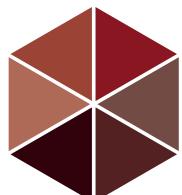


MARKT 31

ADORF / VOGTLAND



ADORF IMMOBILIEN
B&B GmbH

**“MUT STEHT AM
ANFANG DES HANDELNS,
GLÜCK AM ENDE”**

Demokrit

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	03
Vorwort	04
Grußwort Bürgermeister Adorf / Vogtland	05
Das Angebot im Überblick	06
Denkmalschutz - Neubau - Energie	09
Chancen und Risiken	10
Objektvorstellung	22
Historie	28
Standort	30
Wirtschaft	36
Bildung und Kultur	38
Freizeit und Erholung	40
Freiflächenplan	44
Grundrisse	45
Bau- und Leistungsbeschreibung	60
Vorschau des Energieausweises	68
Allgemeine rechtliche Grundlagen	70
Steuerliche Auswirkungen und Grundlagen	76
Prospekthaftung und Haftungsausschlüsse	96
Impressum	99
Kontakt	99

VORWORT

Liebe Investoren,

die individuelle Altersvorsorge gehört zu den drängendsten Themen unserer Zeit. Das Ersparne bringt kaum Zinsen und verliert zudem an Kaufkraft. Auch bezahlbarer Wohnraum wird knapp. Fragt man Bewohner, warum sie sich für eine bestimmte Wohnung entschieden haben, sind die Argumente stets: Lage, Lage, Lage, gefolgt von Verfügbarkeit, einer naheliegenden guten Infrastruktur und heute mehr denn je der energetischen Ausstattung des Gebäudes. Der Wunsch nach einem Eigenheim / Neubau im Grünen ist verständlich, aber meist mit Kompromissen verbunden – die Wege werden länger, das Auto wird häufiger notwendig und in Summe mindert man damit die persönliche Freizeit. Schaut man sich den aktuellen innerstädtischen Leerstand mit Kreativität und dem richtigen Handwerker-Team an, wird klar, dass ein sanierungsfähiges Objekt allen Wünschen gerecht werden kann.

Wir, Thomas Bürmann und Christian Beck, bündeln mehr als 22 Jahre Erfahrung im Bereich Objektkalkulation, Planung, Durchführung und Kontrolle von Objektsanierungen, Projektfinanzierung und Vermarktung. Gemeinsam setzen

wir dabei auf Qualität, Service, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum in funktionierenden, gewachsenen Nachbarschaften.

Wir laden Sie ein, sich auf den nächsten Seiten selbst ein Bild vom Projekt „Markt 31“ zu machen. Wir freuen uns auf Sie und wünschen Ihnen und uns, dass wir gemeinsam zukunftssicheren Wohnraum in zentraler Lage schaffen, in dem sich Ihre Mieter viele Jahre rundum „zuhause“ und wohlfühlen werden.



Thomas Bürmann



Christian Beck

GRUSSWORT

Bürgermeister Adorf/Vogtland

Das Objekt Markt 31 ist ein stadtbildprägendes Gebäude, seit es im Jahr 1846 errichtet wurde und kann eine interessante Geschichte vorweisen. Mehr als einhundert Jahre lang beherbergte es das Amtsgericht von Adorf. Direkt nach dem Zweiten Weltkrieg hatte die sowjetische Stadtkommandantur (1945-47) hier ihr zentrales Hauptquartier. Die Nutzung als Ärztehaus, früher Stadtambulatorium, dauert nun mittlerweile auch schon mehr als sechzig Jahre an.

Wir freuen uns, dass jetzt ein neues Kapitel aufgeschlagen werden soll. Neben einer Fortführung der medizinischen Nutzung sieht die Stadt Adorf/Vogtl. großes Potential für die direkt am längsten Marktplatz des Vogtlandes gelegene imposante Immobilie als Wohn- oder sozialen Wirtschaftsort. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kultureinrichtungen unterschiedlichster Couleur (z.B. im ehemaligen Stadtgefängnis, das früher zum Amtsgericht gehörte) und mit dem Erlebniszentrump Perlmutter ein hochkarätiger Anziehungspunkt. Die Stadt



Adorf/Vogtl. verfügt über gute Infrastrukturreinrichtungen, hier hat man alles, was man für attraktives Wohnen braucht.

Das Stadtleben ist geprägt von großem ehrenamtlichen Engagement – die Adorferinnen und Adorfer sind bekannt dafür, kreativ zu sein und gemeinsam viel auf die Beine zu stellen. Dies wird das Wirken bzw. Wohnen in der „ehemaligen Ambulanz“, diese Bezeichnung wird seitens der Einwohner sicher bestehen bleiben, auf vielerlei Weise positiv beeinflussen.

Rico Schmidt
Bürgermeister

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Das aus einem Teil bestehende Exposé enthält ein Angebot der ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH, Kochstraße 2 b, 93077 Bad Abbach (im Folgenden „ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH“).

Die ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH ist Initiatorin des Gesamtprojekts, realisiert die Baumaßnahmen, ist Prospektherausgeberin und beabsichtigt, das Projekt oder Teile davon zu veräußern.

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

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

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

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

Die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Voraussetzungen sowie Auswirkungen

sind ausschließlich Sache des Erwerbers und nicht Gegenstand des Prospektes und eines möglichen Angebotes. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

Das Exposé der ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH informiert den Investor nach Überzeugung und sorgfältiger Recherche der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß und vollständig über alle Umstände, die für die Kaufentscheidung des Investors von wesentlicher Bedeutung sind oder sein könnten.

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

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

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

ANLAGENTYP	Immobilie
INITIATORIN, EIGENTÜMERIN, ANBIETERIN	ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH
ANGEBOTENES GEBÄUDE	Markt 31, 08626 Adorf / Vogtland
ANZAHL WOHNUNGEN	14
WOHNUNGSGRÖSSEN	ca. 40,17 m ² bis ca. 105,34 m ²
ERWERBSNEBENKOSTEN	ca. 7,5 % des Kaufpreises, derzeit 5,5 % Grunderwerbsteuer sowie ca. 2 % für Notar- und Grundbuchkosten, Zinsen, Bereitstellungskosten während der Bauzeit nach Anfall
INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGEN	nach Beschluss der Eigentümer ggf. 0,25 €/m ² pro Monat
MIETERWARTUNG	ca. 7,50 € bis 8,50 €/m ² Wohnfläche, als erzielbare Netto-Kaltmiete nach Fertigstellung
VERWALTUNGSKOSTEN	WEG-Verwaltung 35,00 €, Sondereigentums- verwaltung (optional) 35,00 € (alle Angaben monatlich, zzgl. der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19 % und je Wohneinheit)
ABSCHREIBUNG BEI VERMIETUNG	Gilt für die denkmalgeschützten Wohnungen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 Vermietungsfall: Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 7i Einkommensteuergesetz (im Folgenden: EStG) über 8 Jahre zu 9 % sowie 4 Jahre zu 7 % der endgültig festgestellten Sanierungskosten abgesetzt werden. Die Gebäudesubstanz ist nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2,5 % p.a. abzusetzen. Bei Neubau weicht die Abschreibung hierzu ab.
EIGENNUTZUNG	Gilt für die denkmalgeschützten Wohnungen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 Sanierungskosten können entsprechend der Gesetzgebung nach § 10f EStG über 10 Jahre zu 9 % der endgültig festgestellten Sanierungs- kosten abgesetzt werden.
BEZUGSFERTIG/GESAMTFERTIGSTELLUNG	Bezugsfertigkeit 31.05.2026 Gesamtfertigstellung 31.05.2026
EINKUNFTSART	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 Abs. 1 Nr. 1 EStG

DENKMALSCHUTZ - NEUBAU - ENERGIE

Das hier angebotene Objekt „Markt 31“ steht unter Denkmalschutz. Es wurde in die Denkmaliste aufgenommen, da es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Die hieraus resultierenden erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die Käufer gelten explizit für die Einheiten 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 in dieser Immobilie.

Nicht unter diese Regelung fallen die Wohnungen mit den Nummern 5 (Anbau) sowie 11, 12, 13 und 14 (Dachgeschoss), da diese neu errichtet werden.

Für diese fünf Einheiten gilt § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG: Die lineare Absetzung für Abnutzung (lineare AfA) wurde zum 1.1.2023 von zwei auf drei Prozent pro Jahr angehoben.

Die Abschreibung bei Neubauimmobilien gemäß vorgenanntem Paragraphen des EStG ermöglicht es Kapitalanlegern, die Kosten für eine Immobilie schneller abzuschreiben.

Und das Beste: Egal ob Denkmal oder Neubau – alle Einheiten profitieren von einem modernen Energiekonzept! Der zukünftige Energieverbrauch (s. auch Vorschau Energieausweis auf den Seiten 68 / 69) wird deutlich reduziert und so sind ökologische und ökonomische Ansprüche für die neuen Besitzer zukünftig perfekt kombiniert.



CHANCEN UND RISIKEN

Der Kauf einer Immobilie ist in der Regel eine Langfristinvestition mit Chancen und Risiken.

Für die kurzfristige Kapitalanlage ist eine Immobilie aufgrund der Nebenkosten, wie Notarkosten und Steuern, nicht geeignet.

Im Vergleich zu anderen Kapitalanlageformen ist eine Immobilie grundsätzlich als wertbeständig und relativ krisensicher zu bezeichnen. Dies zeigt sich bei der Entwicklung von Immobilienwerten in der Vergangenheit.

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

Entscheidend für ein erfolgreiches Immobilieninvestment sind:

- zuverlässige Vertragspartner,
- eine rechtssichere Vertragsgestaltung,
- ein guter Standort,
- moderne und qualitativ hochwertige Baumaßnahmen,
- ein durchdachtes Nutzungskonzept,
- eine ordentliche Verwaltung,
- eine weitsichtige Pflege-, Erhaltungs- und Instandhaltungsplanung,
- eine größtmögliche Kostentransparenz sowie
- eine solide Finanzierung und
- die optimale Ausnutzung von steuerlichen Vorteilen.

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

die entstandene Unterdeckung durch sein persönliches, ggf. sich auch verschlechterndes Einkommen und/oder Vermögen zu finanzieren bzw. auszugleichen.

1. VERTRAGSPARTNER

1.1 ERWERBER

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt sowohl für die Verkäuferin als auch für die Erwerber. Die Verkäuferin ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH schließt nur mit solchen Erwerbern Verträge, bei denen die für die Investition erforderlichen Eigenmittel und/oder Fremdmittel zur Verfügung stehen bzw. verbindlich zugesagt sind.

1.2 VERKÄUFERIN

Bei der ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH handelt es sich um eine in 2022 für dieses Projekt gegründete Unternehmung. Die Verantwortlichen sind im Immobilienentwicklungsbereich über diverse Gesellschaften erfolgreich tätig. Zahlreiche Immobilienprojekte sind über die Jahre für Kapitalanleger und Eigennutzer initiiert und platziert worden. Diese gewachsene Erfahrung und das damit verbundene Netzwerk sind Garant für Leistungsfähigkeit.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Mit diesem Prospekt wird der Kauf von Wohnungs-/Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes von der Verkäuferin angeboten. Daneben tritt der Erwerber durch den Kauf einer Immobilie der Wohnungseigentümergemeinschaft WEG Markt 31 bei. Der Erwerber hat die Möglichkeit, einen Mietverwaltervertrag abzuschließen.

3. INSOLVENZRISIKO

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

Bei einer Insolvenz der Verkäuferin hat der Erwerber erst nach Eintragung einer dem Kaufvertrag entsprechenden, ranggerechten Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung des erworbenen Objektes. Es ist aber lediglich der Anspruch auf Eigentumsverschaffung gesichert und nicht der Anspruch auf lastenfreie Eigentumsübertragung oder Fertigstellung. Die Sicherstellung der Lastenfreistellung ist zwar Voraussetzung für die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin, sie kann aber im Insolvenzfall nicht erzwungen werden. Trotz Auflassungsvormerkung sind Konstellationen denkbar, in denen der Erwerber allenfalls von seiner Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung frei wird, ohne lastenfrei Eigentum zu erhalten oder die Fertigstellung zu erwirken. Teile der Erwerbskosten, Notarkosten, Kosten des Grundbuchamts können den Erwerber treffen, ohne dass er eine Gegenleistung erhält.

4. RÜCKABWICKLUNGSRISIKO

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

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

5. AUFHEBUNG DES KAUFVERTRAGES

Dem Erwerber ist bei einem vertragsgerechten Verhalten der Verkäuferin nach dem Gesetz grundsätzlich nicht gestattet, die Aufhebung des Kaufvertrages zu verlangen oder den Rücktritt vom Kaufvertrag zu erklären. Diese Möglichkeiten bestehen in der Regel nur, wenn sich die Verkäuferin vertragswidrig verhält oder ein Rücktrittsrecht vereinbart wurde. Gründe, die in der Person des Erwerbers liegen, z. B. Finanzierungsschwierigkeiten, geänderte Lebensplanung u. ä., berechtigen nicht zum Rücktritt vom Vertrag. Den Erwerber trifft deshalb das Risiko, dass er am Grundstückskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen

und wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht (mehr) festhalten will.

Bei Zweifeln im Rahmen der Vertragsgestaltung wird dem Erwerber empfohlen, einen fachkundigen Berater wie Rechtsanwalt, Notar oder Steuerberater auf eigene Kosten zu befragen.

6. STANDORT

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

6.1 STANDORTRISIKO

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

6.2 UNSER STANDORT

Unser Objekt befindet sich in der Straße Markt 31 in 08626 Adorf/Vogtland. Damit liegt es in der gefragten Zentrumslage der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung können von hier aus gut erreicht werden.

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

Immobilienpreise sind Schwankungen unterworfen. Diese können dem Mieter zum Vorteil, aber auch zum Nachteil gereichen. Immobilienpreise entwickeln sich nicht linear, sondern können steigen und fallen.

7. NUTZUNGSKONZEPT

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

7.1 SELBSTDNUTZUNG

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

7.2 VERMIETUNG

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

7.2.1 VERMIETUNGSRISIKO

Der Erwerber trägt das Risiko, dass er nicht die

erwarteten Mieteinnahmen hat und Kosten tragen muss, mit denen er nicht rechnet. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Erwerber die Kosten und die Risiken einer Räumungs- und Zahlungsklage oder einer Vollstreckung gegenüber dem Mieter tragen. Eine Gewähr für die Bonität eines Mieters kann durch die ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH nicht übernommen werden. Der Erwerber trägt deshalb das Risiko, dass er nicht die erwarteten Mieteinnahmen erzielt. Mieter können zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig sein.

7.2.2 MIETAUSFALLWAGNIS

Es besteht die Gefahr, dass Mieten oder Betriebskostenumlagen bei Mietern nicht realisiert werden können. Dies gilt auch für Mietminderungen aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs. Dem Erwerber ist anzuraten, ein Leerstands- und damit Mietausfallrisiko einzukalkulieren.

7.2.3 AUSZUG DES MIETERS

Beim Auszug eines Mieters trägt der Erwerber das Risiko, auf eigene Kosten für eine Renovierung der Wohnung zum Zweck der Neuvermietung sorgen zu müssen. Das Risiko der Renovierung kann durch den Mietvertrag teilweise auf den Mieter übertragen werden.

