, so dass diese begrenzt und für den einzelnen Eigentümer leichter verkraftet werden



## VOR- UND NACHTEILE BEI WOHNWIRTSCHAFTLICHEN LIEGENSCHAFTEN

können. Durch diese Konstellation ergibt sich der Vorteil, dass der Mietpoolverwalter die einzelnen Eigentümer bei der Verwaltung ihres Sondereigentums unterstützen kann. Als Gegenleistung für die Vorteile des Mietpools erhält der Käufer lediglich die sog. monatliche Basismiete pro m<sup>2</sup> Mietfläche, während die Differenz zu der tatsächlichen Miete (Wohnung und Stellplatz) zur Finanzierung der Aufgaben des Mietpools dient. Bei der Liegenschaft Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg ist das Unternehmen KDI Hausverwaltung GmbH (geschäftsansässig: Hans-Vogel-Straße 16 in 90765 Fürth) der Mietpoolverwalter und erhält eine Vergütung von 27,00 EUR pro Wohnungseinheit und 5,00 EUR je Stellplatz zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer in der derzeit gültigen Fassung.

Der guten Ordnung halber wird darauf hingewiesen, dass der Mietpoolgesellschaftler unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Jahresende kündigen kann, erstmals allerdings nach Ablauf von 7 Jahren ab Beginn der Mietpoolgesellschaft. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen.

### e) Mietgarantie

Die Verkäuferin hat sich daher entschlossen, um eine qualifizierte Vermietung zu ermöglichen und dem Käufer einen klar definierten Zeitpunkt für den Mietbeginn darzustellen, ihm eine Mietgarantie anzubieten. Dies bedeutet konkret, dass die Verkäuferin für eine Laufzeit von insgesamt 3 Monaten ab dem jeweils übernächsten Monatsersten nach Übergabe und vollständiger Kaufpreiszahlung die zuvor abgestimmte monatliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für die Eigentumswohnung und Stellplatz gegenüber dem Käufer übernimmt.

Allerdings umfasst die garantierte Mietzahlung nicht die Mietnebenkosten und Hausgelder. Die Leerstandskosten bis zur Neuvermietung (Strom und andere Medien müssen weiter gezahlt werden, öffentliche Steuern und Abgaben laufen weiter). Die Kosten für die Erstvermietung (Makler etc.) übernimmt die Verkäuferin.

Der garantierte Betrag ist jeweils am Ende eines Kalendermonats durch die Verkäuferin zu bezahlen, wenn und soweit er bis zu diesem Zeitpunkt nicht beim Käufer eingegangen ist, weil das Vertragsobjekt ganz oder teilweise nicht vermietet ist, ein vorhandener Mieter die fälligen Zahlungen ganz oder teilweise nicht leistet oder die vereinbarte Netto-Kaltmiete hinter der vereinbarten Garantiemiete zurückbleibt.

Die Verpflichtung aus der Garantie besteht nicht, wenn und solange das Vertragsobjekt aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht vermietet werden kann, er insbesondere das Objekt selbst nutzt oder die Kündigung eines Mieters durch vertragswidriges Verhalten provoziert, der Mieter berechnete Mietminderungen geltend macht.

Unter dem Gesichtspunkt der sorgfältigen Prüfung des Sachverhaltes muss der Käufer trotz Mietgarantie das Mietausfall- und Leerstandsrisiko bei seiner Planung mit berücksichtigen, denn spätestens nach Ablauf der Mietgarantie und wenn er nicht der Mietpoolgesellschaft beigetreten ist, muss er sich um das Mietinkasso kümmern, die Angemessenheit der Mietnebenkostenvoraus- und -nachzahlungen prüfen und die Durchsetzung der Nachforderungen in die Wege leiten, erforderliche Neuvermietungsaktivitäten starten oder die Kosten eines externen Maklers tragen und den Rechtsweg beschreiten, wenn der Mieter nicht zahlt, um mittels Zahlungs- und Räumungsklage seine Rechte zu wahren. Die für die Vollstreckung entstehenden Kosten und Risiken obliegen zunächst ihm.

### 7. Erhaltung des Immobilienwertes

Jede Immobilie bedarf der regelmäßigen Wartung und angemessenen Instandhaltung. Der Käufer muss daher bei seiner Planung berücksichtigen, dass finanzielle Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen/-setzungen durch Rücklagenbildung der Eigentümergemeinschaft erfolgen muss. Die diesem Angebot zugrunde liegende

Teilungserklärung beinhaltet die regelmäßige monatliche Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Zahlung in die Instandhaltungsrücklage wird dabei durch die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Eigentümerversammlung festgelegt und kann sich jährlich ändern (Erhöhung aber auch Ermäßigung). Die ausreichende Bemessung obliegt daher ausschließlich den Eigentümern (Käufern) und ist nicht im Verantwortungsbereich der Verkäuferin angesiedelt. Die Instandhaltungsrücklage dient dazu, zukünftig anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Außenfassade, Treppenhaus, Heizungsanlage etc.) durch die angesparten Gelder der Eigentümergemeinschaft ganz oder teilweise zu bezahlen. Aufgrund der Neuerrichtung der Eigentumswohnungen fallen in den Anfangsjahren üblicherweise kaum Ausgaben an, so dass die vorgesehene Instandhaltungsrücklage zunächst nicht angegriffen werden muss und ein sukzessiver Aufbau erfolgt. Damit wird eine Reserve geschaffen, die zur Finanzierung später anfallender Instandhaltungsaufwendungen dient.

Als Kalkulationsbasis sind im vorliegenden Angebot (Sanierung Denkmal) monatliche Einzahlungen der Käufer in die Instandhaltungsrücklage pro Wohnung mit pauschal 0,25 €/m<sup>2</sup> im Monat vorgesehen. Ob diese Beträge zukünftig ausreichend sein werden, kann nicht abschließend quantitativ oder qualitativ beurteilt werden, es obliegt der Eigentümergemeinschaft über die Höhe neu zu beschließen.

Auch weitere Anpassungen an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter im Rahmen des Sondereigentums können Modernisierungsmaßnahmen nach sich ziehen. Insofern kann es dem Käufer zum Vorteil gereichen, wenn er auch bezüglich seines Sondereigentums ausreichende Rücklagen bildet, da es abhängig vom Zustand bei Übergabe der Wohnung im Zuge eines Mieterwechsels zu erhöhten Kosten kommen kann (nicht nur unterstellte Schönheitsreparaturen).

### 8. Finanzierung

Eine Immobilienfinanzierung erfolgt, wenn keine öffentliche Förderung besteht, aus zwei Finanzierungsbausteinen, nämlich dem Eigenkapital und dem Fremdkapital. Dabei sind als wesentliche Kosten neben dem Kaufpreis (einschließlich Projektierungs-, Marketing- und Vertriebskosten) die Erwerbsnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) sowie erforderliche Zwischenfinanzierungskosten (z. B. für die Zeit der ersten Ratenzahlung ab Erwerb bis hin zur Neuvermietung) im Gesamtinvestitionsvolumen zu berücksichtigen.

#### a) Fremdfinanzierung

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes sind aus Sicht des kreditgebenden Institutes mehrere Faktoren wichtig. Zum einen kommt es auf die Werthaltigkeit des Beleihungsobjektes an, da die Immobilie als Sicherheit für den Kredit dienen soll. Dazu kommt dann das erforderliche Eigenkapital, welches der Käufer im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung darstellen kann. Die Höhe des erforderlichen Eigenkapitals richtet sich dabei nach den Vermögensverhältnissen des Käufers, die er gegenüber der Bank offenlegen muss (Bonität). Die erforderliche Fremdfinanzierung des Immobilienkaufs erhöht die Investitionskosten. Der Käufer muss ab einem im Darlehensvertrag vereinbarten Zeitpunkt Bereitstellungszinsen zahlen (bis das gesamte Darlehen ausgezahlt wurde), Die Summen dieser Finanzierungskosten können dazu führen, dass die vom Käufer erwarteten steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise aufgebraucht werden und die laufenden Mieteinnahmen nicht oder nur zum Teil ausreichen, so dass der Käufer das Risiko einer zu hohen Belastung aus der Fremdfinanzierung trägt.

#### b) Anschlussfinanzierung

Aufgrund des Umstandes, dass die Finanzierungen grundsätzlich zeitlich befristet sind, sind damit auch die einzelnen Konditionen (Zins und Tilgung) zeitlich befristet. Nach Fristablauf muss sich der Käufer um eine Anschluss-/Neufinanzierung bemühen. Da die zu diesem Zeitpunkt geltenden Konditionen von den heutigen Konditionen sowohl po-

sitiv als auch negativ abweichen können, muss sich der Käufer dieses Risikos bewusst sein. Dazu kommen neuerliche Vertragsabschlusskosten (z. B. Bearbeitungsgebühren etc.).

#### c) Kreditzusage

Sollte der Käufer gleichwohl vor verbindlichem Abschluss einer Finanzierung den Kaufvertrag unterzeichnen, so besteht das Risiko, dass er nicht über die notwendigen Mittel verfügt, um den Kaufpreis zu bezahlen. Damit kann es dazu kommen, dass die Verkäuferin aufgrund der Kaufpreisfälligkeit die Bezahlung verlangt und sie im Fall der Nichterfüllung in das sonstige Vermögen des Käufers vollstreckt, was zu dessen Vermögensverfall führen kann. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass mit Abschluss des Kreditvertrages auch ohne Abnahme des Darlehens erhebliche Kosten entstehen können (Nichtabnahmeentschädigung). Zusammenfassend ist festzuhalten, dass jede Finanzierung der individuellen Anpassung an die persönlichen Möglichkeiten des Käufers bedarf, damit Chancen und Risiken adäquat abgebildet werden. Dem Käufer wird daher seitens der Verkäuferin empfohlen, sich mehrere Finanzierungsangebote einzuholen.

### 9. Steuerliche Aspekte

Die Verkäuferin ist in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig und es erfolgt keine steuerliche Geltendmachung von Abschreibungen für den Kaufgegenstand durch die Verkäuferin. Gleichwohl hat sich der Verkäuferin – ohne rechtliche Gewähr für den Erfolg - bereit erklärt, den Käufer bei der Beschaffung der für die steuerliche Anerkennung erforderlichen Unterlagen zu unterstützen.

Ein Immobilieninvestment darf nicht im Hinblick auf die Umsetzung steuerlicher Vorteile erfolgen und die Liquiditätsplanung darf nicht auf der Ziehung selbiger beruhen, sondern muss berücksichtigen, dass auch entsprechende Einkommensverhältnisse gegeben sein müssen, um überhaupt die steuerlichen Vorteile realisieren zu können. Ob dies überhaupt der Fall sein kann, hängt nahezu ausschließlich von den steuerlichen Gegebenheiten des Einzelfalles auf Seiten des Käufers ab, so dass an dieser Stelle dazu keine verbindlichen Aussagen gemacht werden können. Auf jeden Fall ist ratsam, bereits im Vorfeld einer Investitionsentscheidung für eine Immobilie steuerlichen Rat von einem Fachmann einzuholen. Weder die Verkäuferin noch ein involvierter Vermittler können daher eine Haftung für die vom Käufer möglicherweise mit dieser Transaktion verfolgten steuerlichen Ziele übernehmen.

Wie die gesamte Gesetzgebung und Rechtsprechung einem ständigen Wandel und Anpassungen unterliegt, so gilt dies auch für die Steuergesetze und Rechtsverordnungen sowie die Rechtsprechung der Finanzgerichtsbarkeit und die Ausführungspraxis der Finanzämter. Dies bedeutet, dass die zum Zeitpunkt der Prospektausgabe geltenden Regelungen sich jederzeit ändern können und es keine Gewähr dafür gibt, dass sie in unveränderter Form fortbestehen bleiben.

Die Verkäuferin weist z.B. auf das anstehende Gesetzgebungsverfahren zur Neuberechnung der Grundsteuer hin. Im Leerstandsfall hat der Käufer immer auch die Grundsteuer zu tragen.

Auch die Frage der Zehn-Jahres Frist für die Anwendung der Spekulationssteuer bei Immobilientransaktionen ist immer wieder Gegenstand der Diskussion.

Der Kaufvertrag beruht insoweit auf Prognosen, was die angegebenen Werte betrifft, die nicht zwingend deckungsgleich mit den Wertungen der Finanzbehörden sein müssen. Die Verkäuferin hat aber ihre Vertragsgestaltung nach der jeweils zum Zeitpunkt des Abschlusses geltenden Praxis der Finanzbehörden ausgerichtet. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass erhöhte Abschreibungen in der Regel beim

Weiterverkauf entfallen, was sich auf die Höhe des zu erzielenden Kaufpreises negativ auswirken kann.

Der Prospekt wurde mit Unterstützung von Fachleuten erstellt, die die zum Zeitpunkt der Herstellung bestehende Rechtslage und deren Auswirkungen auf die steuerliche Seite der Immobilientransaktion beurteilen. Diese Einschätzungen können aber nicht die abschließende Beurteilung durch das Finanzamt ersetzen. Unterschiedliche Interpretationen des gleichen Sachverhaltes sind daher möglich. Die in diesem Prospekt unter dem Abschnitt Steuerliche Gestaltung enthaltenen Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen erläutern nur die grundsätzlich denkbaren Rahmenbedingungen und stellen auch keinen Fall der steuerlichen Beratung dar.