Der Erwerber ist und die weiteren Wohnungseigentümer sind in ihrer Eigenschaft als Vermieter verpflichtet, dem Mieter den vertragsgerechten Mietgebrauch zu gewährleisten und eventuelle Baumängel, die zugleich Mietmängel sind, zu beseitigen. Deshalb können unerwartete Kosten durch Arbeiten zur mangelfreien Herstellung des Sondereigentums oder durch außergewöhnliche

Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstehen, die durch die Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt sind.

7.2.4 NEUVERMIETUNG

Steht eine Neuvermietung an, ist bei der Beauftragung eines Mietverwalters oder Maklers u. U. die Zahlung einer handelsüblichen Courtage fällig. Bei der Mietersuche ist zu beachten, dass die Bonität der Mieter in der Regel nicht näher geprüft werden kann und lediglich die Einholung einer Selbstauskunft marktüblich ist. Die finanzielle Situation des Mieters kann sich im Laufe der Zeit (bspw. durch Verlust des Arbeitsplatzes) nachteilig verändern.

7.2.5 LEERSTANDSRISIKO

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

7.2.6 EIGENVERMIETUNG

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

7.3 ENERGIEEINSPARUNGSVERORDNUNG

Die Grundlage der Planung und Ausführung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen bildet das Gebäudeenergiegesetz – GEG. Da es sich um ein Denkmalschutzobjekt handelt, wird die Erstellung/Aushändigung eines Energieausweises nicht geschuldet.

7.4 MIETERHÖHUNG

Der Erwerber muss damit rechnen, dass es nicht möglich ist, die mit dem Mieter vereinbarten Mieten in der Zukunft in nennenswertem Umfang erhöhen zu können. Der Erwerber ist bei Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt. Mieterhöhungsverlangen sind nur nach Ablauf bestimmter Fristen seit der letzten Mieterhöhung möglich und in der Höhe auf eine Kappungsgrenze beschränkt. Außerdem ist die zum 01.06.2015 in Kraft getretene gesetzliche Regelung zur Umsetzung der Mietpreisbremse zu berücksichtigen, wobei in konkret definierten Gebieten die Erst- und Folgemiete nicht über 10 % der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Legislative hat im MietNovG (Mietrechtsnovellierungsgesetz) klargestellt, dass die konkrete Umsetzung der Mietpreisbremse Sache der einzelnen Bundesländer ist (Ermächtigung zur Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens 5 Jahren).

Da die Gesetzgebung und Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegen, hat sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Steuerberater oder Rechtsanwalt zu informieren.

8. VERWALTUNG

8.1 ABSCHLUSS EINES VERMIETUNGS- UND VERWALTUNGSAUFRAGES FÜR DAS GEMEINSCHAFTS- UND DAS SONDEREIGENTUM

Der Erwerber hat bei Erwerb von Wohnungseigentum zu berücksichtigen, dass er in eine Wohnungseigentümergemeinschaft eintritt. Dies ist mit besonderen Kosten verbunden,

die sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz ergeben.

Der Erwerber hat die Möglichkeit, der mit der WEG-Verwaltung betrauten Hausverwaltung einen Vermietungs- und Verwaltungsauftrag zu erteilen. Schließt der Erwerber den angebotenen Verwaltungsvertrag für das Sondereigentum nicht ab und beauftragt er auch keinen anderen Mietverwalter mit der Verwaltung seines Sondereigentums, muss er selbst alle Aufgaben übernehmen, die sich im Zusammenhang mit der Vermietung ergeben, wie z. B. ggf. kostenpflichtige Mietersuche, Abschluss der Mietverträge, Überwachung der Mieteingänge, Einforderung rückständiger Mieten, Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnungen und Durchführung der Anschlussvermietungen. Dazu kommt der Besuch der jährlich stattfindenden Eigentümersammlung zur Wahrung der Interessen gegenüber den anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft.

8.2 FUNKTION DER VERWALTUNG

Eine Immobilie muss verwaltet werden. Die Qualität der Verwaltung entscheidet wesentlich über die Werthaltigkeit einer Immobilie und ist unabdingbare Voraussetzung für eine mögliche Wertsteigerung. Zur Verwaltung einer Immobilie gehören im Wesentlichen die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sowie des Sonder-eigentums. Bei nachlässiger Verwaltung einer Immobilie besteht die Gefahr der Wertminde-rung, eingeschränkter Vermietbarkeit sowie vermeidbarer Reparaturaufwendungen. Zu einer gewissenhaften Verwaltung gehört z. B. auch die sorgfältige Pflege der Außenanlagen. Ein guter Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz schafft es darüber hinaus, die von ihm vertretene Eigentümergemeinschaft „an einem Strang“

ziehen zu lassen, insbesondere bei wichtigen Entscheidungen in Eigentümerversammlungen z. B. zu beschließenden Sonderumlagen, der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen oder dem Vorgehen gegen mit Hausgeld säumigen Miteigentümern.

8.3 EINTRITT IN DIE WEG UND DIE WEG-VERWALTUNG

Mit dem Wohnungskauf tritt der Erwerber in die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ein, mithin ist er auch an einen bereits bestehenden Vertrag mit dem Verwalter der Gemeinschaft gebunden. Der Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft hat die Aufgabe, das Verhältnis der Eigentümer untereinander zu regeln sowie die Belange der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten zu vertreten. Der Sondereigentumsverwalter dagegen regelt die Belange des einzelnen Eigentümers gegenüber seinem jeweiligen Mieter. Die Qualität der Leistung des Verwalters kann maßgeblich die Wertentwicklung der Immobilie beeinflussen. Dabei kann sich sowohl der Gesamtzustand der Wohnanlage als auch die Mieterstruktur positiv oder negativ verändern.

8.4 FUNKTION EINES SONDEREIGENTUMS-VERWALTERS

Ein ggf. eingesetzter Sondereigentumsverwalter entscheidet durch die Auswahl der Mieter bei Neuvermietung (Bonität/soziales Verhalten) maßgeblich über den Erfolg der Immobilieninvestition. Er entscheidet regelmäßig über die Höhe des abzuschließenden Mietvertrages und die von den Mietern zu entrichtenden Umlagen, indem er z. B. wirtschaftlich eigenständig bestimmt, ob er in einer eher schlechten Vermietungsphase die Mieten senkt, um eine Vermietung zu realisieren. Ungeachtet dessen

kann der Sondereigentumsverwalter nicht garantieren, dass die Wohnung tatsächlich vermietet ist bzw. der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen kann bzw. nachkommt. Außerdem birgt ein nachlässiges Abrechnungswesen das Risiko, dass Nebenkostenumlagen nicht durchgesetzt werden können und deshalb vom Vermieter zu tragen sind. Gleichermaßen gilt für unwirksame Schönheitsreparaturklauseln, welche dazu führen, dass der Vermieter diese Kosten selbst zu tragen hat. Zur Verwaltung des Sondereigentums wurde bereits im Nutzungskonzept erläutert, dass jeder Erwerber die Möglichkeit hat, einen Sondereigentumsverwaltervertrag abzuschließen. Neben der Sondereigentumsverwaltung bzw. der Mietverwaltung, welche auch persönlich vom Erwerber übernommen werden kann, benötigen alle Erwerber als Mitglieder der Eigentümergemeinschaft einen Verwalter für das Gemeinschaftseigentum. Die Gebühr des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat der Erwerber in seine Rentabilitätsberechnung einzustellen, da diese Kosten und Gebühren, ebenso wie die Kosten der Sondereigentumsverwaltung, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilie oder die Provision eines vom Erwerber beauftragten Maklers, nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, dass der Verwalter der WEG auch das Sondereigentum verwaltet.

8.5 BESCHRÄNKUNGEN DES WOHNUNGS-EIGENTÜMERS AUFGRUND DES WOHNUNGS-EIGENTUMSGESETZES

Der Erwerber von Wohneigentum ist als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft in der Nutzung seines Eigentums durch die Rechte der anderen Miteigentümer beschränkt. Es besteht eine Verpflichtung, das gemeinschaftliche

Eigentum ordnungsgemäß zu verwalten. Die jeweiligen Eigentümer haben hierbei zusammenzuwirken. Sie sind verpflichtet, Beiträge zu leisten, insbesondere in finanzieller Hinsicht, selbst wenn sie einzelne Maßnahmen für interessen- oder zweckwidrig halten sollten. Bestimmte Bewirtschaftungsmaßnahmen können mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen werden. Konfliktlagen aus dem Gemeinschafts- und Sondereigentum sind denkbar. Zum Beispiel ist ein Zusammenwirken der Eigentümer durch eine geeignete Beschlussfassung erforderlich, soweit Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen oder Ansprüche wegen Mängeln (Schadensersatz, Minderung etc.) geltend gemacht werden.

8.6 KOSTEN DER WEG

Beim Eintritt in eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist zu beachten, dass hierdurch spezifische Kosten aufgrund der WEG entstehen können, die bei einem Alleineigentümer nicht unbedingt entstehen würden. Ein subjektiver Wunsch nach sparsamen Lösungen oder Eigenleistungen wird sich möglicherweise aufgrund der WEG nicht durchsetzen lassen. Die Aufspaltung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum begründet eine Abhängigkeit von den anderen Miteigentümern.

Es kann sein, dass ein Miteigentümer beharrlich die Hausordnung und die Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Miteigentumsordnung, Beschlüsse etc.) missachtet und dadurch anderen Eigentümern und/oder Dritten Nachteile zufügt oder diese belästigt.

Problematisch kann es sein, wenn ein Eigentümer in finanzieller Hinsicht nicht mehr in der Lage ist, seine Beiträge zur Bewirtschaftung

des jeweiligen Objektes zu leisten. Sollte ein Miteigentümer in Vermögensverfall geraten und mit Wohngeldzahlungen ausfallen, besteht die Haftung der anderen Eigentümer für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft im Außenverhältnis fort. Die Wohnungseigentümergemeinschaft haftet im Außenverhältnis für gegenüber Dritten begründete Forderungen. Jeder Eigentümer haftet gegenüber einem Gläubiger der Gemeinschaft nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Also ist denkbar, dass Betriebskosten für Wohnungen zu tragen sind, für die keine Wohngeldzahlungen erlangt werden können. Die gesetzlichen Möglichkeiten, in solchen Fällen eine Einziehung der Wohnung herbeizuführen, sind unter anderem in finanzieller Hinsicht mit Problemen behaftet. Da die Gesetzgebung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht einem permanenten Wandel unterliegt, sollte sich der Erwerber beim Abschluss des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei einem Rechtsanwalt informieren.

9. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, sollte langfristig denken. Empfehlenswert ist hier mindestens ein Zeitraum von über 10 Jahren. Zur langfristigen Planung gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen.

9.1 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Sinnvoll ist die regelmäßige Einzahlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wird durch die

Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der Eigentümersammlung festgelegt. Der Beitrag kann sich aufgrund eines Beschlusses der Eigentümersammlung erhöhen oder ermäßigen. Erzielt die Eigentümergemeinschaft durch das Anlegen der Instandhaltungsrücklage Zinserträge, so wird hiervon die Zinsabschlagssteuer einbehalten. Die Instandhaltungsrücklage wird gebildet, damit anfallende Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum (z. B. Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage) von der Eigentümergemeinschaft gezahlt werden können.

9.2 ERHÖHUNG DER INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE/SONDERUMLAGE

Die Instandhaltungsrücklage erhöht sich sukzessive und steht in späteren Jahren bei erhöhten Instandhaltungsaufwendungen zur Verfügung. Ist die Instandhaltungsrücklage zu gering bemessen, wären etwaige zusätzliche Kosten vom Wohnungserwerber bzw. Eigentümer zu tragen (Sonderumlagen).

9.3 ZUSÄTZLICHE MITTEL ZUR INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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

9.4 EIGENE SONDERRÜCKLAGEN

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

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

10.1 KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

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

10.2 VERTRIEBSKOSTEN

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

10.3 FINANZIERUNG

Für die Finanzierung des Kaufgegenstandes spielt zum einen die Bonität des kreditnehmenden Erwerbers und zum anderen die Werthaltigkeit des Finanzierungsobjektes, mithin der Immobilie eine Rolle, da diese in der Regel als Sicherheit für den Kredit dient. Dem Erwerber der Immobilie ist zu empfehlen, mit einem längerfristigen Halten im Bestand zu kalkulieren. Bei einer kurzfristigen Veräußerung, bspw. vor Ablauf von 10 bis 15 Jahren, muss damit gerechnet werden, dass der Verkehrs- bzw. Marktwert unter den Erwerbskosten liegt. Wertentwicklungsprognosen können sich zwar an einer langfristigen Beobachtung der Vergangenheit orientieren, haben für die Zukunft jedoch immer spekulativen Charakter und können daher insbesondere für einen längerfristigen Zeitraum nur unverbindlich sein. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs erhöht die Erwerbskosten und die laufenden Kosten. Der Erwerber hat die sogenannten Bereitstellungszinsen (vom Zeitpunkt des Darlehensvertragsabschlusses bis zur Auskehr der gesamten Darlehenssumme), die laufenden Kreditzinsen, die Bearbeitungsgebühren der Bank, das Agio, eventuell Gebühren für die Finanzierungsvermittlung etc. und die Tilgung und/oder eventuell Bausparbeiträge zur späteren Tilgung zu tragen.

10.4 RISIKEN DER KREDITKOSTEN

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

10.5 RISIKEN IN DER PERSON DES ERWERBERS UND PERSÖNLICHE HAFTUNG

Bei der Entscheidung zum Investment sind neben den behandelten objektspezifischen Chancen und Risiken auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z. B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit) zu berücksichtigen. Soweit der Erwerber den Erwerb seiner Wohneinheit durch ein Bankdarlehen finanziert, haftet er persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens, unabhängig vom Vermietungsstand seiner Wohneinheit.

10.6 ALTERSSICHERUNG

Wird das zum Zwecke der Finanzierung der gekauften Eigentumswohnung aufgenommene

Darlehen aufgrund der vorgesehenen Endfinanzierung erst einige Jahre nach Überschreiten des Renteneintrittsalters vollständig zurückgezahlt sein, so ist der Immobilienerwerb für das Anlageziel „Alterssicherung“ nicht geeignet. Die Fremdfinanzierung des Immobilienerwerbs setzt die Kreditzusage einer Bank voraus.

10.7 KAUF OHNE VERBINDLICHE KREDITZUSAGE

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

10.8 VERSCHIEDENE FINANZIERUNGSMODELLE

Es gibt verschiedenartigste Finanzierungsmodelle mit mannigfältigen Chancen und Risiken, die individuell auf die Bedürfnisse des Erwerbers zugeschnitten werden können. Dieser Prospekt ist vom Umfang her nicht geeignet, die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Der Erwerber sollte sich hierzu mehrere Angebote einholen bzw. sich von seinem Vertriebspartner oder sachkundigen Berater, wie Bank, Rechtsanwalt oder Steuerberater, eingehend

informieren und aufklären lassen. Der Veräußerer, die ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH schließt ausdrücklich die Haftung für die Finanzierung und die damit zusammenhängenden Risiken aus.

11. VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

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

12. KUMULATION VON RISIKEN SOWIE TOTALVERLUSTRISIKO

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

12.1 TOTALVERLUSTRISIKO

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

gebühren) in voller Höhe tragen muss und keine Gegenleistung erhält, das heißt das Eigentum an der Eigentumswohnung nicht erhält bzw. verliert. Dieses Risiko kann eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, bevor die Eigentumsumschreibung auf den Erwerber erfolgt ist. Vor der Eigentumsumschreibung besteht das Risiko, dass die Immobilie durch Gläubiger der Verkäuferin im Wege der Insolvenz oder Zwangsversteigerung verwertet wird.

Ein Totalverlust kann auch eintreten, wenn der Kaufpreis an die Verkäuferin ausgezahlt wird, obwohl die Verkäuferin zwischenzeitlich rechtswirksam das Eigentum an einen anderen Erwerber übertragen hat, ohne dass für den Erwerber eine im Rang vorgehende Auflassungs-vormerkung eingetragen wurde. Ein Totalverlust in der Vermietungsphase kann eintreten, wenn der Erwerber die Darlehensraten nicht zahlen kann. Als Gründe kommen eine mangelnde Anschlussfinanzierung, Wegfall des Arbeitsplatzes, Mietausfall usw. in Betracht. Das finanzielle Kreditinstitut ist bei Ausfall der Zins- und Tilgungszahlungen zur Zwangsversteigerung der Immobilie berechtigt. Der Zwangsversteigerungserlös deckt nicht immer die bestehende Kreditbelastung. Neben dem Verlust der Immobilie hat der Erwerber auch noch mögliche Unterdeckung zu tragen.

Als weiterer theoretischer Totalverlust ist die Zerstörung der Immobilie ohne entsprechenden Versicherungsschutz zu nennen. Es wird angeraten, sich über den Versicherungsschutz von Immobilien durch sachkundige Dritte (z. B. Versicherungsmakler) zu informieren.

12.2 ALLGEMEINER RISIKOHINWEIS

Die vorstehende Darstellung der Risiken kann nicht abschließend sein und enthält nur die nach Auffassung der Prospektherausgeberin wichtigsten Aspekte. Weitergehende Auseinandersetzungen würden den Rahmen der gebotenen übersichtlichen Darstellung übersteigen. Da der Prospekt einen komplexen Sachverhalt und zum Teil komplizierte Rechtsmaterien beschreibt, welche zudem im Laufe der Zeit Veränderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass Angaben oder Umstände unerwähnt bleiben, welche für die Anlageentscheidung des Erwerbers bzw. dessen Risikoabwägung ggf. von Bedeutung sind oder werden. Insofern steht die Prospektherausgeberin einem interessierten Erwerber jederzeit zur Vollständigen und richtigen Beantwortung ggf. ergänzend auftretender Fragen zur Verfügung. Weil die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten eines Erwerbers zwangsläufig in einem Prospekt nicht ganzheitlich berücksichtigt werden können, ist in jedem Fall die individuelle Prüfung, Information, Aufklärung, Beratung und Empfehlung durch eine fachkundige Person Ihres Vertrauens (bspw. einer Bank, Notar, Rechtsanwalt oder Steuerberater) dringend anzuraten.

Hinzukommen muss in beiden Fällen, dass Schadensersatzansprüche und andere Ansprüche auf Zahlung gegenüber der Verkäuferin, dem Notar oder sonstigen Verantwortlichen nicht durchgesetzt und realisiert werden können.

OBJEKTVOESTELLUNG

MARKT 31



EIN AUSERGEWÖHNLICHES WOHNOBJEKT

Das in der Stadtmitte gegenüber dem Rathaus gelegene ehemalige „Königliche Amtsgericht“ befindet sich in der Straße Markt 31 und damit in einer der besten Wohnlagen der Stadt. Der voluminöse, streng geometrische Baukörper des 1846 errichteten Wohn- und Geschäftshauses bietet als Äquivalent zu seiner klaren Aufteilung eine prächtige Fassade mit baukünstlerischen Details.

Mit diesem Gebäude bieten wir Ihnen hochwertiges Wohneigentum in einer der besten Innenstadtlagen von Adorf.

FÜR DEN BESONDEREN ANSPRUCH

Diese einzigartige Wohnimmobilie umfasst nach vollendeten Baumaßnahmen 14 attraktive Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 40,17 m² bis ca. 105,34 m². Jede der neu gestalteten Wohneinheiten ist sehr hochwertig und individuell ausgestattet. Ihre gute Vermietbarkeit dürfte außer Zweifel stehen: Die Mieter können herrschaftliche Wohnverhältnisse genießen. Lage, Ausstattung und Flair machen dieses Objekt zu einer außergewöhnlichen Investition, deren hohe Wohnqualität für gute Mietrenditen steht.

Der Baubeginn war im 1. Quartal 2025, die Fertigstellung ist zum 31.05.2026 geplant.

EIN LOHNENDES INVESTIMENT

- Liebevolle Kernsanierung
- Moderner Neubau
- Individuelle, moderne Grundrisse
- Gehobene Ausstattung
- Hohe Decken, große Holz-Fenster
- Balkone in den Wohnungen-Nr. 1, 5, 6, 14







Blick auf Adorf





Adorfs längster Biertisch



Markt 31: Aussicht



HISTORIE

Gebäude Markt 31, Adorf (ehemaliges Königliches Amtsgericht)



Nachdem die Gerichtsbarkeit für Adorf im Jahr 1842 auf das Königreich Sachsen übergegangen war, sollte in Adorf ein entsprechendes Gerichtsgebäude entstehen. Dieses wurde am heutigen Markt 31 im Jahr 1846 errichtet. Ab dem Jahr 1847 war das gesamte obere Vogtland dem Königlichen Amtsgericht Adorf unterstellt. Der Schriftzug „Amtsgericht“ (1918 war das

„Königlich“ weggefallen) ist heute noch schwach über dem Eingangsportal erkennbar.

Unmittelbar nach dem Krieg zog im Juli 1945 die Sowjetische Kommandantur Adorfs in das Gebäude ein und verwaltete von dort aus die Stadt. Die Kommandantur zog 1947 ab, zu diesem Zeitpunkt bestand nur noch das Grundbuchamt und der Bereich Nachlasssachen.



Im Jahr 1951 wurde das Gericht mit der DDR-Justizreform endgültig geschlossen. Einige Räume wurden nun zu Wohnzwecken genutzt, in den Folgejahren zogen eine Tbc- und eine Mütterberatungsstelle ein.

Ab dem Jahr 1959 wurde mit der Einrichtung eines Stadtambulatoriums begonnen, welches die zentrale ärztliche Versorgungseinrichtung für Adorf wurde.

In den 1970er Jahren stieg der Platzbedarf stetig, sodass zu Beginn der 1980er Jahre zunächst das Dachgeschoss ausgebaut wurde. 1982 begannen Arbeiten für einen Anbau im hinteren Bereich des Gebäudes, welche von den Ärzten und dem sonstigen angestellten Personal in Eigenleistung erbracht wurde. Ein Baubetrieb wurde nicht gebunden, die Materialbeschaffung und Organisation von Arbeitskräften erfolgte eigenverantwortlich.

Im Jahr 1983 wurde der Anbau übergeben, in dem Räume für eine Röntgenabteilung, ein erweitertes Labor, Operationsräume und ein weiteres Sprechzimmer eingerichtet wurden. In den 1980er Jahren waren in der allgemeinmedizinischen und kinderärztlichen Betreuung acht Ärztinnen und Ärzte sowie in der Zahnabteilung fünf Zahnärzte im Gebäude tätig. Daneben fanden Sprechstunden für Chirurgie, Gynäkologie, Orthopädie und Innere Medizin statt. Weiterhin bestanden auch Beratungsräume, z.B. für Diabetiker. Ebenfalls im Ambulatorium untergebracht war die Station der beiden Gemeindeschwestern, die für die Versorgung des umliegenden Gebietes zuständig waren.

Im Jahr 1991 ließen sich drei Ärzte in eigenen Praxen im Markt 31 nieder. Auch zwei Physiotherapiepraxen zogen ein, zudem unterhielt die Adorfer Rettungswache hier ihre Einsatzstelle. Die Stadt veräußerte das Grundstück, die jeweils privaten Eigentümer wechselten in den darauffolgenden Jahren mehrfach.

Im Jahr 2017 entschloss sich die Stadt, das Objekt wieder zu erwerben, um sich die Verfügungsgewalt zu sichern und eine zukunftsorientierte Nutzung sicherzustellen, zumal inzwischen deutlicher Sanierungsbedarf bestand. Zu diesem Zeitpunkt war noch eine ärztliche Gemeinschaftspraxis und eine Physiotherapiepraxis tätig.

Im Jahr 2019 zog das Büro der Adorfer „Möglichmacherei“ ins Erdgeschoss ein, eine öffentliche Anlaufstelle für Engagierte in der Stadt. Im Jahr 2021 wurden diese Räume allerdings zugunsten des coronabedingten Platzbedarfs der Arztpraxis geräumt. Das Gebäude wurde gelegentlich für Aktionen genutzt (Adventskalender, Öffnung zum Tag der Städtebauförderung 2019).



STANDORT



Adorf ist eine aktive kleine Stadt im oberen Vogtland in Sachsen mit ca. 4.700 Einwohnerinnen und Einwohnern. Gelegen im Tal der Weißen Elster und des Schwarzbaches erstreckt sich

Adorf mit seinen fünf Ortsteilen auf eine Fläche von 42,8 km² in einer Höhenlage von 415 m bis 633 m über dem Meeresspiegel.



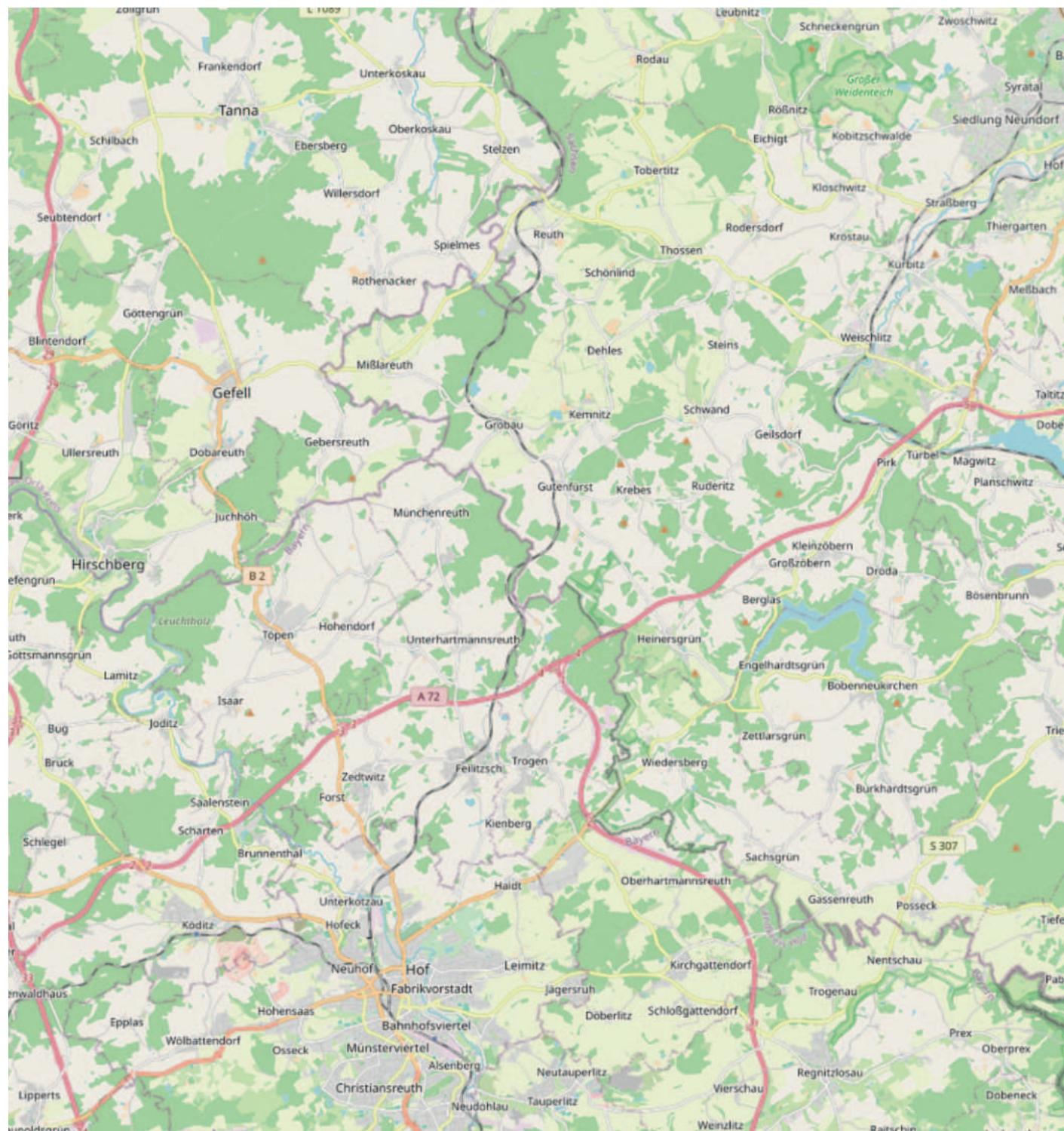
Adorf liegt im Herzen Europas in unmittelbarer Nähe zur tschechischen und bayerischen Grenze. Die wunderschöne Natur ist ein großes Pfund dieser Gegend. Etwa die Hälfte des Adorfer Gebiets sind reine Waldfläche, große Teile liegen im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Erzgebirge/Vogtland.