### Kombination von Nachteilen und Risiken

Grundsätzlich stellt der vorliegende Prospekt Vorteile als auch die wesentlichen Nachteile eines wohnwirtschaftlichen Immobilieninvestments dar. Es ist erforderlich, dass sich der Käufer mit beiden Aspekten angemessen auseinandersetzt und nicht nur einseitig die Vorteile sieht und die Nachteile ignoriert.

Da sich Lebenssachverhalte unterschiedlich entwickeln können, kann es zu Ausnahmesituationen kommen, bei denen verschiedenartige Risiken auch in Kombination auftreten (z. B. Arbeitslosigkeit, längerer Wohnungsleerstand, Modernisierungstau, Sonderumlagen wegen säumiger Miteigentümer und teure Instandhaltungsmaßnahmen, erhöhte Renovierungskosten im Sondereigentum, ohne ausreichende Rücklagen, Probleme mit einer teuren Anschlussfinanzierung oder deren grundsätzlicher Gewährung). Sollten sich diese Risiken ganz oder teilweise realisieren und die sonstige Vermögenslage bietet keine ausreichenden Reserven, so kann dies über Vermögensverluste bis im schlimmsten Fall hin zum Vermögensverfall beim Käufer führen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass es auch den Fall des sog. „Totalverlustes“ geben kann, wenn der Käufer den Kaufpreis vor lastenfreier Eigentumsverschaffung bereits an den Verkäufer gezahlt hat und dann Gläubiger des Verkäufers das Wohnungseigentum versteigern könnten. Ein weiterer Fall wäre dann gegeben, wenn der Kaufpreis ohne vorherige ranggerechte Eintragung einer Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers ausgezahlt werden würde. Beide Fallkonstellationen setzen ferner voraus, dass dann der zuständige Notar bzw. weitere Verfahrensbeteiligte nicht in Regress genommen werden können und damit der Käufer dann den Verlust tragen müsste. Ein Totalverlust könnte auch eintreten, wenn die Liegenschaft durch Feuer o. ä. zerstört werden würde und keine entsprechende Versicherungsleistung zum Ausgleich zur Verfügung stünde.

Ferner ist immer zu bedenken, dass die vorstehenden Ausführungen Vor- und Nachteilen nicht abschließend sein können und lediglich die am häufigsten nach Einschätzung des Verkäufers/Prospektausgebers auftretenden Aspekte berücksichtigen. Alles andere würde den Rahmen der gebotenen Information sprengen.

Da im vorliegenden Prospekt sowohl tatsächlich als auch rechtlich komplexe Lebenssachverhalte erörtert werden, die auch nicht statisch, sondern einem kontinuierlichen Wandel unterworfen sind, kann es immer wieder passieren, dass einzelne Details nicht erfasst werden, die aber für die Anlageentscheidung des Käufers und seiner Abwägung aller Vor- und Nachteile maßgebend sind. Soweit insofern weitere Fragen auftauchen steht die Verkäuferin dem Käufer gerne, soweit ihr möglich, zur gewissenhaften Beantwortung zur Verfügung.

Unabhängig von dem offenen und transparenten Umgang miteinander, der durch diesen Prospekt gefördert wird, entbindet dies daher nicht von der individuellen Beratung, Prüfung, Information, Aufklärung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (beispielsweise Rechtsanwalt oder Steuerberater) vor Vertragsabschluss.

# Haftungsausschlüsse

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospekt als auch die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf und die Teilungserklärung mit Baubeschreibung, Gemeinschaftsordnung, Verwalterverträge und Mietpoolvertrag einschl. Anlagen) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand des Verkaufsprospektes ist die Darstellung von 29 Eigentumswohnungen mit Kellerräumlichkeiten und einer Gewerbeeinheit in der zu sanierenden denkmalgeschützten Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Es gibt in der gesamten Liegenschaft bestehend aus den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 (Neubau mit 47 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten) und Leonhardstraße 29 insgesamt 127

Fahrradstellplätze, 4 Außenstellplätzen und einem Garagenstellplatz sowie zugehöriger Tiefgarage mit 37 Pkw-Einzelstellplätzen und 1 Motorradstellplatz. Ein Teil der Wohnungen verfügt entweder über eine Terrasse (Erdgeschoss) oder einen Balkon (Etagenwohnungen) als Teil des Sondereigentums. Allen Wohnungen in den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 sind insgesamt 37 Pkw-Stellplätze (Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum) und 4 Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte) zugeordnet.

### Risikoursachen

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden vier grundlegenden Kategorien einzuteilen:

Rechtliche Risiken	Objektbezogene Risiken	Personenbezogene Risiken	Marktbezogene Risiken
Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis und/oder der Rechtsprechung	Insolvenz der Verkäuferin und/oder bauausführendem Unternehmen (Fertigstellungsrisiko)	Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnisse	Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, → Abnehmende Attraktivität des Umfelds
Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z. B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze	Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist → <u>Instandhaltungsrisiko</u>	Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall	Geänderte Nachfrage hinsichtlich Raumgestaltung und -ausstattung sowie des Flächenverbrauchs
(geänderte) rechtliche Auflagen bei der Grundrissgestaltung/Bauausführung bzgl. des Bestandes, bspw. auch die Nachrüstung technischer Anlagen betreffend,	Eingeschränkte Möglichkeit zur Eigennutzung wenn vermietete Wohnung, daher primär Kapitalanlage, → <u>Weiterveräußerung (nur) an Kapitalanleger möglich</u>	Änderung persönlicher Lebensumstände führt zu verringertem (zu versteuerndem) Einkommen → verminderte Steuervorteile	Demografische Entwicklung
z. B. Wegfall KfW-Förderung, Wegfall der Sonder-Afa § 7i EStG	Streitigkeiten mit der Mieterschaft, Mietminderungen etc.	Erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen → Notverkauf → <u>Insolvenzrisiko beim Käufer</u>	Sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko)
Aufgrund behördlicher Auflagen → Erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten	Unzureichende Objektverwaltung → erhöhte Bewirtschaftungskosten	Unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn	Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge
Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz	Mieterauswahlfuktuation, daraus resultierend: Leerstandsrisiko, Wiedervermietungskosten	Verhältnis zu Miteigentümern → Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümersammlung	Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen → Erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Die im Prospekt gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind zur Visualisierung gedacht und können im Einzelfall in den einzelnen Eigentumswohnungen in Details abweichen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann.

### Vertragsmuster

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Prospektherausgeberin und Investor sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und erläutert werden. Dem Investor wird bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge.

### Prospektleitlinien

Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und in der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S 4| Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung der gesetzlichen Verkaufsunterlagen von Alternativen Investmentfonds vom 24.05.2016 und den darin enthaltenen Vorgaben). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin abgeleitet werden.

### Prospektverantwortung

Die Prospektherausgeberin hat als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen. Mit der Vermittlung oder dem Vertrieb betraute Dritte haben keine diesbezügliche Berechtigung. Insoweit übernimmt die Prospektherausgeberin keine Haftung für derart unberechtigte Erklärungen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Prospektherausgeberin maßgebend. Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor hat daher die Möglichkeit, sich bei der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Prospektherausgeberin wird ihm soweit wie möglich diese Informationen zukommen lassen.

### Verjährung

Ersatzansprüche wegen fehlerhafter oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Verkäuferin/Prospektherausgeberin verjähren, soweit sie nicht auf vorsätzlicher oder grob fahrlässiger Pflichtverletzung beruhen, so sind diese binnen 12 Monaten gegenüber der Prospektherausgeberin geltend zu machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

### Rechte

Die Verkäuferin/Prospektherausgeber weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Texte als auch Fotos und sonstige Darstellungen in der vorliegenden Form urheberrechtlich geschützt sind. Eine weitere Verwendung in jedweder Form durch unautorisierte Dritte wird ausdrücklich untersagt.

### Inhaltskontrolle

Alle im Prospekt dargelegten Zahlen, Daten und Fakten entsprechen nach bestem Wissen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektierung und geben, aus Sicht der Prospekt-herausgeberin und Verkäuferin, alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände vollständig und richtig wieder. Soweit wie möglich, wurden die zum Zeitpunkt der Prospektierung bekannten bzw. erkennbaren Sachverhalte und Entwicklungen bei der Prospekterstellung berücksichtigt. Aufgrund des Erstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die im Prospekt genannten Zahlen, Daten und Fakten im Zeitverlauf noch Anpassungen unterliegen. Ebenfalls ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gewissenhafter Prüfung Irrtümer aufgetreten sind oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben. Insbesondere können sich bei den Quadratmeter-Angaben aufgrund von Anpassungen in der Werkplanung und Bau-durchführung noch Abweichungen ergeben.

### Keine Rechts- und Steuerberatung

Die Prospektherausgeberin in ihrer Funktion als Verkäuferin erteilt durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte keinerlei Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern zugewiesen ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin oder ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

### Prospektfertigstellung

Der vollständige Verkaufsprospekt wurde im Mai 2022 erstellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.



# Steuerliche Gestaltung

In diesem Abschnitt des Prospektes werden die steuerrechtlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit Immobilieninvestments nach der geltenden Gesetzeslage im Mai 2022 erläutert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um 29 Eigentumswohnungen mit Kellerräumlichkeiten und einer Gewerbeeinheit in der zu sanierenden ensamblegeschützten Liegenschaft Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg. Es gibt in der gesamten Liegenschaft bestehend aus den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 (Neubau mit 47 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten) und Leonhardstraße 29 insgesamt 127 Fahrradstellplätze, 4 Außenstellplätzen und einem Garagenstellplatz sowie zugehöriger Tiefgarage mit 37 Pkw-Einzelstellplätzen und 1 Motorradstellplatz. Ein Teil der Wohnungen verfügt entweder über eine Terrasse (Erdgeschoss) oder einen Balkon (Etagenwohnungen) als Teil des Sondereigentums. Allen Wohnungen in den Gebäuden Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 sind insgesamt 37 Pkw-Stellplätze (Tiefgaragenstellplätze) und 4 Außenstellplätze als Sondernutzungsrechte zu geordnet.

Alle Hinweise verstehen sich dabei unter der Annahme, dass es sich bei dem Erwerber um eine natürliche Person handelt, die in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist und die Immobilie im Privatvermögen hält. Bei Erwerbem, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z. B. Körperschaften, ausländische Staatsangehörige ohne inländische Steuerpflicht oder Personen, die die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten), treffen die untenstehenden Ausführungen nicht oder nur eingeschränkt zu. Das gleiche gilt für Interessenten, die die Immobilie nicht zur Vermietung, sondern zur Eigennutzung erwerben wollen

## A. Steuerrechtliche Themen

### 1. Überschussprognose

Grundsätzlich ist für die einkommensteuerrechtliche Anerkennung durch die Finanzverwaltung maßgebend, dass der Erwerb und die Nutzung der Eigentumswohnung/Gewerbeeinheit zur Fremdvermietung keine Liebhaberei darstellt. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit geht der Bundesfinanzhof in ständiger Rechtsprechung grundsätzlich und typisierend von einer Überschusserzielungsabsicht aus. Maßgeblich ist, dass mindestens 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt werden. Diese Regelung wurde ab 01.01.2021 für den Steuerlichen Veranlagungszeitraum 2021 dahingehend geändert (§ 21 Abs. 2 S. 1 EStG als Teil des Jahressteuergesetzes 2020 JStG 2020), dass auch 50% der ortsüblichen Vergleichsmiete ausreichend sind. Allerdings hat das Finanzamt dann die Möglichkeit vom Vermieter eine Prognose über die Einnahmen und Ausgaben über 30 Jahre zu verlangen, damit die Einkünfteerzielungsabsicht nachgewiesen wird (sog. Totalüberschussprognose). Inwieweit diese Regelung dem Vermieter zum Vorteil gereichen wird, kann aufgrund noch fehlender Anwendungsfälle nicht abschließend beurteilt werden.

### 2. Modellhafte Gestaltungen gem. § 15b EStG

Durch das Gesetz zur Beschränkung des Verlustabzugs im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen vom 22.12.2005 wurde der § 15b EStG eingefügt. Von einem Steuerstundungsmodell ist dann die Rede, wenn aufgrund der modellhaften Gestaltung Steuervorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dabei soll dies nur dann gelten, wenn innerhalb der Verlustphase im Verhältnis zur Höhe des nach dem Konzept gezeichneten Kapitals die Gesamtheit der prognostizierten Verluste das eingesetzte Eigenkapital 10 von Hundert übersteigt. Besondere Ausprägungen sind daher Medienfonds, Schiffsbeteiligungen, Flugzeugbeteiligungen, geschlossene Immobilienfonds und ähnliche Konstruktionen. Bauträger sind grundsätzlich von den Restriktionen des § 15b EStG nicht ausgenommen. Das BMF hat aber in seinen Schreiben vom 17.07.2007 (BStBl. I 2007, Seite 542 ff.) und 29.01.2008 (DStR 2008, Seite 561) festgehalten, dass der bloße Erwerb einer (in diesem speziellen Fall noch zu sanierenden) Wohnung von der Verkäuferin grundsätzlich keinen Fall der modellhaften Gestaltung und damit kein schädliches Steuerstundungsmodell darstellt.