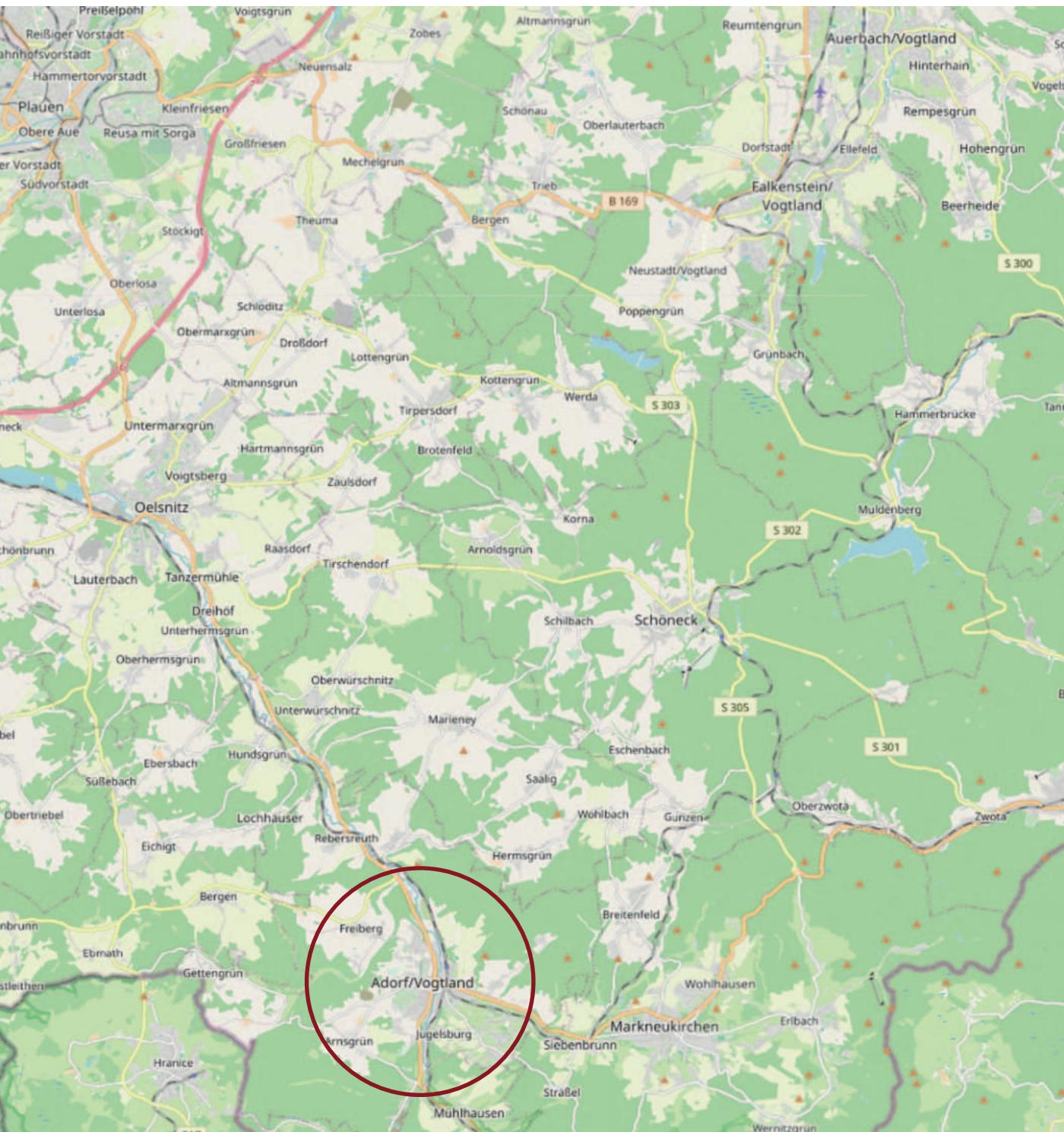


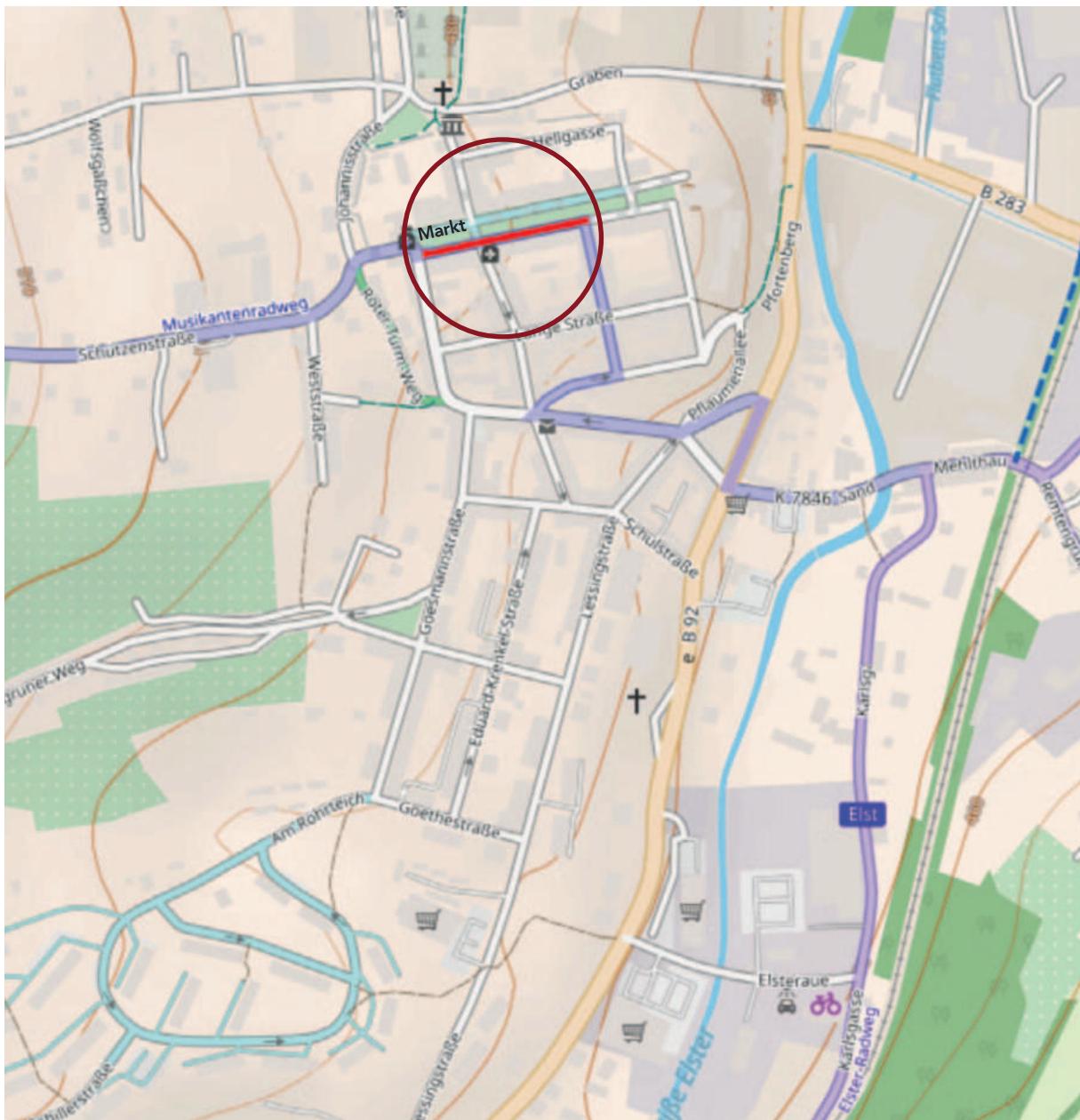
Adorf verfügt über zahlreiche öffentliche Einrichtungen und eine gute soziale Infrastruktur. Es lässt sich hier auch deshalb gut leben, weil es in Adorf und der näheren Umgebung die vielfältigsten Kultur- und Freizeitangebote gibt.

Ein wahrer Schatz der Stadt liegt jedoch in den Menschen, die hier leben. Etwas knurrig können sie auf den ersten Blick schon sein, die Obervogtländerinnen und Obervogtländer. Aber herzlich und für ihre Stadt engagiert sind sie allemal. Das ganze Jahr hindurch ist in Adorf etwas los. Die Stadt lebt zu einem großen Teil vom vielfältigen Engagement der hier lebenden Menschen und der mehr als 60 aktiven Vereine.

Das Stadtmotto „Adorf - einfach anders“ zeigt sich nicht nur in der gezielten Unterstützung und Zusammenführung von ehrenamtlichem Engagement, sondern auch in einer sehr kreativen Einbindung verschiedenster Akteure in das Stadtgeschehen. Die „Möglichmacherei“ steht hier sinnbildlich für das besondere Engagement in Adorf.









WIRTSCHAFT

Im 19. Jahrhundert zog die Industrialisierung in Adorf ein. Spätestens mit Anschluss an die Eisenbahn entwickelte sich Adorf zu einem Verkehrsknotenpunkt und einer von der Textilindustrie geprägten Stadt. Fabriken für Spinnerei, Weberei und Stickerei etablierten sich fest im Stadtbild. Adorf war auch für die Produktion von Teppichen bekannt, bis Anfang der 1990er Jahre war das Unternehmen Halbmond in der Stadt ansässig. Allerdings entwickelte sich in der Mitte des 19. Jahrhunderts ein weiterer, seltener Wirtschaftszweig: die Verarbeitung von Schalen der hiesigen, heute streng geschützten, Flussperlmuscheln und die Fabrikation von Perlmuttwaren jeglicher Art. Bis zu 1.000 Menschen waren zeitweise in diesem Bereich in Arbeit. Das darauf fußende, einzigartige Perlmuttermuseum wird gerade erweitert und zu einem Erlebnis-Zentrum-Perlmutter ausgebaut – eine Millioneninvestition für die Stadt.

Adorf gehört auch zum vogtländischen Musikwinkel, wie der Landstrich um Markneukirchen und Klingenthal genannt wird. Exzellente Handwerksarbeit und internationaler Handel mit Musikinstrumenten haben auch heute noch einen hohen Stellenwert in dieser flächenmäßig kleinen Region. So befindet sich die europäische Firmenzentrale der Firma GEWA music GmbH in Adorf.

Zu GEWA music: Als eines der bedeutendsten, weltweit agierenden Unternehmen in der Musikinstrumentenbranche entwickelt und produziert GEWA music am Hauptstandort in Adorf hochwertige Digitalpianos, digitale



Schlagzeuge sowie Etuis für Streichinstrumente mit dem Gütesiegel "Made in Germany". In der werkseigenen Streichinstrumentenwerkstatt werden außerdem in Handarbeit begehrte Streichinstrumente für professionelle Musikerinnen und Musiker gefertigt.

Zu Lebensgarten GmbH: Die Lebensgarten GmbH ist ein deutscher Hersteller für ökologisch und nachhaltig produzierte Lebensmittel aus dem Bereich Backwaren, Müslis und Schokoladenartikel.



Zu Naue GmbH & Co. KG: Naue bietet seinen Kunden umfassende Lösungskompetenz und



technisches Fachwissen und erstellt zuverlässige Planungs- und Umsetzungskonzepte. Über 50 Jahre Erfahrung mit Geokunststoffen / Geobaustoffen und starke Referenzen für komplexe Bauprojekte unterstreichen die Kompetenz des Unternehmens Naue.

Insgesamt sind ca. 50 Wirtschaftsbetriebe in der unmittelbaren Innenstadt Adorfs angesiedelt. Auf den ersten Blick oft gar nicht so sichtbar, da

einige Geschäfte keine Schaufenster mehr benötigen und ihre Tätigkeiten online oder im Dialog mit den Kunden vor Ort erledigen.

Die hohe Beratungsqualität in den Geschäften hat sich weit im oberen Vogtland herumgesprochen. Insbesondere bei den Friseurbetrieben auch bis nach Dresden, Leipzig oder Hof, was auch Kundschaft aus diesen Orten nach Adorf bringt. Insgesamt ist die Wirtschaftsstruktur des Vogtlandes durch einen Branchenmix geprägt, in welchem die IT- und Elektroindustrie, der Stahl- und Maschinenbau und die Zulieferindustrie für den Automobilbau von hervorgehobener Bedeutung sind. Modernste Produktionsverfahren und die Herstellung innovativer Erzeugnisse, die das internationale Niveau prägen, bilden die Basis für die vorwiegend mittelständisch geprägten Unternehmen.

BILDUNG UND KULTUR

Adorf ist die älteste Stadt im Oberen Vogtland. Um 1200 wurde an der Weißen Elster ein Dorf an der Ache (an fließendem Gewässer) gegründet, erstmals erwähnt 1293. Oberhalb der Weißen Elster befindet sich im Zentrum der idyllischen Kleinstadt der mit 231 Metern längste Marktplatz des Vogtlandes - und einer der schönsten dazu.

Ackerbürgerhäuser aus dem Mittelalter, das wunderbar verzierte Rathaus aus dem 19. Jahrhundert und die St. Michaeliskirche verleihen ihm seinen einzigartigen Charme. Gegenüber dem Rathaus erstrahlt hier schon bald das „ehemalige Königliche Amtsgericht“, der kernsanierte „Markt 31“.

In der Stadt ist eine gute Bildungsinfrastruktur vorhanden. Neben einer Grund- und einer Oberschule verfügt Adorf über eine städtische Musikschule und zwei Kindertageseinrichtungen.

Auch der soziale Bereich ist stark vertreten. Nachdem viele Jahre notwendige bauliche Sanierungen an Gebäuden und Infrastruktur im Vordergrund standen, ging die Stadt vor einigen



Jahren dazu über, ihren Fokus verstärkt auch auf andere Dinge zu legen. Diese betreffen vor allem die Kultur, Förderung des sozialen und generationsübergreifenden Miteinanders, Bürgerbeteiligung und Netzwerkbildung. So sind viele neue Einrichtungen und Projekte entstanden: Die Möglichmacherei, eine Anlaufstelle für kulturelles Engagement, der





City-Treff für Senioren, der Schülertreff Maxx und die Fronfeste Adorf, die alternative Kultur im ehemaligen Stadtgefängnis bietet.

An der Lebensqualität gearbeitet wird gemeinsam. Und sehr offen: Die Stadt Adorf informiert auf Ihrer Homepage über aktuelle Themen, veröffentlichen auch unfertige Zwischenstände (und nicht nur "Schönwetter-Berichte"). Bereits Vorberatungen werden im

Stadtrat meist direkt öffentlich behandelt, man kann jederzeit beim Bürgermeister einen Termin vereinbaren oder sich über den "Stadtkümmerer" melden.

Über das JuNet Adorf 2.0 ist man auch auf kurzem Weg immer auf dem Laufenden. Und im Youtube-Kanal der Stadt Adorf ist ein Sammelsurium interessanter Videos zu großen und kleinen Projekten zu finden.



FREIZEIT UND ERHOLUNG



Adorf liegt im Herzen Europas in unmittelbarer Nähe zur tschechischen und bayerischen Grenze. Die wunderschöne Natur ist ein großes Pfund dieser Gegend. Etwa die Hälfte des Adorfer Gebiets sind reine Waldfläche, große Teile liegen im Landschaftsschutzgebiet und im Naturpark Erzgebirge/Vogtland. Adorf verfügt über einige touristische Highlights, welche aktuell und in Zukunft weiter ausgebaut werden.

Die Stadt steckt mitten in einer Erweiterung ihres Perlmutter- und Heimatmuseums zum „Erlebniszentrum-Perlmutter“, in dem die historische Bedeutung der Perlenfischerei und Perlmuttwarenfabrikation in Adorf modern präsentiert werden wird. Ein Fußweg von einer Minute führt Sie vom Marktplatz zum einzigen, komplett erhaltenen Stadttor des Vogtlandes, dem sogenannten „Freiberger Tor“. Lassen Sie sich hier faszinieren von der Einzigartigkeit des

Naturmaterials Perlmutter und der spannenden Geschichte der ältesten Stadt im Oberen Vogtland.

Möchten Sie das gesamte Vogtland bei einem erholsamen Spaziergang erkunden? In der parkähnlichen Miniaturschauanlage „Klein-Vogtland“ lassen sich die schönsten Bauwerke dieser Region und des Ascher Ländchen in weniger als zwei Stunden bestaunen. Spannende Informationen zu den Bauwerken machen den Besuch nicht nur für die „Großen“ interessant.

Der einzige Botanische Garten des sächsischen Vogtlandes bietet mit tausenden Pflanzen nicht nur Gartenfreunden einen wunderbaren Überblick über die Vielfalt und die Schönheit der alpinen Flora. In jeder Jahreszeit kann man die Farben- und Formenpracht der Natur bestaunen. Für alle, die Natur und Kultur verbinden





möchten, ist Adorf der ideale Ausgangsort. Schon nach wenigen Minuten abseits vom Zentrum, kann man die ersten Wanderwege erreichen und sich in herrlicher Natur erholen. Auch für die kleinen Gäste soll die Zeit hier ein unvergessliches Erlebnis werden. Zahlreiche Spielplätze und das 2020 neu gestaltete Freibad „Waldbad“ bieten alles, was man für entspannte Familienunternehmungen braucht.

Aber auch für die Jugend wird etwas getan! Ein ebenso junges wie gelungenes Beispiel hierfür ist das Jugendprojekt Pumptrack. In rasendem Tempo schuf die Stadt Adorf 2023 eine Pumptrack Anlage für alle, die gern auf Rädern unterwegs sind. (Foto!) Im März 2023 fand ein offener Jugendworkshop statt und anschließend



wurde innerhalb weniger Monate die Finanzierung der eigentlich nicht im Haushalt eingeplanten Anlage auf die Beine gestellt - Städtebauförderungsmittel wurden hierfür effektiv genutzt. Die Eröffnung im September 2023 war ein echtes Event. Ca. 300-400 Leute waren da, um die Anlage selbst auszuprobieren und die Bike-Profis Lukas Knopf und Peter Henke, die extra nach Adorf gekommen waren, bei ihren waghalsigen Manövern zu sehen. Eine "Veredelung" des Tracks durch ergänzende Nebenanlagen wie Sitzmöglichkeiten und weitere sportliche Gimmicks sind bereits in Planung. Auch hier sollen die Kinder und Jugendlichen wieder aktiv eingebunden werden.

Insgesamt gibt es in und um Adorf ein über 60 km langes Wanderwegenetz. Adorf ist an mehrere zertifizierte und Fernwanderwege angeschlossen (z.B. Europäischer Fernwanderweg





Eisenach-Budapest, Wanderweg der Dt. Einheit, Kammweg, Vogtlandpanoramaweg).

Oder lieber mit dem Rad? Durch Adorf verlaufen zwei ausgewiesene Fernradwege: der Elsterradweg (entlang der Weißen Elster bis zur Mündung in die Saale) und der Musikantenradweg (Radweg durch den vogtländischen Musikwinkel). Und im Ortsteil Gettengrün gibt es einen Reiterhof sowie ausgewiesene Reitwege.



Bad Elster ist ein Kurort und Staatsbad im sächsischen Vogtlandkreis nur ca. 5 Kilometer von Adorf entfernt. Die Stadt ist eines der ältesten Mineral- und Moorheilbäder Deutschlands. Wegen ihrer heilenden Quellen ernannten die sächsischen Landesherren die

Stadt im Vogtland im 19. Jahrhundert zum Königlich-Sächsischen Staatsbad. Es entwickelte sich ein mondänes Heilbad für Europas High Society. Bis heute laden Parks und Prachtbauten zum Flanieren ein. Mit bunten Blumenrabatten, Wasserspielen, Themengärten, Skulpturen und dem Louisa-See sind die englischen Landschaftsgärten Wohlfühlorte für die Seele. Rund um die Soletherme und das Albert Bad bilden das Königliche Kurhaus, die KunstWandelhalle, das König Albert Theater, Musikpavillons und das NaturTheater Bad Elster eine »Festspielmeile der kurzen Wege«. Hier spielt unter anderem die Chursächsische Philharmonie Bad Elster.



Karlsbad (Karlovy Vary) (ca. 55 km Entfernung zu Adorf) ist ein Kurort in der Region Böhmen im Westen Tschechiens. Dank seiner zahlreichen Thermalquellen ist Karlsbad seit dem 19. Jahrhundert ein beliebtes Reiseziel. Das am Fluss gelegene Kurzentrum umfasst mehrere Kolonnaden mit Säulengängen. In der modernen Sprudelkolonnade befindet sich der Geysir Pramen Vrídlo, dessen Fontäne bis zu 12 m hoch schießt.

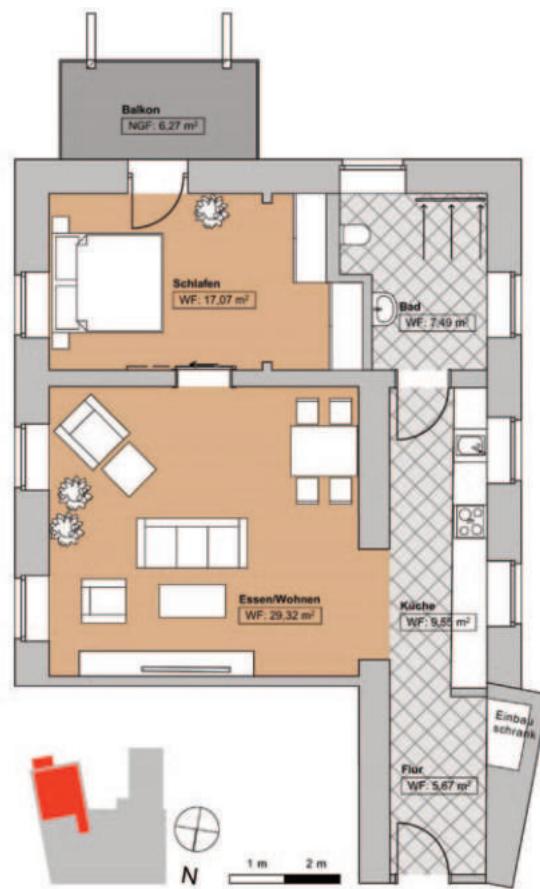
FREIFLÄCHENPLAN



GRUNDRIFFE

(Wohnungen 1 bis 14)

WOHNUNG 1 / 1. OG: verkauft



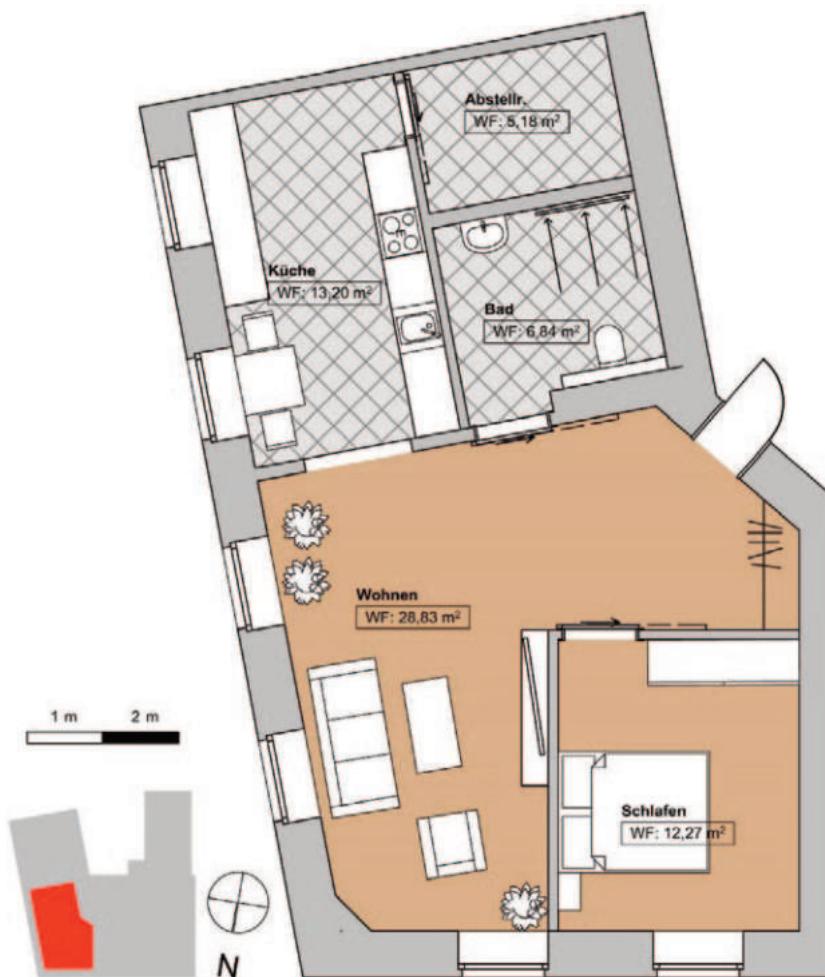
2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen, Wohnen:	29,32 m ²
Küche:	9,55 m ²
Schlafen:	17,07 m ²
Bad:	7,49 m ²
Flur:	5,67 m ²
Balkon (50%):	3,14 m ²
Gesamt:	72,24 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 2 / 1. OG

- verkauft -



2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen, Wohnen:	28,83 m ²
Küche:	13,20 m ²
Schlafen:	12,27 m ²
Bad:	6,84 m ²
Abstellraum:	5,18 m ²
Gesamt:	66,32 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 3 / 1. OG

- verkauft -



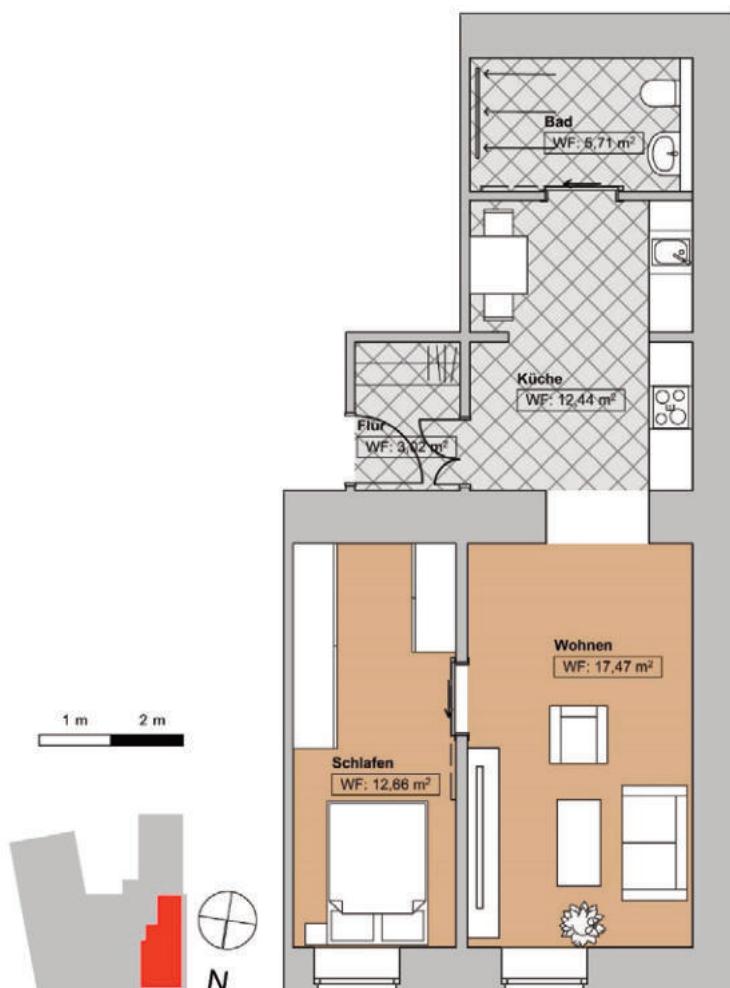
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	24,98 m ²
Schlafen:	9,20 m ²
Bad:	5,99 m ²
Gesamt:	40,17m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 4 / 1. OG

- verkauft -



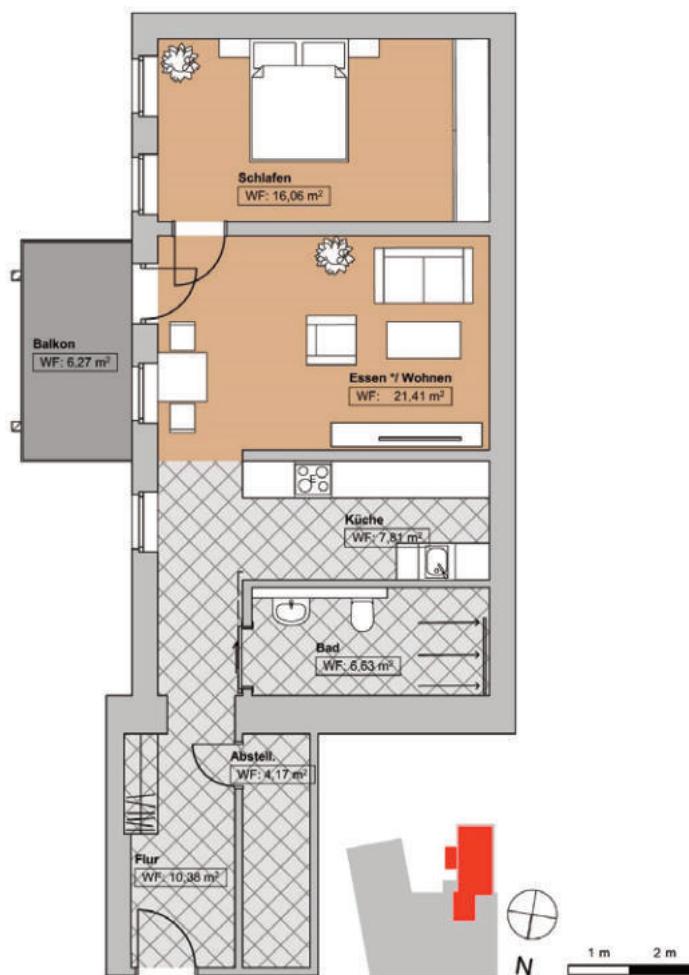
2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen, Wohnen:	17,47 m ²
Küche:	12,44 m ²
Schlafen:	12,66 m ²
Bad:	5,71 m ²
Flur:	3,02 m ²
Gesamt:	51,30 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 5 / 1. OG

Neubau



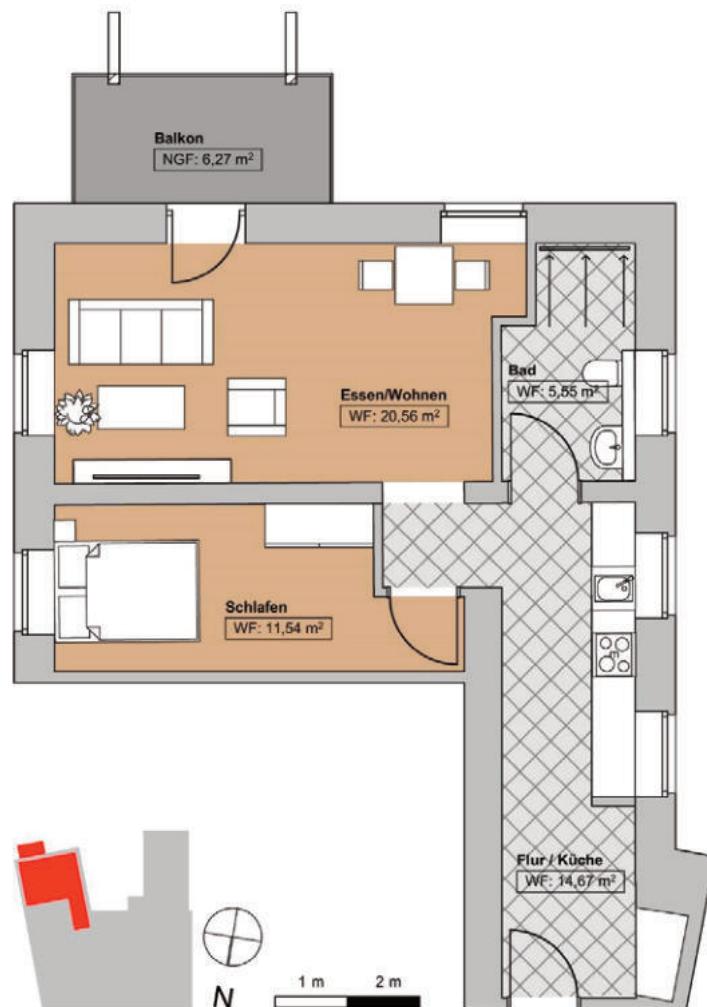
2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen, Wohnen:	21,41 m ²
Küche:	7,81 m ²
Schlafen:	16,06 m ²
Bad:	6,63 m ²
Flur:	10,38 m ²
Abstellraum:	4,17 m ²
Balkon (50%):	3,14 m ²
Gesamt:	69,60 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 6 / 2. OG