Für die Modellhaftigkeit typisch ist die Bereitstellung eines Bündels an Haupt-, Zusatz- und Nebenleistungen; letztere führen zu einer Schädlichkeit des Vertragswerks, wenn sie es nach dem zugrunde liegenden Konzept ermöglichen, den sofort abziehbaren Aufwand zu erhöhen (vgl. BMF-Schreiben vom 17.07.2007 Gz. IV B 2 – S 2241 – b/07/0001, Dok. 2007/0299270). Wird dem Käufer eine entgeltliche Neben- und Zusatzleistung z. B. durch die Gewährung einer Mietgarantie oder einer Bürgschaft für die Endfinanzierung zur Verfügung gestellt, verzichtet der Käufer jedoch darauf, liegen unterschiedliche Vertragskonstruktionen vor, die jeweils für sich auf ihre Modellhaftigkeit geprüft werden müssen (käuferbezogene Betrachtungsweise). Dabei kommt es nicht darauf an, dass diese Neben- und Zusatzleistungen durch den Verkäufer selber gewährt werden, sondern es reicht auch aus, wenn dem Verkäufer nahestehende Personen, mit ihm verbundene Gesellschaften oder Dritte, die er dem Käufer empfohlen hat, als Anbieter auftreten (vgl. zur Thematik BFH Urteil vom 06.02.2014 Az.: IV R 59/10 BStBl. 2014 II S.456).

Leistungen, die der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaft dienen (z. B. WEG-Verwaltung, Sondereigentumsverwaltung) sind dagegen unschädlich, sofern nicht gleichzeitig verpflichtende Vorauszahlungen für mehr als 12 Monate vereinbart sind/werden.

Ein Verkaufsprospekt per se führt nicht zur Annahme der Modellhaftigkeit, sondern es bedarf der Prüfung des konkreten Inhaltes des Prospektes, ob es sich tatsächlich um schädliche Nebenleistungen im Einzelfall handelt. Die Entscheidung über das Vorliegen schädlicher Leistungen wird allerdings dabei durch das für den Steuerpflichtigen zuständige Finanzamt getroffen (vgl. BMF-Schreiben vom 29.01.2008 GZ: IV B 2 S 2176/07/001 Dok 2008/0027617).

Aufgrund der bisherigen Anwendung der Vorschrift des § 15b EStG ergibt sich noch keine dauerhafte Anwendungspraxis der Finanzverwaltung und keine damit korrespondierende Rechtsprechung für den Ankauf von Eigentumswohnungen, so dass es zu diesem Thema noch keine abschließende Rechtssicherheit gibt.

### 3. Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel

Sobald die Fremdvermietung steuerlich relevant ist, muss abgegrenzt werden, ob es sich um einen Fall der Vermietung und Verpachtung (Einkünfte nach § 21 EStG) oder um Einkünfte aus einem Gewerbebetrieb handelt (Einkünfte nach § 15 EStG).

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes (BFH) liegt eine private Vermögensverwaltung vor, wenn der Käufer die Eigentumswohnung dauerhaft an Fremde zur Nutzung überlässt. Im Interesse der Rechtssicherheit hat der BFH zur Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung vom gewerblichen Grundstückshandel die sog. Drei-Objekte-Grenze entwickelt, die die Grundstücksverkäufe betrifft, nicht aber vom Grundsatz her bereits Grundstücks- bzw. Immobilienerwerbe.

Für den klassischen Fall des privaten Anlegers mit branchenfremdem Beruf und Besitz einzelner Eigentumswohnungen ist hingegen die Rechtslage klar. Werden innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages mehr als 3 Objekte veräußert, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde (ständige Rechtsprechung des BFH zuletzt BFH Urteil vom 15.01.2020 Az.: X R 18,19/18 veröffentlicht am 16.07.2020 sowie BFH 06.12.1986 VIII 317/82, BStBl. II 1988, 244; 10.12.2001 – GrS 1/98, BStBl II 2002,291 und BMF-Rundschreiben vom 26.03.2004, BStBl I 2004, 434 zum gewerblichen Grundstückshandel). Damit handelt es sich dann um einen Fall des gewerblichen Grundstückshandels, da die Finanzverwaltung unterstellt, dass durch diese Veräußerungen die vorhandene Wertsteigerung realisiert werden soll. Der Veräußerungsgewinn berechnet sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Nebenkosten sowie den bisher geltend gemachten Abschreibungen (Normal-Abschreibungen genauso wie z.B. erhöhte Abschreibungen nach § 7h oder § 7i EStG). Die daraus entstehenden Gewinne unterliegen dann der Besteuerung nach § 15 EStG und der Einkommensteuer nach § 21 EStG.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die 5-Jahres-Frist keine starre Grenze darstellt. Sofern dem Steuerpflichtigen eine bereits vor Ablauf der 5 Jahre bestehende bedingte Veräußerungsabsicht unterstellt bzw. nachgewiesen werden kann, führen auch Veräußerungen kurz nach Ablauf der 5 Jahre noch zur Annahme eines "Zählobjektes" im Sinne der Drei-Objekte-Grenze

### Weitergehende Erläuterungen zu dieser Thematik erteilt jeder Steuerberater.

Aus welchem Grund eine Veräußerung stattfindet, spielt keine Rolle. Ein eigentlch nicht gewollter, aber von Dritten (z. B. der Gläubigerbank) aufgezwungener Notverkauf wird genauso behandelt, wie ein planmäßig durchgeführter Verkauf.

Daneben ist im Bereich der Vermietung und Verpachtung noch die 10-jährige Spekulationsfrist (§ 23 Abs. 1 Nr. EStG) zu beachten, in der potenzielle Veräußerungsgewinne steuerpflichtig sind, sofern nicht im Veräußerungszeitpunkt eine bereits mindestens 2 Kalenderjahre dauernde Privatnutzung vorliegt bzw. im Fall der Veräußerung vor Ablauf der 2 Kalenderjahre seit Anschaffung eine durchgehende Privatnutzung bestand.

### 4. Überschuss

Sollte der Käufer seine Tätigkeit als Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung ausüben, so erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 21 EStG. Die sog. Überschussermittlung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Einkünften aus Vermietung und/oder Verpachtung und den im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten. Durch die mit den Abschreibungen erhöhten Werbungskosten entstehen Barwert-/Zinsvorteile, die der Käufer in vielerlei Hinsicht nutzen kann (z. B. auch zu Sondertilgungen).

### 5. § 10d EStG – Verlustverrechnung

Nach § 10d EStG können die Verluste in dem Veranlagungsjahr, in dem der Verlust entstanden ist, mit den positiven Einkünften aus allen Einkunftsarten und bis zu deren Höhe betragsmäßig unbegrenzt verrechnet werden. Sollten trotz Verrechnung noch Verluste bestehen bleiben, so können diese auf der Grundlage der Rechtslage gemäß § 10d Abs. 1 EStG übersteigenden Verluste in das vorangegangene steuerliche Veranlagungsjahr zurückgetragen werden. Nach § 10d Abs. 2 EStG besteht die Möglichkeit, wenn kein Verlustrücktrag erfolgt, die Verluste in die Folgejahre vorzutragen. Der Verlustvortrag ist in den folgenden Veranlagungsjahren bis zu 1 Mio. € (bei zusammen veranlagten Ehegatten 2 Mio. €) des jährlichen Gesamtbetrages der Einkünfte und der darüber hinausgehende Anteil bis zu 60 % des Gesamtbetrages der Einkünfte abziehbar (vgl. § 10d EStG). Nicht verrechnete Verluste werden weiter vorgetragen

### 6. Werbungskosten bei Fremdnutzung

**a) Werbungskosten**

Werbungskosten sind alle Aufwendungen, die zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen dienen (§ 9 Abs.1 EStG). Bei der Fremdnutzung der Eigentumswohnung durch Vermietung) erzielt der Eigentümer i. d. R. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Diese Einkünfte verringern sich um die zugehörigen Werbungskosten, wozu bei den Vermietungseinkünften aus Immobilien auch die Absetzung für Abnutzung (AfA) auf das Gebäude bzw. den Gebäudeanteil (§ 7 Abs. 4 EStG) gehört. Typische (laufende) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung – wie z. B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc. – sind im Veranlagungsjahr der Zahlung sofort abziehbar.

**b) Abgrenzung anschaffungsnaher Herstellungskosten von sofort abzugsfähigem Erhaltungsaufwand**

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG gehören zu den Herstellungskosten eines Gebäudes auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Liegenschaft durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen (anschaffungsnaher Herstellungskosten) und unterliegen den dafür geltenden Abschreibungsregelungen. Im vorliegenden Fall wird diese Regelung, da die Liegenschaft ein grundlegend saniert ist, nicht in Betracht kommen.

### 7. Disagio und Damnum

Die Differenz zwischen dem Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens wird als Disagio bezeichnet. Das Damnum ist die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag und dem Auszahlungsbetrag eines Darlehens. Mit BMF-Schreiben vom 20.10.2003 (BStBl. I 2003, Seite 546 ff.) wurde festgelegt, dass im Rahmen der Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Zahlung eines marktüblichen Disagio abgezogen werden darf, wenn es sich um einen Darlehensabschluss nach dem 31.12.2003 handelt, bei dem ein Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens 5 Jahren vereinbart wurde und der Betrag des Disagios bei maximal 5 % liegt (vgl. BFH Urteil vom 08.03.2016 Az.: IX R 38/14). Diese Vorgabe erhöht die anfänglichen steuerlichen Verluste, da eine zeitliche Vorverlagerung von vertraglichen Kosten stattfindet. Gleiches gilt auch bei der steuerlichen Anerkennung des Damnums.

### 8. Lineare Abschreibungen

Für alle Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertig gestellt wurden, kann der Steuerpflichtige die Abschreibung der Gebäudeherstellungskosten oder Gebäudeanschaffungskosten vornehmen, wobei eine maximale Abschreibung von 50 Jahren anzunehmen ist. Diese sog. lineare Abschreibung (AfA) liegt bei 2,0 % im jährlichen Veranlagungszeitraum. Für Liegenschaften, die vor dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, wie im vorliegenden Fall, gilt hingegen eine erhöhte Abschreibung von 2,5 % pro Jahr.

Da bei den Einkünften die AfA aber nicht für das Grundstück bzw. den Grundstücksanteil mindernd angesetzt werden kann, sind die Anschaffungskosten (Kaufpreis, Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, Finanzierungskosten usw.) in einen (abschreibungsfähigen) Anteil für das Gebäude und einen (nicht abschreibungsfähigen) Anteil für das Grundstück aufzuteilen. Für diese Aufteilung zwischen Gebäude- und Grundstücksanteil sind einerseits die Größe und Lage des Gesamtgrundstücks, die Größe des erworbenen Miteigentumsanteils sowie der Verkehrswert des Grundstücks, der wiederum von dem auf kommunaler Ebene ermittelten Bodenrichtwert abgeleitet werden kann, maßgeblich. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Absetzungen für Abnutzung von Gebäude ist es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliegt, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen.

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen. Das Bundesministerium der Finanzen stellt daher eine "Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Kaufpreisaufteilung)" mit letztem Stand vom Mai 2021 als xls-Datei zur Verfügung, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermög-

licht, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Zusätzlich steht eine Anleitung für die Berechnung zur Aufteilung eines Grundstückskaufpreises zur Verfügung. (Fundstelle: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2021-05-10-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html)

Nach Auffassung der Finanzverwaltung handelt es sich dabei um eine qualifizierte Schätzung. Im Einzelfall kann es geraten sein, diese qualifizierte Schätzung der Aufteilung der Anschaffungskosten über ein gesondertes Wertgutachten eines Sachverständigen entkräften zu lassen. Der BFH hat diesbezüglich mit Urteil vom 21.07.2020 (Az.: IX 26/19 veröffentlicht am 26.11.2020 in NJW 2021,413) entschieden, dass durch die pauschalen Annahmen der Arbeitshilfe insbesondere lokale Besonderheiten zu wenig berücksichtigt werden. Die Finanzverwaltung ist zwar nicht daran gehindert, weiterhin die Arbeitshilfe zu verwenden. Sobald jedoch der Streit über die Kaufpreisaufteilung zum Finanzgericht getragen wird, ist das Finanzgericht in der Regel gehalten, ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken einzuholen.

Da die Festsetzung der Einkommensteuer und der Besteuerungsgrundlagen den jeweiligen Wohnsitzfinanzämtern vorbehalten ist, kann keine generell verbindliche Aussage zu dem Ergebnis der jeweiligen Aufteilung der Anschaffungskosten gemacht werden. Erfahrungsgemäß bewegt sich die Bandbreite für den Grundstücksanteil zwischen 15 % und 30 % der gesamten Anschaffungskosten. Im vorliegenden Fall liegt dieser Grundstücksanteil bei ca. 20 %.

Über die Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Anschaffungskosten für das Gebäude entscheiden letztlich die Finanzverwaltung bzw. die Finanzgerichte, wodurch Abweichungen von den im Prospekt niedergelegten Erwartungen bezüglich der steuerlich abzugsfähigen Beträge nicht ausgeschlossen sind.

Zu erstellende Außenanlagen (z. B. Gartenanlagen, Hofgestaltungen, Kinderspielplätze etc.), sind – unabhängig vom Gebäude – in der Regel über eine Dauer von zehn Jahren linear abzuschreiben.