- verkauft -



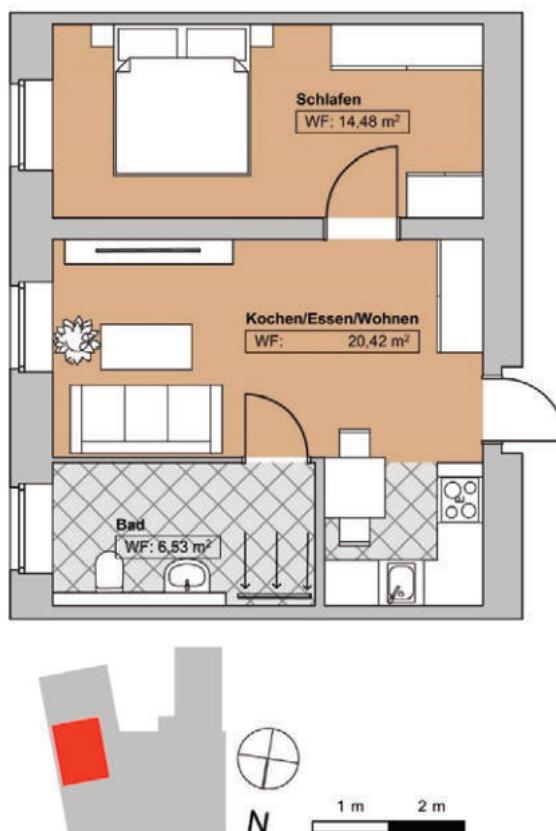
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	20,56 m ²
Küche/Flur:	14,67 m ²
Schlafen:	11,54 m ²
Bad:	5,55 m ²
Balkon (50%):	3,14 m ²
Gesamt:	55,46 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 7 / 2. OG

- verkauft -



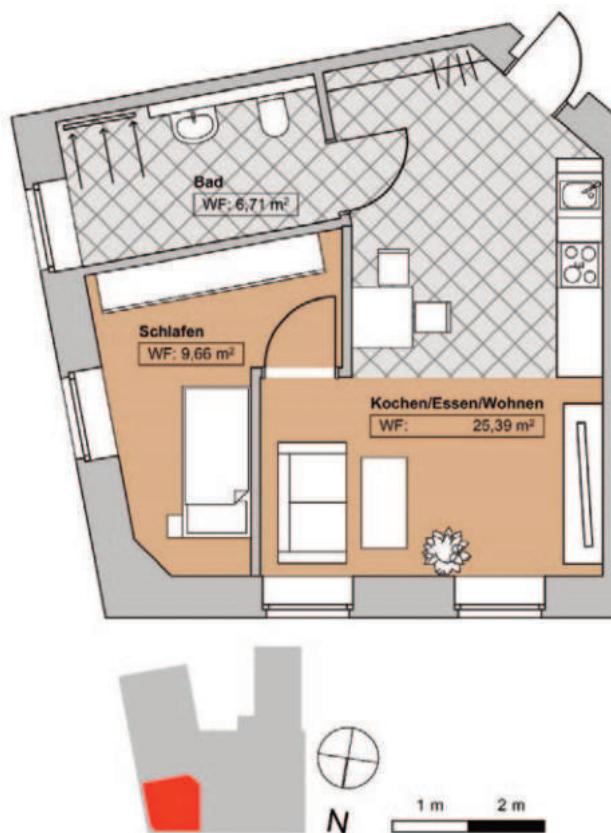
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	20,42 m ²
Schlafen:	14,48 m ²
Bad:	6,53 m ²
Gesamt:	41,43 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 8 / 2. OG

- verkauft -



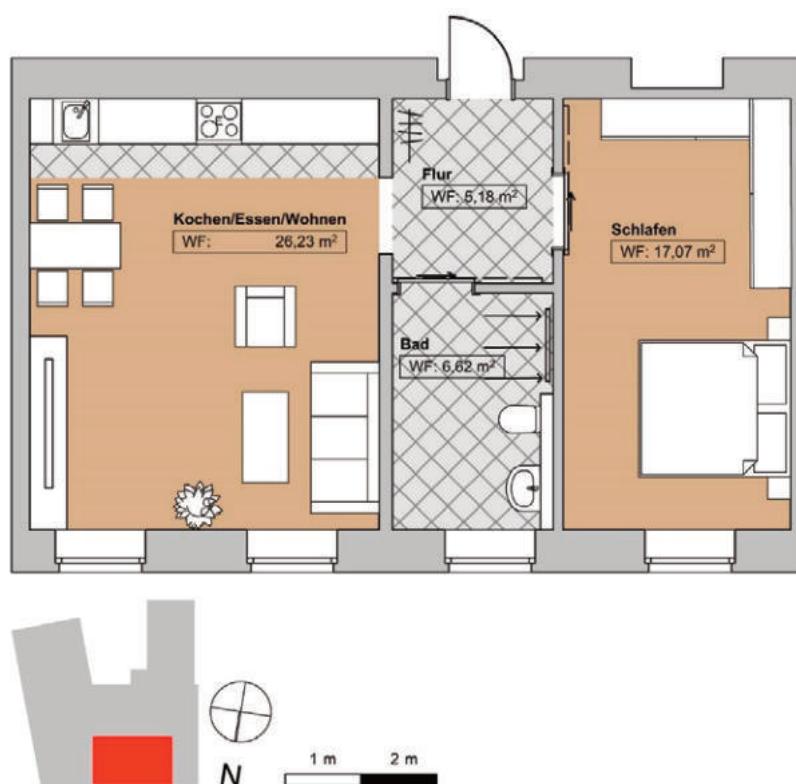
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	25,39 m ²
Schlafen:	9,66 m ²
Bad:	6,71 m ²
Gesamt:	41,76 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 9 / 2. OG

- verkauft -



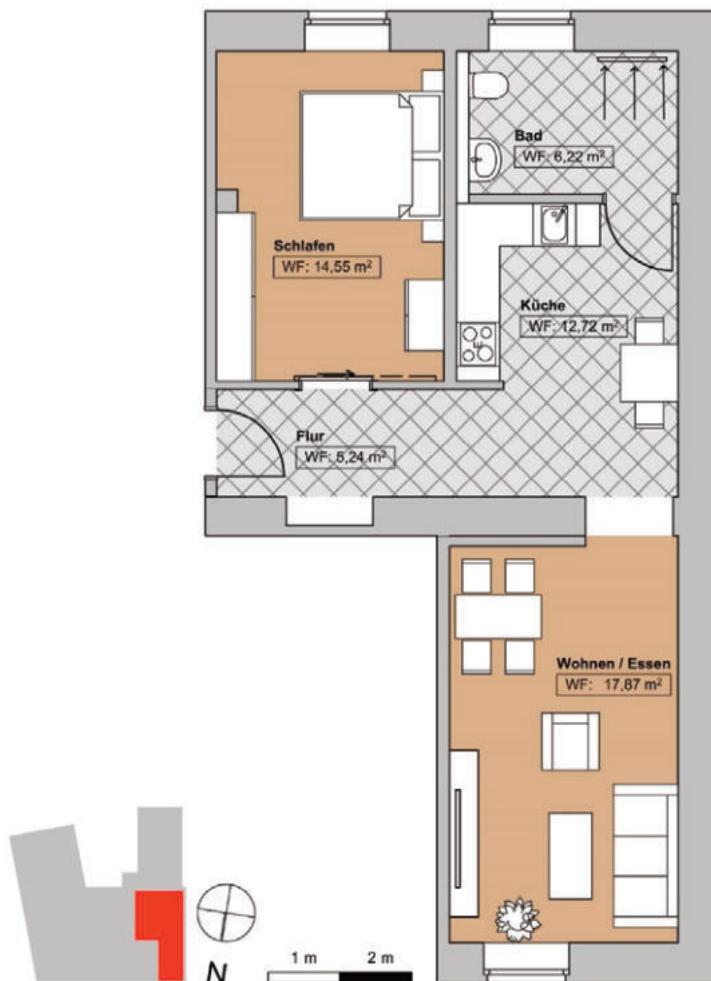
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	26,23 m ²
Schlafen:	17,07 m ²
Bad:	6,62 m ²
Flur:	5,18 m ²
Gesamt:	55,10 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 10 / 2. OG

- verkauft -



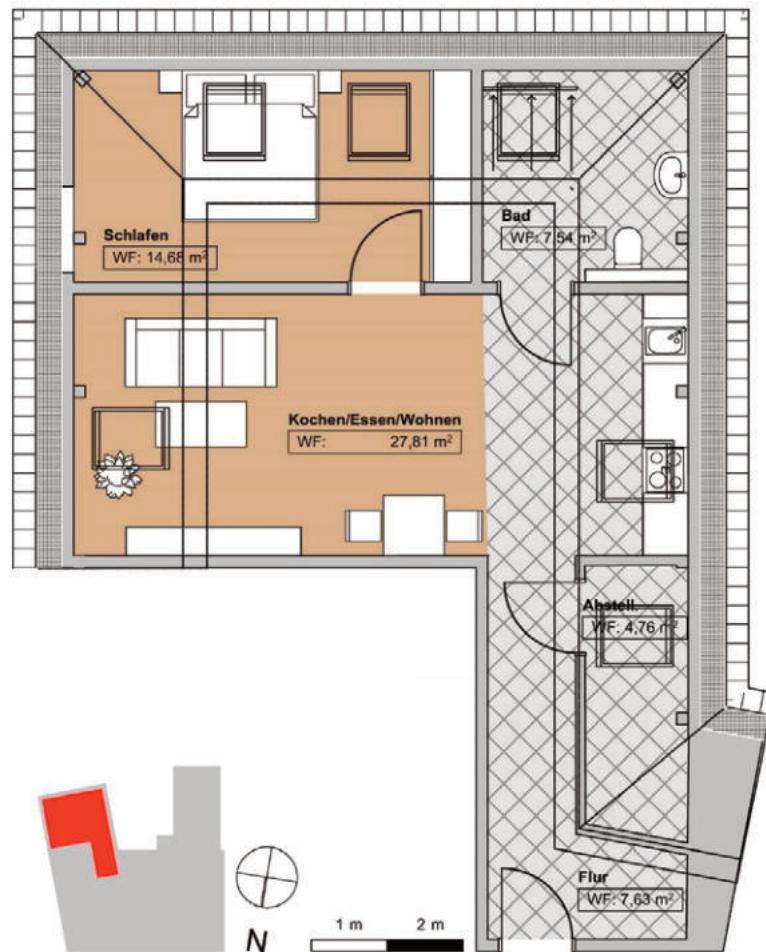
2-ZIMMER-WOHNUNG

Essen, Wohnen:	17,87 m ²
Küche:	12,72 m ²
Schlafen:	14,55 m ²
Bad:	6,22 m ²
Flur:	5,24 m ²
Gesamt:	56,60 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 11 / DG

Neubau



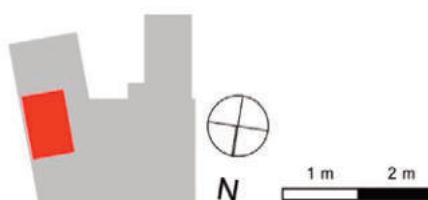
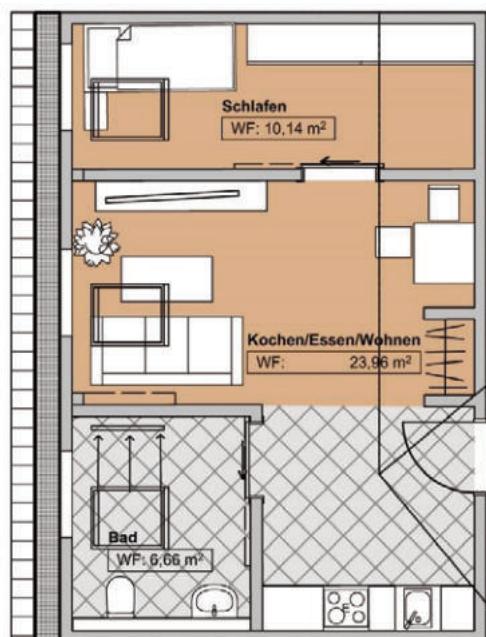
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	27,81 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Bad:	7,54 m ²
Flur:	7,63 m ²
Abstellraum:	4,76 m ²
Gesamt:	62,42 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 12 / DG

Neubau



2-ZIMMER-WOHNUNG

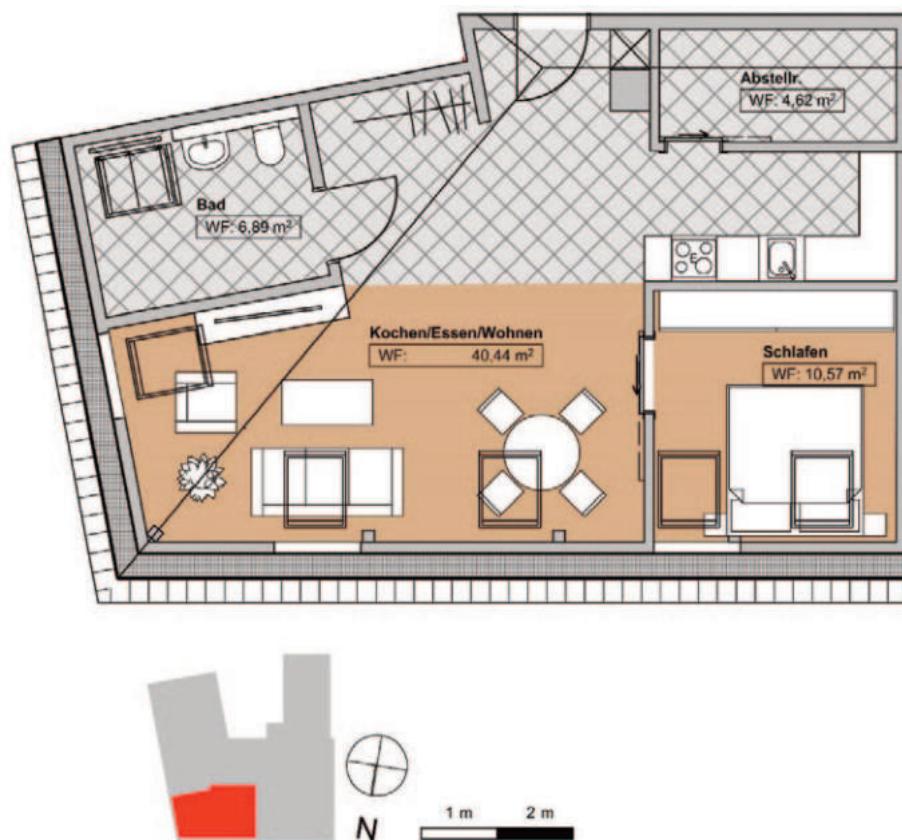
Kochen, Essen, Wohnen: 23,96 m²
Schlafen: 10,14 m²
Bad: 6,66 m²

Gesamt: 40,76 m²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 13 / DG

Neubau



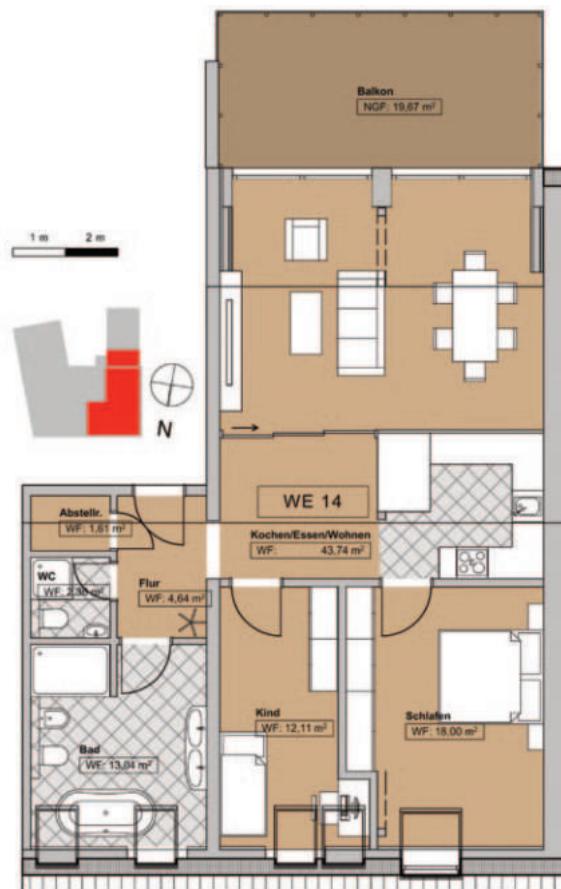
2-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	40,44 m ²
Schlafen:	10,57 m ²
Bad:	6,89 m ²
Abstellraum:	4,62 m ²
Gesamt:	62,52 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.

WOHNUNG 14 / DG

Neubau



3-ZIMMER-WOHNUNG

Kochen, Essen, Wohnen:	43,74 m ²
Schlafen:	18,00 m ²
Zimmer:	12,11 m ²
Bad:	13,04 m ²
Gäste-WC:	2,36 m ²
Flur:	4,64 m ²
Abstellraum:	1,61 m ²
Balkon (50%):	9,84 m ²
Gesamt:	105,34 m ²

Änderungen und Anpassungen
bleiben vorbehalten.
Dargestellte Küche und Möblierung sind
nicht im Leistungsumfang enthalten.



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

1. ALLGEMEINE ANGABEN UND VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

Das ehemalige „Königliche Amtsgericht“ ist ein in 1846 errichtetes zentrales Gebäude in Adorf, welches in seiner mehr als 175-jährigen Geschichte auf vielfältige Weise genutzt wurde.

Es befindet sich am Markt 31, in der Stadt Adorf, in zentraler Lage auf dem Flurstück 1/1. Das Objekt erfährt eine Revitalisierung und eine Nutzungsänderung zu Wohnraum. Im Erdgeschoß verbleibt eine Arztpraxis. Das komplette Haus wird umfangreich kernsaniert und in Teilen neu errichtet.

Die geplante Sanierung und der Neubau sollen einerseits den heutigen Komfortbedürfnissen, Raumprogrammen und Wohnwünschen gerecht werden, andererseits soll die bauhistorische Vergangenheit, die sich in aufwändigen und handwerklich anspruchsvollen Details manifestiert, erhalten und erkennbar bleiben. Durch historisch und bautechnisch bedingte Gegebenheiten sowie durch Forderungen beteiligter Behörden können trotz der hohen Ausstattungsstandards und der angestrebten Sanierungsqualität in Teilen die heute vorausgesetzten Eigenschaften für Neubauten nicht erreicht werden. Vor Beginn der Sanierung

des Gebäudes wird die gesamte Bausubstanz fachlich beurteilt und die notwendigen Maßnahmen werden festgelegt. Das gesamte Gebäude wird einer statischen Neuberechnung unterzogen und von einem Prüfstatiker geprüft, so dass es den aktuellen Anforderungen entspricht. Gleiches gilt im Bereich des Brandschutzes.

Änderungen dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, die die Qualität der beschriebenen Bauleistungen nicht mindern, die dem technischen Fortschritt dienen, die Rücksicht nehmen auf Baubelange und Auflagen der Behörden und/oder der Baugenehmigung und/oder technisch notwendig oder sinnvoll sind, wie z.B. Grundrissänderungen innerhalb der Wohnungen, bleiben grundsätzlich dem Bauträger vorbehalten.

Von der Bau- und Leistungsbeschreibung abweichende Ausstattungen können grundsätzlich berücksichtigt werden. Sie finden allerdings insbesondere dann keine Berücksichtigung, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern, den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Mitbewerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung nötig sein, sind die

Kosten vom Käufer zu tragen.

Abweichungen von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung sind zulässig, wenn solche aufgrund behördlicher Auflagen rechtlich geboten sind oder wenn diese sich als technisch oder wirtschaftlich notwendig erweisen und dem Erwerber zumutbar sind. Ferner sind Änderungen in Bezug auf Gebäudeteile, die nicht das Sondereigentum des Käufers betreffen, zulässig, soweit diese nicht den vertragsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums unzumutbar beeinträchtigen.

Die Abweichungen dürfen die Güte, den Wert und die Gebrauchsfähigkeit nicht mindern. Änderungen in Konstruktion und Ausstattung sowie die Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten, soweit sie aus planungs- und beschaffungstechnischen Gründen notwendig sind. Wenn technische Entwicklungen, bauliche Zweckmäßigkeit oder geänderte Vorschriften es notwendig machen, können die vorgesehenen Ausführungen durch technisch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Es können auch umweltverträglich besser zu bewertende Lösungen zur Ausführung kommen, deren Verwendung an sich eine Höherwertigkeit darstellen.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen, wie eventuelle Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltung, sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten. Dies gilt ausdrücklich nicht für sämtliche Bestandsbauteile und Konstruktionen. Hier gilt ausdrücklich Bestandsschutz, das heißt, es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitraum des

Gebäudes baurechtlich zulässig und somit allgemein anerkannt waren. Dies betrifft insbesondere den Schall-, Brand- und Wärmeschutz, es sei denn, im Einzelfall ist in nachstehender Bau- und Leistungsbeschreibung etwas anderes festgelegt. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine Sanierung „im Bestand“ handelt. Das heißt, dass nicht alle heutigen Anforderungen, vor allem die an den Schallschutz, erfüllt werden können. Die in der Altbausubstanz vorhandenen schalltechnischen Werte werden nicht in jedem Fall verbessert werden können.

2. DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

- 14 barrierearme Wohneinheiten
 - davon 9 Wohnungen im Denkmalschutz (1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10)
 - davon 5 Wohnungen im Neubau (5, 11, 12, 13, 14)
- Wohnungsrößen von ca. 40,17 m² bis ca. 105,34 m²
- 13 2-Zimmer-Wohnungen, 1 3-Zimmer-Wohnung
- Großzügige und individuelle Grundrisse
- 4 Wohnungen mit Balkon
- Moderne Badezimmer, Fußbodenheizung, Echtholzparkett
- Geräumiges Treppenhaus
- Aufzug
- Kellerraum bzw. Abstellraum für jede Wohneinheit

BERÄUMUNG/ABBRUCH/ENTSORGUNG

Nach der Beräumung und fachgerechten Entsorgung aller im Gebäude verbliebenen losen Gegenstände und Möbel erfolgen der Abbruch, Ausbau und die Entsorgung von nicht mehr

benötigten Wänden, Bauteilen, Einbauten und Wohnungseinrichtungen. Die gesamten vorhandenen Elektro-, Heiz- und Sanitärinstallationen werden ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Soweit erforderlich werden Bauteile, die wieder im Gebäude verwendet werden sollen, fachgerecht sichergestellt und eingelagert.

3. GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Baumaßnahmen werden entsprechend der statischen Berechnungen, der Planungsvorgaben des Architekten und unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln und Richtlinien der Bautechnik ausgeführt. Sofern in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht andere Festlegungen getroffen werden, gelten in allen Teilen die aktuellen technischen Bedingungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/C), die aktuelle Schallschutzverordnung und das Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG 2024), insoweit diese, bei der Revitalisierung Anwendung finden und Auflage des Bauamtes und/oder Teil der Baugenehmigung sind.

Die haustechnischen Installationen und die zugehörigen Leitungsführungen werden nach dem heutigen Stand der Technik sowie den anzuwendenden Normen und Richtlinien wie VDE, VDI etc. geplant und ausgeführt. Die in den Zeichnungen und den Berechnungen angegebenen Maße und Größen sind Richtwerte, die sich in Abhängigkeit von der Art der Ausführung noch geringfügig ändern können.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung hat gegenüber den Plänen Vorrang.

Die Maßangaben laut Planung können im Detail aufgrund der Toleranzen im Hochbau und/oder behördlichen Auflagen und/oder aufgrund zwingend notwendiger technischer Änderungen während der Bauzeit, nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen. Es werden vor Bauausführung Festlegungen für Schall-, Wärme- und Brandschutz erstellt, die u. a. als Grundlage für die Planung und Ausführung dienen.

4. PLANUNGSPHASE UND AUSFÜHRUNG DES BAUVORHABENS

Die Beauftragung der für die Ausführung des Bauvorhabens notwendigen Leistungen samt den damit verbundenen Kosten obliegt dem Bauträger. Diese Leistungen umfassen sowohl die Erstellung der Bauzeichnungen des Bauplaners, als auch den bautechnischen Nachweis der Statik samt Prüfstatik, die Nachweise bezüglich Schall-, Brand- und Wärmeschutz, als auch die Planung der Be- und Entwässerung des Gebäudes.

5. FLÄCHENBERECHNUNGEN

Wohn- und Nutzflächenberechnungen gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.01.2004. Die Balkone werden im Allgemeinen mit 50 % der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnungen miteinbezogen.

6. QUALITÄTSCONTROLLING

Während der gesamten Bauphase betreut, koordiniert und überwacht die Prospektherausgeberin die Errichtung des Bauvorhabens. Die

Fachbauleitung erfolgt durch Herrn Dipl.-Ing. für Bauingenieurwesen (BA) Thomas Schafferhans. Des Weiteren wird durch Frau Dipl.-Ing. (FH) für Architektur Jana Süß ein Baucontrolling implementiert und geführt.

Nach Fertigstellung werden sowohl die einzelnen Wohneinheiten samt Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum zusammen mit einem öffentlich anerkannten, unabhängigen Sachverständigen und dem jeweiligen Käufer abgenommen und übergeben. Der Käufer kann hierzu einen schriftlich benannten Vertreter und/oder Sachverständigen mit seiner Vertretung beauftragen. Die Kosten für die Abnahme des Sondereigentums trägt hierbei der Erwerber zuzüglich zum vereinbarten Wohnungskaufpreis. Die Kosten bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums trägt die Eigentümergemeinschaft. Die Abnahme und Übergabe des Gemeinschaftseigentums erfolgt durch den Käufer in einer gemeinsam mit dem Verwalter durchzuführenden Begehung. Andere Formen der Abnahme sind dadurch nicht ausgeschlossen. Die Abnahmekosten werden dem Erwerber und der Eigentümergemeinschaft gesondert in Rechnung gestellt.

6.1 PLANUNG/PROJEKTSTEUERUNG/ NEBENKOSTEN

Bei einer derartigen Baumaßnahme fallen neben den allgemein üblichen Planungs- und Architektenhonoraren sowie Baugenehmigungsgebühren weitere Kosten an. Das betrifft unter anderem verschiedene Abnahme- und Prüfgebühren (Brandschutz, Statik etc.), die von den jeweiligen Prüfern bzw. Ämtern erhoben werden. Für die Erneuerung des Stromversorgungsanschlusses (Hausanschluss), des Wasseranschlusses (Haus-

wasseranschluss) und die eventuelle Erneuerung eines Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an. Alle derartigen Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes sind im Festpreis enthalten.

7. BAUWERK

Die Immobilie wurde ab dem Jahr 1846 errichtet. Die unmittelbare Zentrumslage überzeugt durch die Nähe zum Rathaus sowie die sämtlich gut zu erreichenden Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs. Parkmöglichkeiten für PKW stehen ebenso in unmittelbarer Nähe zur Verfügung wie die öffentlichen Verkehrsmittel. Das Gebäude soll wieder im Erdgeschoss durch eine Arztpraxis genutzt werden. Die darüber liegenden Stockwerke befinden sich im Leerstand. Die allgemeine Gebäudesubstanz ist gut. Nach Fertigstellung umfasst das Objekt – neben der Arztpraxis im Erdgeschoss – insgesamt 14 Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 821 m² (einschl. der Balkonflächen zu 50 %). Jede Wohnung ist als in sich abgeschlossener Bereich konzipiert. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil oder einen eigenen Abstellraum.

Alle Fenster werden durch neue Holz-Fenster ersetzt (ausgenommen die bodentiefen Fenster im Anbau und die Dachflächenfenster). Die Ausstattung und der Zustand der Räume, die Türen, die Heizungs-, Elektro- und Sanitärausstattung entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sind entsprechend veraltet. Aus diesem Grund, sind umfassende Modernisierungs-/ Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen zum Erreichen einer sehr hohen

Wohnqualität erforderlich. Im Rahmen dieser Sanierung wird auch die Fassade in der Gesamtheit überarbeitet und im Gebäude werden zeitgemäße neue Grundrisse in der Fläche erstellt, um den heutigen Bedürfnissen von Wohnraum zu entsprechen.

7.1 TREPPENHAUS

Das Objekt wird über das Treppenhaus erschlossen. Das Treppenhaus wird entsprechend dem Befund im Putz ausgebessert bzw. bei Bedarf neu verputzt bzw. ganzflächig verspachtelt. Die Gestaltung der Decken und Wände erfolgen nach einem zu erstellenden Konzept. Die Treppenanlage selbst wird aufgearbeitet und analog des historischen Zustandes instandgesetzt.

7.2 AUFWZUG

Es erfolgt am Hinterausgang zum Garten und am Treppenhaus gelegen der Einbau eines modernen Personenaufzugs entsprechend den Planungsunterlagen mit moderner Kabinenausstattung und technisch notwendigen Ausstattungsmerkmalen, wie Notrufschaltung, etc. gemäß den dafür geltenden Richtlinien. Haltestationen gem. Planeintrag zum Garten im EG – 1. OG – 2. OG und DG. Seitens des Bauträgers wird darauf hingewiesen und es gilt als vereinbart, dass die Herstellung des Aufzugsschachtes für den nachträglich einzubauenden Aufzug nicht Voraussetzung für den Abruf der MaBV-Rate in Höhe von 28 % (Herstellung des Rohbaus einschl. Zimmerarbeiten) ist. Fahrgeräusche, die der Aufzug verursacht, sind hinzunehmen.