Wer als Vermieter z.B. nachträglich eine (hochwertige) Einbauküche in der vermieteten Wohnung installiert, muss die Kosten dafür über einen Nutzungszeitraum von 10 Jahren gleichmäßig abschreiben (BFH, Urteil vom 03.01.2008, Az.: 14 K 4709/04 in openJur 2011,52985). Die Anschaffungskosten für eine Einbauküche sind kein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand. Zu unterscheiden ist dabei die steuerrechtliche Abschreibung von der mietrechtlichen Betrachtung, bei der im sogenannten „Hamburger Modell“ für die Bemessung des „Möbliierungszuschlages“ auf die ortsübliche Miete von einer Nutzungsdauer von nur sieben Jahren ausgegangen wird. Gleiches hat der BFH für den Fall einer vollständigen Erneuerung einer vorhandenen Einbauküche (Spüle, Herd, Einbaumöbel und Elektrogeräte) durch den Vermieter angenommen (BFH Urteil vom 03.08.2016 Az.: IX R 14/15 in NJW 2017,1837). Es besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese Einbauküche durch den Eigentümer bzw. Vermieter separat mit vermietet wird, so dass der Eigentümer im Gegenzug die monatliche Mietzahlung auf die Küche erhält, dafür obliegt die übliche Instandhaltungsverpflichtung. Dadurch kann der Vorteil der Mitvermietung der Küche schnell in einen Nachteil umschlagen, denn der Vermieter muss dann die entsprechenden Kosten tragen. Nach der aktuellen Rechtsprechung (AG Berlin-Neukölln, Urteil vom 14.11.2017, Az.: 18 C 182/17 und OLG Hamm, Urteil vom 31.03.2014, Az.: 5 U 168/13) empfiehlt sich stattdessen, das die Einbauküche nur leihweise dem Mieter zur Verfügung gestellt wird. Daraus ergibt sich, dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die Küche in einem Zustand zu erhalten, der den vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Der Mieter hat dann die gewöhnlichen Kosten der Erhaltung zu tragen.

Der guten Ordnung wird darauf hingewiesen, dass bei der Vermietung von Einrichtungsgegenständen (vgl. BFH Urteil vom 11.11.2015, AZ.: V R 37/14) eine Umsatzsteuerbefreiung gilt. Die Finanzverwaltung hat aufgrund dieser Entscheidung im UStAE festgestellt, dass nach § 4 Nr. 12 Satz 1 a UStG bei der Vermietung von Grundstücken mit Einrichtungsgegenständen eine Umsatzsteuerbefreiung vorliegt.

### 9. KfW-Förderung

Im vorliegenden Fall kommt eine Sonder-AfA nach § 7b EStG (Mietwohnungsneubau) nicht in Betracht.

Der guten Ordnung halber wird der Käufer über folgende aktuelle Entwicklung informiert. Die Parteien vereinbaren im Rahmen der Baubeschreibung Anlage III zur Teilungserklärung vom 07.03.2022 (Ur-Nr.: 0558/2022 des Notars D. Philipp Lederer) die Errichtung gemäß den Grundsätzen eines „KfW-Effizienzhaus 100EE“.

Die KfW-Förderbank bietet ab dem 01.07.2021 an, dass ein Antrag auf die neuen Förderkredite und Zuschüsse der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestellt werden kann. Die bis zum 30.06.2021 geltenden KfW-Programme Nr. 151, 152, 153 & 167 wurden in den neuen KfW-Programmen 261 & 262 gebündelt. Zusätzlich werden die Zuschüsse als reine Zuschussvariante (KfW-Programm 461) angeboten. Der guten Ordnung wird darauf hingewiesen, dass



## STEUERLICHE GESTALTUNG

KfW-Effizienzhaus 100ee

nach dem Antragsstopp am 23.01.2022 ab dem 22.02.2022 Eigentümer wie-der Anträge bei der KfW stellen können - zu den gleichen Förderbedingungen wie vor dem Förderstopp. Damit steht die Förderung für Sanierung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wieder vollständig bereit.

Der KfW-Effizienzhaus 100ee Standard (Altbau Sanierung) ergibt sich immer aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung. Da jedes Haus andere Voraussetzungen mitbringt, benötigen jedes Haus unterschiedliche Sanierungs-Maßnahmen um ein und denselben Effizienzhaus-Standard zu errei-chen. Daher ist es wichtig, das Gebäude immer als Ganzes zu betrachten und stets ein energetisches Gesamtkonzept erstellen zu lassen.

- max. förderfähigen Darlehenssummen auf bis zu 150 TEUR
- max. Tilgungszuschuss 32,5%, d.h. bis zu 48.75 TEUR)

KfW-Effizienzhaus 100ee

Allerdings wird der Käufer darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin keine Ga-rantie oder Zusicherung in welcher Form auch immer übernimmt, dass eine solche Fördermöglichkeit im vorliegenden Fall in Betracht kommt. Es obliegt dem Käufer sich im Vorfeld entsprechende Beratung zu holen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Der guten Ordnung halber wird ferner darauf hingewiesen, dass es das Verbot der Doppelförderung gibt, dass bedeutet, wenn eine KfW Förderung möglich ist, diese Mittel bei der Sonderförderung nach § 7i EStG in Abzug gebracht werden. Es kann daher durchaus steuerlich dem Erwerber zum Vorteil gerei-chen eine Vorprüfung durch seinen Steuerberater vornehmen zu lassen, da die Verkäuferin selbige nicht vornehmen darf.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Wegen weiterer Details sei hiermit auf die Richtlinien zur BEG: https://www.bmwj.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-ge-baeude-beg.html und die Homepage der KfW verwiesen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Der Tilgungszuschuss ist ein Vermögensvorteil, den die KfW zur Förderung eines auch in ihrem Interesse liegenden Zwecks, der Förderung von Umwelt- und Klimaschutz durch CO²-Minderung zuwendet. Die Tatsache, dass die Förderung durch Tilgungszuschuss (Gutschrift als Darlehenssondertilgung) gewährt wird, steht – wie aus R 6.5 Abs. 3 Satz 2 EStR zu entnehmen ist – einer Beurteilung als Zuschuss nicht entgegen. Mithin handelt es sich bei dem Tilgungszuschuss um einen Zuschuss i.S.v. R 6.5 EStR, soweit die bezuschus-ten Aufwendungen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines im Sinne des Förderprogrammes begünstigten Wirtschaftsgutes des Anlagevermögens sind (vgl. Erlass betreffend bilanzielle Behandlung von Tilgungszuschüssen im Rahmen des Programms „KfW – Energieeffizient Sanieren“ vom 31. Juli 2015 (StEdS. 655 (nur Leitsatz FSen Berlin III B – S 2171 – 1/2010 – 1). Nach R 6.5 Abs. 2 EStR besteht also folgendes Wahlrecht:

- erfolgswirksame Behandlung der Zuschüsse als Betriebseinnahme oder
- erfolgsneutrale Behandlung durch Kürzung der Anschaffungs- bzw. Herstel-lungskosten.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Zu dieser von der Finanzverwaltung Berlin vertreten Rechtsauffassung gibt es aber Finanzämter, die die abweichende Auffassung vertreten, dass der Zu- schuss nur von der Abschreibung in Abzug gebracht werden soll. Es besteht daher im Einzel-fall das Risiko, dass es hier zu abweichenden Entscheidungen kommen könnte, da die Finanzverwaltung untereinander nicht an die vertreten Rechtsauffassungen gebunden sind. Es obliegt daher der Entscheidung des für den Käufer zuständigen Finanzamtes, wie der Zuschuss steuerrechtlich be- handelt werden könnte und es ist zu empfehlen sich im Vorfeld bei seinem steuerlichen Berater über die Gepflogenheiten des Wohnsitzfinanzamtes zu informieren.

KfW-Effizienzhaus 100ee

### 10 . Erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG (sog. „Denkmalschutz-Afa“)

Bei einer nach Landesrecht (BayDSchG-Bayerisches Denkmalschutzgesetz ) als Baudenkmal ausgewiesenen Liegenschaft können zusätzlich zu der linearen Abschreibung von 2,5 % erhöhte Abschreibungen nach § 7 i EStG vorgenom- men werden. Diese erhöhten Abschreibungen für den Teil der Anschaffungs- kosten, der dazu dient, dass das Baudenkmal seiner Art und Weise nach er- halten bleibt und/oder einer sinnvollen Nutzung zugeführt wird, können im Jahr der Herstellung (Abschluss der Baumaßnahme) und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 % abgesc hrie- ben werden. Sollten Zuschüsse gewährt werden, so mindern sie die Bemessungsgrundlage der Anschaffungskosten der Höhe nach. Sollten erhöhte Ab- schreibungsmöglichkeiten nicht in Anspruch genommen werden, können sie in späteren Veranlagungszeiträumen nicht nachgeholt werden. Die Baumaß- nahn- en sind nur nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages begünstigt.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Die Dachgeschoss-Thematik ist nunmehr gerichtlich geklärt (vgl. FG Sachsen Urteil vom 24.02.2010, Az.: 8 K 1480/09). Hier hatte die Finanzverwaltung (insbesondere in Berlin und Bayern) zuvor sehr restriktive, am Zweck der Vor- schrift vorbeigehende Auffassungen vertreten. Die aktuelle Rechtslage nach dieser Entscheidung in Sachsen ist: Dachgeschosswohnungen, die bereits zu- vor schon einmal Wohnzwecken dienten (z.B. Dienstmädchen-Kammer oder Wohnräume, die nach Bombenschaden im II. WK nicht wieder aufgebaut wur- den), sind steuerlich begünstigt. Wohnungen, die aus vorher nicht zu Wohn-

KfW-Effizienzhaus 100ee

zwecken im engeren Sinne genutzten Dachboden-/Wäscheboden-Räumen entstehen, sind hinsichtlich der Kosten für den neuen Innenaus- und -einbau- ten nicht begünstigt (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 24.07.2009, Az.: ZB 08.3444), jedoch hinsichtlich ihres Anteils an den Sanierungskosten der Außenhülle (z.B. Fassade und Dach) und der übrigen historisch vorhandenen Bestandteile des Hauses und der Haustechnik (anteilige Her- stellungskosten für das gemeinschaftliche Eigentum). Zusätzliche (neue) Dachterrassen und Balkone sind nicht begünstigt. Gleiches gilt für Maisonette-Wohnungen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Die Feststellung des Umfangs der begünstigten Aufwendungen obliegt dabei der Denkmalbehörde, nicht der Finanzverwaltung, so dass es im konkreten Ein- zelfall immer noch zu Abweichungen kommen kann, da die Denkmalbehörden als Landesbehörden agieren und daher von Bundesland zu Bundesland gra- duelle Abweichungen bei den Entscheidungen vorliegen können. Im Übrigen wurde mit dem vorgenannten Urteil des FG Sachsen klargestellt, dass ein nicht begünstigter Neubau nur dann vorliegt, wenn das denkmalgeschützte Gebäu- de abgerissen und völlig neu errichtet wird.

KfW-Effizienzhaus 100ee

#### a) Bund-Länderzuständigkeit

Es gibt gewisse Unklarheiten zur Zuständigkeit zwischen Bundes- und Landes- recht, da Denkmalrecht Ländersache ist. Das Bundesfinanzministerium äußert sich regelmäßig nicht zu Fragen des § 7 i EStG und verweist an die Länder- ministerien. Es gibt offiziell eine Abstimmung auf Bundesebene, wobei in der Praxis durchaus uneinheitliche Verfahrensweisen zu beobachten sind. Der Bundesfinanzhof hatte in der Vergangenheit scheinbar je nach Senat unter- schiedliche Auffassungen vertreten. Dieser Anschein resultierte jedoch hauptsächlich aus einem einzigen Urteilsfall eines Senats (X. Senat), der nach Geschäftsplan für die Eigenheimzulage, aber nicht für Vermietung und Verpachtung zuständig war. In diesem Fall ging es um eine unzutreffend aus- gestellte Bescheinigung nach § 7i EStG und eine Kollision von Begünstigungs- tatbeständen. Der Senat hatte restriktiv hinsichtlich der Denkmal-AfA geurteilt, um keine Doppelförderung derselben Baumaßnahme zuzulassen (Eigenheim- zulage infolge Neubau/Denkmal-AfA infolge nicht Neubaus).

Anhand dieses Urteils und unter Negierung der ständigen Rechtsprechung der beiden Senate, die nach Geschäftsplan für Vermietung und Verpachtung zu- ständig sind (IX. und XI. Senat), hatte die Finanzverwaltung unter Federführung des bayerischen Landesamtes für Steuern eine restriktive Sichtweise vertre- ten. Auch die sächsische Finanzverwaltung hatte sich diese restriktive Sicht zu Eigen gemacht. Da das sächsische Finanzgericht derartigen restriktiven Auffassungen der re- gionalen Finanzverwaltung durch ein rechtskräftiges Urteil Einhalt geboten hat, findet diese Rechtsprechung Anwendung auf in Sachsen gelegene Immobilien. Ob diese Rechtsprechung durch Finanzgerichte in anderen Bundesländern wie im vorliegenden Fall in Bayern anerkannt wird, kann noch nicht mit Entschei- dungen belegt werden. Im Übrigen steht die Rechtsprechung des FG Sachsen im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung des IX. und XI. Senats des BFH. Allerdings haben in der Vergangenheit einige Finanzämter diese Begünstigung nicht anerkannt und sich auf den Neubaugedanken zurückgezogen, so dass das Risiko besteht, diesen Anspruch gegebenenfalls klageweise geltend ma- chen zu müssen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

#### b) Weitere Verfahrensfragen, betreffend Denkmalschutz-Fälle

Die Verkäuferin trifft im Kaufvertrag eine bestimmte Aufteilung/Prognose zu den Anteilen der begünstigten Sanierungskosten sowie Gebäudealtsubstanz und Grundstück. Da diese vor Verkauf und vor Beginn der Bauarbeiten ge- troffen werden muss, ist sie mit Unsicherheiten behaftet. Die (auf Antrag des Käufers) bescheinigende Behörde für § 7 i EStG (Denkmalbehörde) führt nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Prüfung anhand der Kosten- und Gewerk- aufstellung sowie des Aufteilungsmaßstabes auf die Wohneinheiten durch.

KfW-Effizienzhaus 100ee

In einem späteren Verfahrensschritt wird das örtlich zuständige Finanzamt beim Bauträger eine Prüfung des Objekts vornehmen. Die im Kaufvertrag aus- gewiesenen Sanierungskosten sind die Obergrenze dessen, was steuerlich begünstigt sein kann. Häufig ist eine Kürzung dieses Betrages aus den unter- schiedlichsten Gründen auf den beiden nachfolgenden Stufen (Grundlagen- bescheid der Denkmalbehörde für § 7 i EStG und Prüfung durch das für das Objekt örtlich zuständige Finanzamt) denkbar.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Die Bindungswirkung der Bescheinigung der Denkmalbehörde ist einge- schränkt. Vom Prinzip her erstreckt sich diese nur auf die Fragen, die dem Denkmalschutz entspringen, z.B. die Notwendigkeit bestimmter Baumaßnah- men für die denkmalgerechte Erhaltung des Bauwerks. Auf diese Einschrän- kungen wird in den Bescheinigungen ausdrücklich hingewiesen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Bei Erwerben, die erst nach Baubeginn stattfinden, kann es passieren, dass die Denkmalbehörde regelmäßig keine Kürzung um die bereits vor Abschluss des Kaufvertrags durchgeführten Baumaßnahmen vornimmt. Dies wird teilweise erst nach Jahren (rückwirkend) im Rahmen der Prüfung durch das örtlich zu- ständige Finanzamt vorgenommen. Betroffene Käufer können in diesen Fällen durchaus mit wesentlichen Steuernachzahlungen und ggf. Finanzierungspro- blemen konfrontiert werden. Rechtsbehelfsverfahren sind meist vom Käufer zu führen, wobei sich Nachweisprobleme hinsichtlich des Bautenstandes zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags ergeben können. Insofern ist hier die vorausschauende „Beweissicherung“ durch geeignete Unterlagen zu emp- fehlen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

### 11. Vermietung von Pkw-Stellplätzen – Besonderheiten

KfW-Effizienzhaus 100ee

Sollte der Käufer zusätzlich einen PKW-Stellplatz erwerben wollen, so sind folgende Besonderheiten von ihm zu beachten: Da Wohnungsvermietungen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer unterliegen (§ 4 Nr. 12a UStG), ist die Vermietung eines Pkw-Stellplatzes als Nebenleistung, welcher unmittelbarer Bestandteil des Wohnungsmietvertrages ist, umsatzsteuerfrei. Sollte aber eine Vermietung des Pkw-Stellplatzes an Dritte (nicht Mieter einer Wohnung) erfolgen, so ist diese Vermietung steuerpflichtig (§ 4 Nr. 12 S. 2 UStG) und der Eigentümer hat diese Umsatzsteuer abzuführen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

### 12. Gewerbliche Verpachtung

#### a) Umsatzsteueroption

Die Verkäuferin/Vermieterin hat für die Vermietung des Mietgegenstandes (Ge- werbeeinheit) gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz (UStG) auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 a UStG verzichtet (sog. Umsatzsteueroption). Aufgrund dessen hat der Pächter zusätzlich zu der Pacht, Betriebskosten, Nebenkosten und den jeweiligen Vorauszahlungen die Umsatzsteuer in der jeweils gesetz- lichen Höhe zu zahlen. Im Gegenzug dazu der Vermieter als Unternehmer die Möglichkeit gemäß §§ 15, 15a UStG von seiner Umsatzsteuerschuld die an Vorunternehmer oder Eingangszollstellen bzw. Finanzämter entrichtete Um- satzsteuer (sog. Vorsteuer) abzuziehen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

#### b) Veräußerung

Die Veräußerung von Grundstücken (oder Wohnungs-/Teileigentumseinheiten) stellt eine NICHTSTEUERBARE Geschäftsveräußerung i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG dar, wenn der Verkäufer als Unternehmer sein gesamtes für Vermietungszwe- cke genutztes Grundvermögen an einen Erwerber mit Fortführungsabsicht veräußert, der die Vermietungstätigkeit an einen Unternehmer fortsetzt, auch wenn es sich nur um ein einziges Objekt (im Extremfall eine Eigentumswoh- nung) handelt und damit erfolgt die Veräußerung ohne USt. (BFHE 194, 522 = BStBl. II 2003, 430 = BB 2001, 870 = DStR 2001, 700; BFHE 205, 511 = BStBl. II 2004, 802 = DB 2004, 1598 = DStR 2004, 1126 = UR 2004, 417; Herbert), denn gem. § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG sind Umsätze, die unter das GrEStG fallen, steu- erfrei (dies gilt indes nicht für etwaige mitverkaufte bewegliche Gegenstände). Allerdings hat die Steuerbefreiung nicht nur Vorteile. Konsequenz ist nämlich, dass § 15 Abs. 2 Nr. 1 UStG den Vorsteuerabzug aus den Eingangsumsätzen des Verkäufers ausschließt bzw. nach § 15a Abs. 4 UStG ein bereits erfolgter Vorsteuerabzug zu berichtigen wäre. Hat der Verkäufer Investitionen auf das Grundstück (das ist auch eine Teileigentumseinheit) vorgenommen, so steht ihm aufgrund des steuerfreien Verkaufs für die ihm selbst in Rechnung gestell- te Umsatzsteuer kein Vorsteuerabzug (mehr) zu (so dass es ggf. zu einer an- teiligen Vorsteuerkorrektur käme, sofern die Investitionen innerhalb der letzten zehn Jahre vorgenommen worden wären).

KfW-Effizienzhaus 100ee

#### c) Umsatzsteueroption

Dem unter Buchstabe b) geschilderten Nachteil beim Weiterverkauf kann der Grundstücksverkäufer unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 1 UStG durch einen Verzicht auf die Steuerbefreiung die sog. Umsatzsteueroption entgegen; demnach geht die Steuerschuldnerschaft nach §13b (2) Nr. Nr. 3 UStG auf dem Leistungsempfänger (Erwerber) über, ist der Käufer ebenfalls zum Vorsteuer- abzug berechtigt, entsteht ihm durch die Option kein Nachteil, da ihm zeit- und betragsgleich der Vorsteuerabzug zusteht (Everts, in: Grziwotz/Everts/Heine- mann/Koller, Grundstückskaufverträge, 2005, Rn. 1326; Hipler, ZNotP 2004, 222).

KfW-Effizienzhaus 100ee

#### d) Ust- Unternehmer

Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass der Kapitalanleger als Käufer bei diesem Vertragsmodell zum USt-Unternehmer wird und dann dem damit verbundenen Besteuerungsverfahren nach § 18 UStG unterliegt, es sei denn, er wäre bereits zuvor aufgrund seiner Geschäftstätigkeit umsatzsteuer- pflichtig gewesen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

### 13. Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte, Anpassung Ein- kommensteuervorauszahlungen

KfW-Effizienzhaus 100ee

Für die Veranlagungszeiträume nach Anschaffung der Immobilie können die ausgleichsfähigen Verluste im Rahmen der Einkommensteuervorauszahlung (§ 37 EStG) oder in Form eines Freibetrages nach § 39 a Abs. 1 Nr. 5b EStG berücksichtigt werden. Die Änderung der Besteuerungsmerkmale erfolgt seit 2013 im Rahmen des elektronischen ELStAM-Verfahrens. Im Hinblick auf die längere Bearbeitungsdauer bei der Geltendmachung von steuerlichen Vortei- len war es Usus, dass vorläufige Bescheinigungen ausgestellt wurden, bis die endgültige Bescheinigung und Anerkennung erfolgt, so dass die steuerlichen Konsequenzen ab dem Jahr nach der Bezugsfertigkeit gegeben sind. Einige Finanzverwaltungen haben diese Praxis aber in der jüngeren Vergangenheit kritisch gesehen. Das sächsische Finanzgericht (mehrere Urteile) und der BFH (hier: AdV-Beschluss vom 20.07.2010 X B 70/10 in BFH/NV 2010, 2007) haben bei den Sonder-Abschreibungen entschieden, dass die Finanzämter bis zum Vorliegen der Bescheinigung die Sonder-Abschreibungen im Schätzungswe- ge ermitteln und anerkennen sollen. Dies wird von der Finanzverwaltung (LfSt Bayern, Verfügung vom 22.07.2011 S 2198 b 2.1-9/9 St 32 in DStR 2011, 1781) strikt abgelehnt, indem die Urteile über die unterschiedenen Einzelfälle hinaus nicht für anwendbar erklärt wurden. Ein Käufer könnte sein Recht insofern nur

KfW-Effizienzhaus 100ee

selbst auf dem finanzgerichtlichen Weg einklagen oder abwarten, bis die end- gültige Bestätigung vorliegt. Im Moment ist eine Klage angesichts der Kosten und der langen Laufzeit allerdings nicht zwingend zu empfehlen, zumal auch die Verzinsung von Steuerguthaben unter bestimmten Voraussetzungen 6 % p.a. beträgt. Dies führt dann letztlich dazu, dass der steuerlich positive Effekt erst im Nachgang eintritt.

### B. Eigengenutzte Immobilien

KfW-Effizienzhaus 100ee

Die Eigennutzung von Immobilien durch Privatleute ist in der Regel einkom- mensteuerrechtlich irrelevant. Eine Ausnahme ergibt sich aus dem § 10f EStG. Damit wird geregelt, dass dieselbe Art von Baumaßnahmen durch einen Son- derausgabenabzug begünstigt wird, für die in den Fällen der Erzielung von Ein- künften (§ 21 EStG) erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h und 7i EStG oder die Verteilung des Erhaltungsaufwands nach den §§ 11a und 11b EStG i. V. m. den §§ 7h und 7i EStG in Betracht kommen. Der Unterschied im Anwendungs- bereich besteht darin, dass §§ 7h und 7i EStG eingreifen, soweit ein Gebäude zur Erzielung von Einkünften nach § 21 EStG genutzt wird, während § 10f EStG den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil eines Gebäudes begünstigt. Der weitere Unterschied liegt darin, dass anders als bei §§ 7 h und 7i EStG gemäß § 10f EStG Abs.1 über 10 Jahre linear 9% p.a. geltend gemacht werden können. Der steuerliche Abzugsbetrag wird nur dann anerkannt, wenn mit den Baumaß- nahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages begonnen wird. Eine spätere Geltendmachung von nicht genutzten Abzugsbeträgen zu einem späteren Veranlagungszeitraum ist ausgeschlossen. Nur wenn der Käu- fer zu dem fraglichen Zeitraum die Wohnung auch zu eigenen Wohnzwecken nutzt, wird der Sonderausgabenabzug anerkannt (§ 10 f Abs. 1 Satz 2 EStG). Die Steuervergünstigung nach § 10 f EStG gilt grundsätzlich nur für ein Objekt, nur Ehegatten können diese Abzugsmöglichkeit für insgesamt zwei Objekte in Anspruch nehmen. Dies steht aber immer unter der Maßgabe, dass die Be- scheinigung nach § 7 i EStG vorliegt. Es ist immer zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Sonderabzugs von Ausgaben dort ihre Grenzen haben, wo das steuerpflichtige Einkommen nach deren Abzug unterhalb des Grundfrei- betrags liegt. Ein Vor- und Rücktrag von Verlusten aus Sonderausgaben ist im Gegensatz zur Verlustverrechnung nicht möglich. Bezüglich der Ermäßigung der Einkommenssteuervorauszahlung und der Berücksichtigung eines Lohn- steuerfreibetrages gelten die Erläuterungen unter A.13 in entsprechender An- wendung.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Der Erwerber hat die Möglichkeit, eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienst-/Handwerkerleistungen nach § 35a Abs. 3 EStG in Anspruch zu nehmen (BFH, Urteil vom 13.07.2011 in BStBl. 2012 II S.232). In diesem Fall ermäßigt sich die Einkommensteuer des Eigentümers um 20 % der auf ihn entfallenden Aufwendungen, höchstens jedoch um EUR 1.200,00 pro Jahr und nur wenn die Bezahlung des Handwerkers per Überweisung erfolgt ist. Die Steuerermäßi- gung wird nicht gewährt, wenn es sich um öffentlich geförderte, zinsverbilligte Darlehen oder steuerfreie Zuschüsse handelt (vgl. Schreiben des BfM vom 10.01.2014 Az.: IV C - S 2296-b/07/0003: 004 und vom 15.02.2010 in BStBl. 2010 I Seite 140). Die anzusetzenden Werte für die Steuerermäßigung werden in der Wohngeldabrechnung der Hausverwaltung ausgewiesen.

KfW-Effizienzhaus 100ee

#### C. Grunderwerbsteuersatz und Grundsteuer

KfW-Effizienzhaus 100ee

Bei einem Immobilienerwerb in Nürnberg (Bundesland Bayern) fällt nach zur- zeit gültiger Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospekterstellung eine Grunder- werbsteuer von 3,5 % des Kaufpreises nach notariellem Kaufvertragsabschluss an. Die Grunderwerbsteuer erfolgt im Fall der Veräußerung des Objekts an und ist vom Käufer aufgrund der üblichen vertraglichen Vereinbarungen zu zahlen, wobei die Verkäuferin neben dem Käufer für die Bezahlung gegenüber dem Finanzamt gesamtschuldnerisch haftet. Des Weiteren übernimmt der Käufer mit vertraglicher Vereinbarung (Besitzübergang) die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundsteuer, welche er aber im Vermietungsfall im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen kann.

KfW-Effizienzhaus 100ee

### D. Schlussbemerkung

KfW-Effizienzhaus 100ee

Grundsätzlich muss sich der Käufer bewusst sein, dass sofern sich in der Zeit zwischen Erwerb und abschließender Prüfung durch das Finanzamt Änderun- gen in der Rechtsauffassung ergeben, dies nicht der Prospektherstellerin an- gelastet werden können, da Änderungen in der Rechtsauffassung meist auch rückwirkend Auswirkungen auf alle noch offenen Fälle entfalten.

KfW-Effizienzhaus 100ee

Die steuerlichen Konsequenzen aus dem Immobilienkauf sowie die in der Folgezeit auftretenden Unwägbarkeiten, sei es durch Anpassung der vertrag- lichen Rahmenbedingungen an veränderte Marktstrukturen oder die Weiterver- äußerung bzw. Nutzungsänderungen der Immbolie bedingt, lassen sich heute nur unter Berücksichtigung der konkreten Rahmenbedingungen des jeweiligen Käufers abschätzen. Der vorliegende Text ersetzt nicht die Prüfung der wirt- schaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens und die entsprechende steuerrechtliche Beratung und Prüfung der konkreten Vorteile und Nachteile für den Käufer. Die Prospekt- herausgeberin empfiehlt daher jedem Käufer, grundsätzlich vor dem Abschluss des Kaufvertrages einen Steuerberater seines Vertrauens zu Rate zu ziehen.



# Baubeschreibung

Umbau und Sanierung eines Gebäudekomplexes in eine Mehrfamilienwohnanlage in der Leonhardstraße 29 in 90443 Nürnberg mit 29 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheiten und 127 Fahrradstellplätzen, 4 Außenstellplätze und einen Garagenstellplatz sowie zugehörige Tiefgarage mit 37 PKW-Einzelstellplätzen und 1 Motorradstellplatz

Baubeschreibung des Gebäudes

Das Projekt beinhaltet den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage in der Kohlenhofstraße 60 (mit 47 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten) und die Sanierung des Bestandsobjkts mit Keller in der Leonhardstraße 29 (mit 29 WE und 1 Gewerbeeinheit) in 90443 Nürnberg mit den Flurstücknummern 184/18, 184/19 und 184 der Gemarkung Gostenhof. Die vorliegende Baubeschreibung betrifft lediglich die Wohn- und Gemeinschaftsbereiche des Bestandsobjkts mit Keller in der Leonhardstraße 29. Die Baubeschreibung der jeweiligen Gewerbeeinheiten werden individuell nutzerabhängig angefertigt. Das Bauvorhaben wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teil-saniert. Die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es die Gebäudesubstanz und die Sanierungsmöglichkeiten zulassen, berücksichtigt. Die Ausführung des Wärmeschutzes des Bestandsobjkts entspricht den Anforderungen des energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 100 EE.

Baubeschreibung des Gebäudes

Änderungen der Bauausführung und der Material- bzw. Baustoffauswahl bleiben, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und gleichwertig, sowie dem Erwerber auch zumutbar sind, vorbehalten.

Maßliche Differenzen, statische und bauliche Maßnahmen, die sich aus architektonischen, bau- oder genehmigungstechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenso vorbehalten.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die in den Plänen und in den Exposé-Renderings eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich als Beispiel für deren Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungsgegenstände, z. B. Sanitärelemente, sind Bestandteil der nachfolgenden Baubeschreibung. Die aufgeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Baustoffen und Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig. Eine evtl. in den Exposé-Renderings abgebildete Farbgestaltung stellt noch nicht das finale Farbkonzept dar. Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

Baubeschreibung des Gebäudes

**Vorbemerkungen zum Projekt**

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Wohnanlage in Nürnberg wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung teilsaniert. Das Bestandsobjekt steht auf einem ehemaligen, bereits öffentlich erschlossenem, Gewerbegelände. Die Wohnanlage besteht aus drei zusammenhängenden Bestandsgebäudeteilen, welche nacheinander zwischen ca. 1896 bis 1971 errichtet und nachträglich teilweise noch aufgestockt wurden. In der Wohnanlage werden Ein- bis Dreizimmer-Wohnungen geschaffen. Die ebenerdig gelegenen Wohnungen erhalten teilweise Terrassen und teilweise zusätzlich einen Gartenanteil. Die Wohnungen von ersten bis dritten Obergeschoss werden teilweise mit Balkonen ausgestattet.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Erschließung zu den Wohnungen erfolgt über die größtenteils im Bestand verbleibenden innenliegenden Treppenhäuser und Flure sowie teilweise über den Innenhof. Im Bestandskellergeschoß werden Technik-, Keller- bzw. Kellerersatz- sowie Fahrradabstellräume vorgesehen. Gemeinschaftliche Räume, voraussichtlich mindestens ein Kinderwagenraum für die gesamte Wohnanlage sind in der Tiefgarage der Kohlenhof Str. 60 geplant. Die Stellplätze der Wohnanlage befinden sich in der Tiefgarage der Kohlenhofstraße 60. In der Tiefgarage der Kohlenhofstraße 60 werden 37 PKW – Stellplätze sowie 1 Motorradstellplatz erstellt. Ein Garagenstellplatz wird im Gebäude der Leonhardstraße 29 erstellt. Die Zufahrt in der Tiefgarage erfolgt über die Tiefgaragenrampe des Bauobjktes Schanzäcker Str. 52. Weitere Fahrradstellplätze und PKW-Stellplätze sind im Erdgeschossbereich in den Außenanlagen situiert. Diese sind frei bewittert. Im mittleren Gebäudeteil stehen ein Treppenhaus sowie ein Personenaufzug zur Verfügung. Der Aufzug befindet sich im mittleren Gebäudeabschnitt und führt über alle Geschosse somit vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss. Es werden nicht alle Wohnungen über den Aufzug erschlossen. Weitere Technikräume sind im Kellergeschoss des Neubaugebäudes der Kohlenhofstraße 60 vorgesehen. Diese Räume werden in einer separaten Baubeschreibung für die Kohlenhofstraße 60 näher erläutert.

Baubeschreibung des Gebäudes

Das Projekt besteht aus 29 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Die Gewerbeeinheit ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung. Der Wohnungsmix besteht aus Ein- bis Dreizimmerwohnungen. Das Wohnensemble wird durch einen öffentlich gewidmeten Fußweg durchquert, der eine direkte Verbindung zwischen Kohlenhofstraße und Leonhardstraße zulässt. Der Zugang zur Spielplatzanlage sowie zum Innenhof erfolgt über einen Durchgang, welcher auch öffentlich gewidmet ist.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit innenseitig gedämmten Außenwänden und Stahlbetondecken. Die Innenwände werden massiv oder in Leichtbauweise errichtet. Die Bedachung ist als massives Dach aus Stahlbeton mit Dämmung und Abdichtung vorgesehen. Die gemeinsame Heizungsversorgung der Gebäudeteile sowie die Technikräume befinden sich im Untergeschoss der Kohlenhofstraße 60. Zuleitungen werden von der Kohlenhofstraße 60 bis zu den Technikräumen im Kellergeschoss der Leonhardstraße 29 verzogen.

Die Ausführung erfolgt in massiver Bauweise aus Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit innenseitig gedämmten Außenwänden und Stahlbetondecken. Die Innenwände werden massiv oder in Leichtbauweise errichtet. Die Bedachung ist als massives Dach aus Stahlbeton mit Dämmung und Abdichtung vorgesehen. Die gemeinsame Heizungsversorgung der Gebäudeteile sowie die Technikräume befinden sich im Untergeschoss der Kohlenhofstraße 60. Zuleitungen werden von der Kohlenhofstraße 60 bis zu den Technikräumen im Kellergeschoss der Leonhardstraße 29 verzogen. Die Abfall- bzw. Wertstoffsammelplätze zur Abholung sind in einem separaten Müllraum in den Außenanlagen vorgesehen.

Baubeschreibung des Gebäudes

**1.Grundstück**

Baubeschreibung des Gebäudes

**1.1. Erschließung**

Das Grundstück, auf dem das Projekt errichtet wird, wird über die Kohlenhofstraße 60 und Leonhardstraße 29 öffentlich erschlossen. Die Stellplätze der Wohnanlage werden in der Tiefgarage sowie in den Außenanlagen zur Verfügung gestellt. Die einzelnen Wohnungen der Gebäude werden direkt über die Treppenhäuser erschlossen. Zwei der Erdgeschosswohnungen werden über eine außenliegende, frei bewitterte Treppe oder Rampenzuwegung in den Außenanlagen erschlossen. Diese beiden Erdgeschosswohnungen werden die Hausnummer Leonhardstraße 29 b und 29 d zugeteilt. Die Stadt Nürnberg hat den drei Treppenhäusern die Hausnummer Leonhardstraße 29, 29 a und 29 c zugeteilt.

Das Kellergeschoss wird über die Treppenhäuser in den Gebäuden erschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt für die Stellplätze der Tiefgarage Kohlenhof Straße 60 durch die Tiefgarage der Schanzäcker Straße 52 erfolgen wird. Aufgrund der Verbindung durch diese Durchfahrt, ist es möglich, dass Bewohner der Schanzäcker Str. 52 das Gebäude dieses Bauvorhabens Kohlenhofstraße und Leonhardstraße betreten. Eine Dienstbarkeit und entsprechende Kostentragungsregelungen liegen hierfür bereits vor.

Baubeschreibung des Gebäudes

**1.2 Versorgungsanschluss und Wärmeversorgung**

Der Bauträger beauftragt einen Dritten mit der Errichtung und dem Betrieb der Wärmeversorgung (Contracting). Er schließt mit dem Dritten einen Errichtungs- und Betriebsvertrag, in dem sich der Betreiber zum Betrieb und zur Unterhaltung der Wärmeversorgung für den Zeitraum der Vertragslaufzeit verpflichten muss. Die Vertragslaufzeit darf nicht mehr als zehn Jahre betragen. Der Erwerber hat aufgrund des Errichtungs- und Betriebsvertrags gegen den Betreiber einen Anspruch auf Überlassung von Wärmeenergie und Warmwasser gegen eine entsprechende, vom Erwerber zu tragende Gebühr. Geplant ist der Betrieb einer vorwiegend durch Biogas befeuerten Brennwert-Wärmeversorgungsanlage sowie eines BHKWs. Die Technikräume für die Hausanschlüsse befinden sich im Untergeschoss der Kohlenhofstraße 60. Die Unterverteilungen befinden sich im Kellergeschoss der Leonhardstraße 29. Die Gesamtheizkosten werden, mittels dafür installierter Wärmemengenzähler und Wasserzähler, nach Verbrauch auf die Eigentümer verteilt. Die Übergabepunkte der Medien, Telefon, Gas-, Wasser- und Stromversorgung sowie die zentralen Zähler der Gebäudeversorgung befinden sich ebenfalls im Untergeschoss.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Abwasserleitungen werden im Keller als Kunststoffrohre ausgeführt. Steigleitungen und die Verrohrung im Bereich der Wohnungen werden mit Kunststoffrohren erstellt. Die Grundleitungen werden ebenfalls in Kunststoff ausgeführt und an das öffentliche Abwassersystem der Stadt Nürnberg angeschlossen.

Baubeschreibung des Gebäudes

Ab dem Hauptzähler werden die Wasserleitungen in Edelstahl oder Mehrschichtverbundrohr mit einer Dämmung gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) ausgeführt. Die Anbinde- und Verteilungen nach den Wohnungszählern werden als Mehrschichtverbundrohr hergestellt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden auf Mietbasis in den jeweiligen Wohneinheiten je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Bad/WC, Abstellraum, Küche, Flur oder Hauswirtschaftsraum (HWR) installiert. Die Kalt- und Warmwasserzähler sowie die Funkwärmemengenzähler der Heizung der Wohneinheiten sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden auf Mietbasis durch einen, von der Hausverwaltung im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu beauftragenden, externen Dienstleister in den Wohnungen im Bad/WC, Abstellraum, Küche, HWR oder Flur installiert und betrieben. Die Abrechnungen für Heizung, Wasser und Kanal erfolgen jeweils verbrauchsabhängig über die Hausverwaltung.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die zentralen Stromzählerplätze mit den wohnungsbezogenen Stromzählern und die Zähler für Aufzugs- und Allgemiestrom befinden sich im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des Gebäudes. Der Allgemiestrom wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Der Stromverbrauch der jeweiligen Wohnung und ggf. TG-Stellplatz wird direkt vom jeweiligen Versorger dem Käufer berechnet.

Baubeschreibung des Gebäudes

TV ist über eine Satellitenanlage zu empfangen. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z. B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Baubeschreibung des Gebäudes

TV ist über eine Satellitenanlage zu empfangen. Die gemeinsame Satellitenanlage für die Wohnanlage selbst einschließlich der erforderlichen Nutzer-Endgeräte (z. B.: Receiver) sind nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Die Satellitenanlage wird ebenfalls, je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters oder Betreibers, auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die laufenden Kosten werden als Betriebskosten über die Hausverwaltung abgerechnet.

Baubeschreibung des Gebäudes

Das Leitungsnetz für die Telekommunikation wird bis zur Erstdose jeder Wohneinheit ausgeführt. Erforderliche zugehörige Geräte wie z. B. Router und Signalwandler werden ggf. von Telekommunikationsunternehmen geliefert und installiert und sind somit nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

Baubeschreibung des Gebäudes

**2. Rohbau**

Baubeschreibung des Gebäudes

**2.1. Abbruch und Teilentkernung**

Das Bestandsgebäude wird teilentkernt. Ein Teil des Untergeschosses wird abgebrochen und als neuer Keller wieder hergestellt und an den Bestand angeschlossen.

Baubeschreibung des Gebäudes

**2.2. Wände, Stützen, Geschossdecken und Treppenläufe**

Die Tragkonstruktion, bestehend aus Wänden, Stützen, Decken sowie Unter- und Überzügen verbleiben größtenteils im Bestand. Soweit erforderlich werden in allen Bauteilen zusätzliche Wände, Stützen, Deckenfelder und Treppenläufe teilweise als Massivbauteile in Mauerwerk bzw. Stahlbeton oder als Stahlbauteile bzw. Leichtbauweise nach Wahl des Bauträgers erstellt. Vorhandene Höhenabweichungen zwischen den einzelnen Bestandgeschossen bleiben unverändert im Bestand. Die Wohnungstrennwände werden nach statischer Berechnung als Mauerwerkswand, aus Stahlbetonelementen oder in Leichtbauweise entsprechend der Planung erstellt. In Teilbereichen werden aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Mauerwerk integriert.

Baubeschreibung des Gebäudes

**2.3. Fundamente und Bodenplatte**

Die vorhandenen Fundamente und die Bodenplatte bleiben im Bestand erhalten, ebenso alle erdberührten Bauteile, wie z.B. die Kelleraußenwände. Ein Teilbereich des Untergeschosses im Innenhofbereich wird abgebrochen und als neuer Keller wiederhergestellt. Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage mit Fundamenterder nach DIN 18014 und Anschlussfahnen in den Technikräumen sowie in den Aufzugsanlagen.

Baubeschreibung des Gebäudes

**2.4. Untergeschoss**

Die Innenwände und erdberührten Außenwände der Keller werden im Bestand belassen. Innenwände bestehen aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Öffnungen in der Außenwand des Kellers sind im Bestand mit einem Fenster versehen und werden so erhalten. Die Geschossdecken werden im Bestand belassen. Im Kellergeschoss kann in Teilbereichen durch haustechnische Installationen, Versorgungs- und Lüftungsleitungen bzw. aus statischen Gründen die lichte Kellerhöhe von ca. 2,15 m deutlich unterschritten werden – beträgt jedoch min. 2,00 m.

Baubeschreibung des Gebäudes

**2.5. Kellerräume**

Die Kellerräume erhalten Systemtrennwände aus Metalllamellen mit Türen, um eine Querlüftung zu ermöglichen. Die Türen der Kellerersatzräume sind

Baubeschreibung des Gebäudes

für Profilylinder, passend zur Schließanlage der jeweiligen Wohnung vorge richtet. Die Räume befinden sich im Untergeschoss. Die Bodenflächen der Flure, Technik-, Kinderwagen- und Abstellräume im Untergeschoss sowie die Fahrradräume erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich.

Baubeschreibung des Gebäudes

**3. Tiefgarage**

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage, welche sich unterhalb des Gebäudes der Kohlenhof Str. 60 befindet, realisiert. Im Nordwesten der Tiefgarage wird ein Durchbruch mit einem Tiefgaragentor hergestellt für eine Zufahrt aus benachbarten Bauvorhaben Schanzäcker Straße. Die Tiefgarage wird über die im Wohngebäude der Kohlenhofstraße 60 befindlichen Treppenhäuser bzw. über kombinierte Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragenrampe der Schanzäcker Straße 52 erschlossen. Ein Zugang in die Tiefgarage ist über das Untergeschoss der Leonhardstraße 29 möglich. In der Tiefgarage werden 37 Fahrzeugstellplätze und ein Motorradstellplatz errichtet.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Stellplätze werden in der eingeschossigen Tiefgarage, welche sich unterhalb des Gebäudes der Kohlenhof Str. 60 befindet, realisiert. Im Nordwesten der Tiefgarage wird ein Durchbruch mit einem Tiefgaragentor hergestellt für eine Zufahrt aus benachbarten Bauvorhaben Schanzäcker Straße. Die Tiefgarage wird über die im Wohngebäude der Kohlenhofstraße 60 befindlichen Treppenhäuser bzw. über kombinierte Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragenrampe der Schanzäcker Straße 52 erschlossen. Ein Zugang in die Tiefgarage ist über das Untergeschoss der Leonhardstraße 29 möglich. In der Tiefgarage werden 37 Fahrzeugstellplätze und ein Motorradstellplatz errichtet.

Baubeschreibung des Gebäudes

Für 10 Fahrzeugstellplätze wird die Vorbereitung einer Anschlussmöglichkeit für je eine Ladestation für Elektroautos bis max. 11 kW Ladeleistung vorgesehen. Die Lieferung und Montage einer Wallbox ist nicht Bestandteil der Leistung. Der Betrieb und die Abrechnung erfolgt dann über die Unterverteiler (UV) und den Wohnungszähler. An diesen Anlagen erhält der jeweilige Eigentümer des betroffenen Stellplatzes das ausschließliche Sondernutzungsrecht. Die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt dem Sondernutzungsberechtigten und nicht ausschließlich der Eigentümergemeinschaft. Der teilende Eigentümer behält sich weiter das Recht vor, an den übrigen Tiefgaragenstellplätzen auf Wunsch und Kosten des jeweiligen Erwerbers eine weitere Zuleitung für die Möglichkeit des Ladens von Elektroautos zu installieren.

Baubeschreibung des Gebäudes

Der teilende Eigentümer behält sich weiter das Recht vor, an den übrigen Tiefgaragenstellplätzen auf Wunsch und Kosten des jeweiligen Erwerbers eine abschließbare Steckdose zu installieren. Diese Steckdosen können nicht für Ladezwecke für Elektrofahrzeuge genutzt werden. Diese Steckdosen sind nicht für diese Anwendung geeignet und somit nicht im Leistungsbedarf des Gebäudes berücksichtigt. Diese wird auf den Stromzähler des jeweiligen Erwerbers (Wohnungszähler) geschaltet oder mit einem Unterzähler ausgestattet. Soweit erforderlich ist der teilenden Eigentümer berechtigt, die erforderlichen Stromleitungen durch das Gemeinschaftseigentum zu verlegen.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Bodenplatte, Außenwände, Stützen und Decke der Tiefgarage werden als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Innenwände werden nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers als Mauerwerkswand oder Stahlbetonwand erstellt. Die Bodenplatte der Tiefgarage erhält eine Schutzbeschichtung. Im Anschlussbereich der Arbeitsfuge zwischen Parkdeck und Bodenplatte, Stütze und Wand wird ein Oberflächenschutz aufgebracht. Diese Schutzbeschichtung muss durch die Eigentümergemeinschaft mindestens einmal jährlich gewartet werden. Ein Wartungsvertrag mit den Festlegungen aus dem Wartungsplan muss über die Hausverwaltung abgeschlossen werden.

Baubeschreibung des Gebäudes

Die Belüftung wird als natürliche Belüftung über Lüftungsschächte, gemäß Lüftungsgutachten realisiert. Es wird ein Brandtor zwischen den Garagenabschnitten der Kohlenhofstraße und Schanzäcker Straße als Rollltor ausgeführt. Das Tor bleibt durchgehend geöffnet, solange in der Tiefgarage keine Rauchentwicklung vorhanden ist. Im Falle einer Rauchentwicklung schließt sich das Tor automatisch und muss nachträglich händisch wieder geöffnet werden. Die Entwässerung der Tiefgarage erfolgt über gefällelose Verdunstungsrinnen mit Pumpensämpfen. Die Stellplätze erhalten eine Markierung und Nummerierung.

Eine Alarmerungseinrichtung für die Nutzer der Tiefgarage ist im Rahmen der Brandmeldeanlagen (BMA) über akustische Signalgeber geplant und wird an die BMA der Tiefgarage Schanzäcker Straße gekoppelt. An den Ausgängen werden zusätzlich nichtautomatische Brandmelder (Handfeuermelder) installiert. Die Brandmeldezentrale (BMZ) wird in einem der Technikräume des Kellergeschosses vorgesehen. Die Feuerwehrinformations-zentrale (FIZ) bzw. das Feuerwehranzeigetableau (FAT) und Feuerwehrbedienfeld (FBF) sind am Zugang zur Tiefgarage vorgesehen. Die vorgenannten Standorte können jedoch im Rahmen der Planung und Ausführung in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle noch angepasst werden.

#### 4. Außenwände / Fassade / Fenster / Spindeltreppe

Die Außenwände werden in Mauerwerk als Ziegelfassade und teilweise in Stahlbeton im Bestand belassen. Innerhalb der Wohnungen wird eine innenliegende Dämmung ausgeführt, wenn das technisch notwendig ist, und diese erhalten eine Gewebeeinlage mit Kalkanstrich. Die im Bestand bestehende verputzten Südfassade des Baukörpers erhält einen neuen Anstrich nach Wahl des Bauträgers. Die bestehende Außenwand der südöstlichen Fassade erhält zusätzlich eine Fassadenbegrünung.

Die restliche Fassade des Bauobjekts werden gemäß denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis der Bauordnungsbehörde Sachgebiet Denkmalschutz mittels einer Fassadenreinigung / Fassadensanierung ertüchtigt und im Bestand belassen. Das finale Farbkonzept für die Außenfassaden wird noch nach Wahl des Bauträgers erstellt und kann insbesondere von den vorläufigen Darstellungen in den Exposé Renderings abweichen. Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung des Architekten mit den Behörden. Eventuelle Farbanstrich in Teilflächen erfolgen dann gesondert.

Maßstab für die Einhaltung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm (Fenster, Außenwände, Lüfter, usw.) DIN 4109-1:2016-07 (Stand: September 2020).

Fassadenfenster und Fenstertüren werden aus Holz, innen und außen in einem Farbton passend nach Vorgabe der Bauordnungsbehörde Sachgebiet Denkmalschutz, mit 3-fach Verglasung ausgeführt. Die Fenstergriffe sind als Dreh- und Drehkipppbeschlag in Aluminiumausführung geplant. Notwendige Festverglasungen werden entsprechend den Anforderungen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Titanzink ausgeführt. Die Dachgeschosswohnungen zur Nordseite an die Leonhardstraße werden als Schwingfenster aus Kunststoff, innen und außen in einem Farbton passend nach Vorgabe der Bauordnungsbehörde Sachgebiet Denkmalschutz, mit 2-fach-Verglasung ausgeführt. Die Fenster sind über eine Stab offenbar.

Fenster mit Massiv-Brüstungen erhalten Innenfensterbänke aus Naturstein. Im Bereich der Fliesenspiegel in den Bädern werden die Innenfensterbänke gefliest.

Die Wohnungsfenster werden nicht mit Rollläden ausgestattet. Die Wohneinheiten 60 und 61 im letzten Obergeschoss erhalten ein nicht offenes Oberlicht wie im Exposé Grundriss abgebildet.

Die Absturzsicherungen der Fenster mit einer geringen Brüstungshöhe werden mit einem horizontalen Kämpfer in Stahl feuerverzinkt ausgeführt. Die Balkongeländer werden ebenfalls in Stahl feuerverzinkt ausgeführt.

Die vorgesehenen Spindeltreppen werden in verzinkter Stahlausführung hergestellt und dienen als 2. Rettungsweg für die Wohneinheit der darüber liegenden Wohnung.

##### 5. Innenwände

Innenliegende Treppenhauswände werden in massiver Bauweise errichtet. Der Innenputz auf massiven Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Standard-Maschinenputz ausgeführt. Die Flächen der Wände im Kellergeschoss bleiben unverputzt und erhalten stellenweise nach Wahl des Bauträgers einen diffusionsoffenen Kalkanstrich. Flächen von Betonwänden werden gespachtelt und gestrichen außer Wände, welche sich im Kellergeschoss befinden, diese erhalten keinen Anstrich. Die Wohnungstrennwände werden in massiver Bauweise und stellenweise auch als Leichtbauweise erstellt. Weitere Innenwände werden je nach Anforderung als beidseitig doppelt beplankte und gedämmte Trockenbauwände oder massive Wände errichtet. Die Wandstärke richtet sich nach baulichem Erfordernis sowie den Vorgaben der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik, o. ä.). Schächte und Strangleitungen werden in Trockenbauweise verkoffert. Hierbei können sich Änderungen in Größe und Lage zu den Grundrissen im Exposé ergeben.

##### 6. Decken

Die Decken werden als Gewölbedecken im Bestand belassen. In allen Wohnungen werden Abhangdecken in Leichtbauweise angebracht, so dass lichte Raumhöhen im fertig hergestellten Wohnraum der Aufenthaltsräume zwischen ca. 2,60 m und ca. 3,40 m entstehen. Einzelne Wohneinheiten weisen wesentlich höhere Raumhöhen auf. In Fluren, Bädern, WCs und Abstellräumen (Nichtaufenthaltsräume) können durch gebäudetechnische Installationen oder statische Anforderungen jedoch geringere Raumhöhen entstehen. Die Decken werden gespachtelt und weiß gestrichen. Die Raumhöhen in den Räumen wie Bäder, WC, HWR, Abstellräume, Flure und Dielen (innerhalb und außerhalb der Wohnung) können aus technischen Gründen reduzieren. Dieses Erfordernis kann sich ggf. nachträglich während der Bauzeit ergeben.

#### 7. Dacharbeiten

Die Gebäudeteile werden mit einem wärmegedämmten Flachdach versehen mit einem Attikaaufbau. Die Fallrohre und Kästen werden klempnermäßig in Titanzinkblech ausgeführt. Einfassungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden ebenfalls in Titanzinkblech nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Die Fallrohre werden an die Grundleitungen angeschlossen. Die Wärmedämmung des Hauptdaches sowie der Dachterrassen zur darunterliegenden Wohnung erfolgt nach der Wärmeschutzberechnung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020).

##### 8. Wohnungseingangsbereich / Briefkästen / Treppenhaus / Aufzug

Die Wohnungen erhalten einen Briefkasten in einer freistehenden oder hängenden bzw. integrierten Briefkastenanlage in der Nähe des Hauseingangsbereichs. Die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauträgers. Die Briefkästen werden nicht in die Hausschließanlage eingebunden. Eine Hausnummer wird am Eingang angebracht. Unmittelbar hinter der Hauseingangstür im Treppenhaus wird im Fußboden eine Sauberlaufmatte eingebaut. Die Klingelanlage wird als Gegensprechanlage realisiert. Die Haustür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, welcher eine kurzzeitige Entriegelung der Haustür per Taster an der Gegensprechanlage von der jeweiligen Wohnung aus ermöglicht.

Die Treppenhäuser erhalten ein Geländer mit Handlauf aus Edelstahl. Alle Bestandstreppenläufe und -podeste erhalten einen Fliesenbelag. Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich. Das Treppenhaus im Norden im mittleren Bauteil wird im Bestand belassen mit Holzstufen und einem Holzhandlauf und entsprechend ertüchtigt. In der Wohnanlage befindet sich eine Aufzugsanlage im mittleren Gebäudeabschnitt und führt über alle Geschosse somit vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss. Es werden nicht alle Wohnungen über den Aufzug erschlossen.

##### 9. Türen

Die Haustüren werden nach Bedarf selbstschließend ausgebildet und erhalten Sicherheitsbeschläge aus Metall. Die Haustüren erhalten einen Sicherheitszylinder, der im System mit den Wohnungseingangstüren schließt. Die Wohnungseingangstüren sind aus Holz und erhalten ebenfalls einen Sicherheitsschließzylinder mit Sicherheitsbeschlag sowie einen Türspion. Die Außenseite sowie die Innenseite der Türen ist weiß. Die Wohnungseingangstüren der Wohneinheiten, welche über den Innenhof und den Außenanlagen erschlossen sind, sind aus Kunststoff und erhalten auf der Innenseite und außen einen Farbton passend nach Vorgabe der Bauordnungsbehörde Sachgebiet Denkmalschutz. Die Profilzylinder der Türen zu den Wohneinheiten (Wohnungseingangstür) und des zugehörigen Sondereigentums (Tür zum Kellerraum) werden gleichschließend ausgebildet und passen zu den Profilzylindern der Hauseingangstüren. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel für die Schließanlage. Die Briefkastenanlage schließt mit gesonderten Schlüsseln. Die Innentüren werden als Futtertüren oberflächenfertig weiß beschichtet und erhalten ein Türblatt mit Drückergarnitur aus Aluminium, als Rosettengarnitur bzw. als WC-Garnitur für die Bad- und WC-Türen. Die Zugangstüren vom Treppenhaus zum Keller und die Zugänge zu den Technik- und Kellerersatzräumen werden als beschichtete Stahltüren mit Stahlzarge ausgeführt. Die Zugangstüren der Nutzerkeller werden nach Wahl des Bauträgers als Stahlamellentüren erstellt.

##### 10. Malerarbeiten

In allen Wohnungen werden Decken und Wände mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Davon ausgenommen sind die Technik-, Keller-, Kinderwagen- und Kellerersatzräume und Kellerflure sowie Wand- und Deckenflächen der Tiefgarage. Die Untersichten der Treppenläufe und Podeste erhalten einen Farb-anstrich nach Wahl des Bauträgers.

Die Bodenflächen im Kellergeschoss der Schleusen, Technik-, Keller-, Kinderwagen und Kellerersatzräume sowie Kellerflure, Fahrrad- und Müllraum erhalten außerhalb des Treppenhauses und der Zuwegung zu den bewohnten Bereichen einen staubbindenden Anstrich. Die Treppenhausgeländer erhalten einen farbigen Lackanstrich nach Wahl des Bauträgers.

##### 11. Fliesenarbeiten

Alle Böden der Bäder und WC-Räume werden mit Feinsteinzeug-Fliesenbelägen gefliest.

Die Wandflächen, an denen Sanitäröbjekte installiert sind, werden ca. 1,20 m hoch gefliest. In den anderen Bereichen wird ein Fliesensockel ausgeführt. Der Duschbereich wird auf 2,10 m gefliest. In den Wohnungen liegende HWR erhalten Bodenfliesen in gleicher Qualität mit einem umlaufenden Fliesensockel. Zur Ausführung kommen Fliesen in der Farbe grau matt. Die Verlegung an den Wandflächen erfolgt liegend im Parallelverband. Die Bodenfliesen werden waagrecht im Verband nach Wahl des Bauträgers verlegt. In den Wohnungen wird auf der Wandfläche im Bereich der Waschtische oberhalb der Abstellfläche ein Spiegel (ca. 90 cm hoch) eingebaut. Die Fensterbänke in den Bädern werden ebenfalls gefliest oder erhalten nach Wahl des Bauträgers eine Natursteinplatte als Ablagefläche. Das Treppenhaus sowie Flure erhalten auf den Podest- und Treppenlaufflächen Fliesen nach Wahl des Bauträgers.

##### 12. Estrich / Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung nach statischen und bauphysikalischen Anforderungen. Ab 2-Zimmer-Wohnungen erhalten die Wohnungen in den Fluren, Abstellräumen, Wohnräumen mit Küchen sowie in den Schlafräumen als Bodenbelag 2-Schicht Parkett Eiche mit passender Randleiste. Wenn in einem Abstellraum ein Waschmaschinenanschluss geplant ist, gilt dieser Raum als Hauswirtschaftsraum und erhält Fliesen als Bodenbelag. In den 1-Zimmer-Wohnungen werden die Bodenflächen der Wohn- und Schlafräume, Flure und Küchen mit Vinyl-Designboden inklusive passender Randleiste belegt.

##### 13. Haustechnische Gewerk

###### 13.1 Elektroinstallation

Alle Elektroinstallationen werden den gültigen VDE-Richtlinien (Verband Deutscher Elektrotechniker) und EVU-Vorschriften (Energieversorgungs-unternehmen) entsprechend ausgeführt. Alle Installationen in den Wohnungen werden unter Putz verlegt sowie innerhalb der Geschossdecken bzw. Abhangdecken, dem Fußbodenaufbau und der Wände. Die Leitungen, Taster, Schalter und Steckdosen der Kellerinstallation werden als Mantelleitungen und Aufputz-Installationen auf Mauerwerk bzw. Stahlbeton verlegt. Eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und Fehlerstrom-Schutzschalter wird je nach baulicher und technischer Anordnungsmöglichkeit im Flur, HWR, Abstellraum oder im Bereich Wohnen, Küche bzw. Schlafen der jeweiligen Wohnung montiert.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass in den Wohneinheiten und in den Gemeinschaftsflächen die Anbringung und das Betreiben von Rauchmeldern gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die einzubauenden Rauchmelder sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung. Diese werden durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft über einen externen Dienstleister beauftragt, der diese installiert, anschließt und auf Mietbasis auf Grundlage eines zu beauftragenden Wartungsvertrages betreibt. Die gemieteten Rauchmelder werden in der Betriebskostenabrechnung erfasst.

Alle Steckdosen- und Schalterabdeckungen werden in den Wohnungen im Farbton weiß ausgeführt, im Treppenhaus evtl. nach Wahl des Bauträgers farbig. Zur Ausführung kommen Markenprodukte nach Wahl des Bauträgers. Dieser plant derzeit in den Einbau von Produkten der Firma Gira, behält sich aber vor, Produkte anderer Hersteller einzubauen. Wandleuchten, Deckenleuchten und Leuchtmittel sind grundsätzlich nicht im Kaufpreis enthalten, es sei denn, es wurde im Kaufvertrag etwas anderes vereinbart.

In den 1-Zimmer-Wohnungen werden Deckenleuchten und Leuchtmittel nach Wahl des Bauträgers mit installiert, sofern die Wohneinheit durch den Bauträger möbliert wird. Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen des Treppenhauses erfolgt auf den Hauptpodesten mit Wand- oder Deckenleuchten über Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder. Die Kellerflure, Kellerräume und Fahrradabstellräume des Gemeinschaftseigentums erhalten Aufputz-Leuchten in Einfach- oder Wechselschaltung bzw. Taster-Zeit-Schaltung oder Präsenzmelder nach Wahl des Bauträgers.

##### 13.2 Standardelektroinstallationen 1-Zimmer-Wohnungen

**Wohnen / Kochen / Schlafen:**

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung

- 1 E-Herdanschluss

- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination

- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube

- 1 Einfachsteckdose für Unterbauleuchte

- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät

- 1 Zweifachsteckdose als Arbeitssteckdose

- 1 Dreifachsteckdose als Arbeitssteckdose

- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)
- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung

- 2 Zweifachsteckdosen

- 1 Dreifachsteckdose

- 4 Einfachsteckdosen

- 1 Anschluss für Radio und TV

- 1 Telefondose

**Bad/WC:**

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken

- 1 Deckenauslass, Schaltung außerhalb des Bades

- 1 Wandauslass über dem Spiegel, Ausschalter beim Waschbecken

- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (wenn im Einzelnen planerisch vorgesehen)

**Balkon:**

- 1 Leuchte an der Außenwand der Terrassen und Balkone.

- 1 Steckdose

**Kellerraum:**

- 1 Lampenauslass mit Schiffsarmatur und Ausschalter

- 1 Steckdose

##### 13.3 Standardelektroinstallation für sonstige Wohnungen (ab 2-Zimmer):

**Diele, Flure, min. je:**

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen

- 1 Einfachsteckdose

**Wohnen / Kochen:**

- 2 Lampenauslässe mit Serienschaltung

- 2 Zweifachsteckdosen

- 1 Dreifachsteckdose

- 4 Einfachsteckdosen

- 1 Anschluss für Radio und TV

- 1 Telefondose

- 1 Deckenauslass mit getrennter Ausschaltung

- 1 E-Herdanschluss

- 1 Deckenauslass mit 2 Wechselschaltern an geeigneten Stellen

- 1 Einfachsteckdose

- 1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination

- 1 Einfachsteckdose für Dunsthaube

- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine

- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät

- 1 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdose

- 1 Dreifachsteckdosen als Arbeitssteckdose

**Schlafen / Zimmer 1 / Zimmer 2 je:**

- 1 Lampenauslass mit Ausschaltung

- 2 Zweifachsteckdosen

- 1 Einfachsteckdose

- 1 Anschluss für Radio und TV

**Bad/WC je:**

- 2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken







Bayerisches  
Immobilien  
Kontor

# LEON HARD 29

## Bayerisches Immobilien Kontor GmbH

Nordostpark 16  
90411 Nürnberg  
Telefon: +49 (0) 911 477260-0  
E-Mail: [info@bayiko.de](mailto:info@bayiko.de)  
[www.bayiko.de](http://www.bayiko.de)

## Adresse des Objektes:

Leonhardstraße 29  
90443 Nürnberg

## Bauträger

BAYIKO Kohlenhof 60 GmbH  
Südliche Münchner Straße 10a  
82031 Grünwald



**Haftung:**  
Alle enthaltenen Informationen dienen lediglich einer Vorabinformation und stellen den derzeitigen Planungs- und Prüfungsstand dar. Änderungen bleiben daher vorbehalten, insbesondere auch im Hinblick auf Grundrisse, Größen, Preis- und verbundene Angaben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Dargestellte Möbel und Einbauten sind lediglich unverbindliche Vorschläge des Architekten bzw. Illustrators. Die dargestellten Grundrisse, Illustrationen und Angaben entsprechen dem Stand Mai 2022 der Genehmigungsplanung. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlichen Auflagen Änderungen dieser Planung möglich sein. Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch diesen Prospekt bestimmt. Für die Ausstattung ist ausschließlich die Baubeschreibung maßgebend.

## Bildquellen:

Seite 2+3 ©skynesher/Getty Images, Seite 4+5 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 7 ©skynesher/Getty Images, Seite 10 ©Pawel Koyfman – Koyfman Media, Seite 12 ©www.stock.adobe.com/Jenifoto, Seite 14 ©www.stock.adobe.com/TTstudio, Seite 18 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 16 ©www.stock.adobe.com/Vlada Z, Seite 20 Visualisierung ©Chapman Taylor, Seite 22+23 ©Westend61/Getty Images, Seite 26-58 Geschosspläne + Grundrisse ©Alexander Tschopoff, Seite 56 ©www.stock.adobe.com/undrey  
Exposé-Layout, Lagepläne: ©Andrea Kewel – [www.maxundmedia.de](http://www.maxundmedia.de)