7.3 BALKONE

Vier Wohnungen erhalten auf der Gartenseite einen Balkon als Stahlkonstruktion. Die Balkone

und Balkonbrüstungen werden entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes gestaltet. Die Balkone erhalten eine Außenleuchte und Außensteckdose, welche von innen schaltbar sind. Die Oberseiten der Balkonplatten erhalten ein ausreichendes Gefälle, eine Abdichtung und eine integrierte Entwässerung. Die Entwässerung erfolgt mittels äußerer Regenfallrohre.

Die Standrohre der Regenfallleitungen werden mit Kontroll- und Reinigungsöffnungen versehen. Die Balkone erhalten eine witterungsfeste Auflage.

7.4 KELLERRAUM / ABSTELLRAUM

Das Gebäude ist teilunterkellert. Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum bzw. Abstellraum. Die Keller- bzw. Abstellsräume werden mittels Stahllamellen-Wänden oder Lattenverschlag mit Türnummerierung voneinander abgetrennt und erhalten ein Schloß oder Vorhängeschloß. Die einzelnen Räume erhalten eine Lichtquelle sowie eine Steckdose, die auf den Wohnungszähler geschaltet werden.

8. WOHNUNGSAUSSTATTUNG

8.1. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren erfüllen folgende Anforderungen: Klimakategorie III, Beanspruchungsgruppe S (Klasse 3), Türblatt 42 mm, dreiseitig gefalzt, seitlich mit zusätzlichem Stabilisator, Spezial-Schalldämmeinlage, beidseitiger Deckplatte als doppelte Holzfaserhartplatte mit vollflächiger ALU-Einlage, absenkbare Bodendichtung, 2 Edelstahlbänder, 3-fach-Bolzen-Verriegelung, nachgewiesener Schalldämmwert gemäß DIN 4109 von $Rw > 37 \text{ dB}$ im eingebauten Zustand. Die Ausstattung der Türen umfasst einen Weitwinkelspion und eine Drückergarnitur. Zargen

als Stahlumfassungszargen mit Anstrich gemäß Farbkonzept des Architekten, einschließlich Schließanlage mit Profilzylinder. Die Türen sind gemäß Brandschutz dicht- und selbstschließend.

8.2 BODENBELÄGE

Alle Wohn- und Schlafräume, Flure, Küchen sowie offene Küchenbereiche erhalten einen Bodenbelag aus Echtholzparkett, Materialpreis: 40,00 EUR/m² Bruttolistenpreis inkl. Umsatzsteuer. In den Sanitärräumen kommen Feinsteinzeugplatten 30 cm x 60 cm, Materialpreis 35,00 EUR/m² Bruttolistenpreis inkl. Umsatzsteuer, sowie Wandfliesen, Materialpreis: 35,00 EUR/m² Bruttolistenpreis inkl. Umsatzsteuer zum Einsatz. Fußbodenübergänge in gefliesten Böden werden mit Trennschienen aus Edelstahl abgetrennt. Bäder erhalten auf den Böden eine Abdichtung aus Streichisolierung. Der Anschluss Wand/Boden wird mit zum System zugehörigen Fugenbändern hergestellt.

8.3 WANDBELÄGE

Alle Wandflächen werden mit einem 2-mm-Scheibenputz oder einem Filzputz versehen. Die Wandflächen werden mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände der Bäder werden in spritzwassergefährdeten Bereichen mit Wandfliesen 30 cm x 60 cm Feinsteinzeug (Materialpreis: 35,00 EUR/m² Bruttolistenpreis inkl. Umsatzsteuer) nach Fliesenplan des Architekten belegt und zusätzlich mit einer Streichisolierung abgedichtet.

8.4 ZIMMERTÜREN

Die Zimmertüren werden glatte hochwertige Weißlacktüren mit Stahl- oder Holzumfassungszargen oder gleichwertig. Die Beschläge werden aus Edelstahl bestehen.

9. SONSTIGE AUSSTATTUNG

9.1 KÜCHE

Eine Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten.

10. BARRIEREARME WOHNUNGEN

Alle Wohnungen sind barrierearm zu erreichen. Im Gegensatz zu einer barrierefreien weist eine barrierearme Wohnung gewisse Einschränkungen auf, reduziert diese aber auf ein möglichst geringes Maß.

11. TECHNISCHE ANGABEN

11.1 ELEKTROANLAGE, TV UND TELEKOMMUNIKATION

Der Elektrohausanschluss sowie der Anschluss an das Kabel-TV* und die Telekommunikation werden in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in einem Hausanschluß-Raum untergebracht. Der Hausanschluß-Raum befindet sich im Kellergeschoss. Die Leitungsführung vom Hausanschluß-Raum in die Wohnungen erfolgt im Kellergeschoss auf Putz, im Treppenhaus und in den Wohnungen unter Putz.

*Alternativ kann auch eine Sat-Anlage zur Ausführung kommen – dies hängt von der Bereitstellung der Versorgungsleitungen der/des Versorgungsunternehmen/s ab.

12. WÄRMEVERSORGUNG

Es erfolgt der Einbau einer modernen zeit- und witterungsgesteuerten Heizungsanlage (Hybridheizung Wärmepumpe und Gas) als perfektes Zusammenspiel von zwei Wärm 技术ologien. Dies bedeutet mehr Unabhängigkeit

von fossilen Brennstoffen sowie Energie sparen und CO₂-Emissionen reduzieren mit zentraler Wärmeerzeugung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Wohnungen mittels Durchlauferhitzer. Dabei wird das Warmwasser nicht auf Vorrat gespeichert, sondern bei Bedarf direkt erwärmt. Die Erwärmung erfolgt in der Regel über Blankdraht-Heizsysteme und wird mit Strom angetrieben. Das Gerät befindet sich meist in der Nähe der jeweiligen Zapfstelle. Der Durchlauferhitzer überzeugt durch gute Hygiene zum Schutz vor Legionellenbildung, platzsparende Abmessungen und kurze Aufheizzeit. Der ggf. für die Installation der neuen Heizungsanlage notwendige Schornstein wird fachgerecht saniert. Die Raumheizflächen werden aufgrund einer Wärmebedarfsrechnung ermittelt; der Wärmemengenverbrauch wird wohnungsweise mit Hilfe entsprechender Messeinrichtungen erfasst.

13. SANITÄR

Sämtliche Zu- und Abwasserleitungen in den einzelnen Etagen werden neu verlegt. Die vorhandenen Steigestränge und Fallrohre werden erneuert/ausgetauscht. Frischwasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr, Edelstahl, Kupfer oder anderen nach DIN zugelassenen Materialien. Sämtliche Trinkwasserrohrleitungen werden gemäß den Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) bzw. nach der DIN 1988 gedämmt. Abwasserleitungen: Die Fallleitungen werden aus SML-Rohr bzw. gleichwertigen zugelassenen Kunststoffrohren hergestellt. HT-Kunststoffrohre in der Wohnung bis zum Schacht und bei Bedarf im Kellerbereich.

14. SANITÄROBJEKTE UND ARMATUREN IN BÄDERN

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden mit Markenfabrikaten europäischer Hersteller ausgeführt. Nachfolgend aufgeführte Fabrikate sollen den Qualitätsstandard beschreiben. Zur Ausführung können gleichwertige Fabrikate europäischer Hersteller kommen. Beispiele für den Qualitätsstandard: Waschbecken aus weißem Kristallporzellan Duravit, verchromte Einhebelmischbatterie von Grohe, Serie Eurocube mit Schwenkauslauf, wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus weißem Kristallporzellan Duravit dazu passend WC-Kunststoffsitz mit Absenkautomatik, WC-Spülkastenbetätigungsplatte aus Edelstahl, Waschmaschinenanschluss Armatur verchromt, Duschtasse Fabrikat Bette, Abmessung 90 cm x 90 cm mit einer Einbauhöhe von ca. 2 cm, Brausearmatur Unterputz Grohe Eurocube, verchromte Stange, Handbrause Grohe Eurocube mit Brauseschlauch. Alle Duschen erhalten eine entsprechende Duschabtrennung. Acryl-Badewanne (in Wohnung 14), Modell Bette, Abmessung 1,80 m x 0,80 m mit Poresta-Wannenkörper, Wannenfüll- und Brausegarnitur Grohe Eurocube komplett inkl. Wandhalter.

Ein Spiegel mit Beleuchtung über dem Waschbecken gehört zur Ausstattung.

14.1 ALTERNATIVE HERSTELLER

Gemäß des oben beschriebenen Qualitätsstandards können Produkte folgender Hersteller zur Anwendung kommen: Keramag, Duscholux, Hansgrohe, Friedrich Grohe, Blankenburg, Ideal

Standard, Hansa, Kaldewei, Steinberg, Kludi. Alternativ können die Duschen gefliest ausgeführt werden. Die prospektiert dargestellte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die Anordnung der Objekte kann sich noch verändern.

15. ANSCHLUSS SPÜLMASCHINE UND WASCHMASCHINE

Je nach örtlichen Gegebenheiten ist der Waschmaschinenplatz im Bad. Am Waschmaschinenstellplatz befindet sich ein Wandeinbau-Waschgeräte-Siphon. Parallel zur Waschmaschinensteckdose wird, wenn möglich, ein separat abgesicherter Trockneranschluss bereitgestellt. Anschlüsse für Spüle und Spülmaschine befinden sich im Küchenbereich.

16. RAUMLUFTTECHNIK

16.1 LÜFTUNG BÄDER

Die Raumentlüftung der innenliegenden Bäder erfolgt mechanisch über Einzellüftungsgeräte, für alle anderen Räume die Lüftung zum Feuchteschutz, nutzerunabhängig nach DIN 1946, Teil 6 in Lüftungsstufe 1. Abtransport von Feuchtelasten in Lüftungsstufe 2, nutzerunabhängig durch Feuchtesensor. Die Entlüftung erfolgt verdeckt in entsprechenden Schächten. Die Nachströmung der Luft in den Räumen wird durch verkürzte Türblätter (freier Lüftungsquerschnitt 150 cm²) sichergestellt. Frischluft wird durch Falzlüfter in den Fensterdichtungen und/oder Rahmenlüfter in den Fensterkonstruktionen zugeführt. Vorgenannte Variante kann in der Art der Ausführung variieren und aufgrund der

bautechnischen Gegebenheiten in der Ausführung angepasst oder geändert werden und unterliegt in der Entscheidung dem Bauträger. Die notwendige Lüftung zur Sicherstellung des Bautenschutzes sowie der hygienischen Mindestanforderung der Wohnräume, ist planerisch durch eine Kombination von mechanischer und freier Fensterlüftung sichergestellt. Tatsächlich hat der Nutzer dies durch entsprechendes Lüftungsverhalten sicherzustellen.

17. ELEKTROINSTALLATION

Das Gebäude erhält eine neue Elektroinstallation entsprechend den Vorschriften der VDE. Die Neuverlegung aller Licht- und Stromleitungen in den Wohnungen und dem Treppenhaus erfolgt unter Putz. Das Schalter- und Steckdosenprogramm ist in weiß, Hersteller Busch/Jäger, GIRA oder gleichwertig. Im Keller wird die Installation auf Putz verlegt sowie der Einbau einer ausreichenden Anzahl von Steckdosen, Schaltern und Leuchten wird vorgenommen. Es erfolgt der Anschluss von Geräten und technischen Anlagen, die neu in das Gebäude installiert werden bzw. deren Funktionen erforderlich sind. Das Gebäude wird mit einer Video- und Wechselsprechanlage sowie mit Leuchtkörpern im gesamten Treppenhaus in Abstimmung mit dem Architekten/Bauleiter ausgestattet. In jeder Wohnung wird neben der Eingangstür ein Monitor mit Wechselsprech-einrichtung und Türöffner installiert. Weiterhin wird ein Leerrohrnetz inklusive Verkabelung für den Anschluss an das Telefon- und Kabelnetz eingebaut. Für alle Wohn- und Schlafräume werden TV- und Telefonanschlüsse eingerichtet.

VORSCHAU DES ENERGIEAUSWEISES

AUF BASIS DER MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude																																											
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023																																											
Gültig bis:	08.10.2035																																										
Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig)																																											
1																																											
Gebäude <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Gebäudetyp</td> <td colspan="2">Mehrfamilienreiheneckhaus</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Markt 31 08626 Adorf</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeteil ²</td> <td colspan="2">Wohnteil gemischt genutztes Gebäude</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Gebäude ³</td> <td colspan="2">1845</td> </tr> <tr> <td>Baujahr Wärmeerzeuger ⁴⁻⁶</td> <td colspan="2">2025</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="2">14</td> </tr> <tr> <td>Gebäudenutzfläche (A₁)</td> <td>1.271,6 m²</td> <td><input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵</td> <td colspan="2">Strom-Mix, Erdgas E</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energieträger für Warmwasser</td> <td colspan="2">Strom-Mix</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien ⁵</td> <td>Art: Umweltwärme, Geothermie</td> <td>Verwendung: Beheizung, TW-Enwärmung</td> </tr> <tr> <td>Art der Lüftung ⁵</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung</td> <td><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung</td> </tr> <tr> <td>Art der Kühlung ⁵</td> <td><input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte</td> <td><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme</td> </tr> <tr> <td>Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵</td> <td>Anzahl: 0</td> <td>Nächstes Fälligkeitstdatum der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anlass der Ausstellung des Energieausweises</td> <td><input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</td> </tr> </table>		Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		Adresse	Markt 31 08626 Adorf		Gebäudeteil ²	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		Baujahr Gebäude ³	1845		Baujahr Wärmeerzeuger ⁴⁻⁶	2025		Anzahl der Wohnungen	14		Gebäudenutzfläche (A ₁)	1.271,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom-Mix, Erdgas E		Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix		Erneuerbare Energien ⁵	Art: Umweltwärme, Geothermie	Verwendung: Beheizung, TW-Enwärmung	Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstdatum der Inspektion:	Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus																																										
Adresse	Markt 31 08626 Adorf																																										
Gebäudeteil ²	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude																																										
Baujahr Gebäude ³	1845																																										
Baujahr Wärmeerzeuger ⁴⁻⁶	2025																																										
Anzahl der Wohnungen	14																																										
Gebäudenutzfläche (A ₁)	1.271,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt																																									
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Strom-Mix, Erdgas E																																										
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Strom-Mix																																										
Erneuerbare Energien ⁵	Art: Umweltwärme, Geothermie	Verwendung: Beheizung, TW-Enwärmung																																									
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung																																									
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme																																									
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstdatum der Inspektion:																																									
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)																																									
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p><input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.</p> <p>Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller</p> <p><input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).</p>																																											
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises <p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																											
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) <p>Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bachmann Schönauer Straße 10 08233 Treuen/Vogtl.</p>																																											
Unterschrift des Ausstellers <p><i>Thomas Bachmann</i> Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bachmann Schönauer Str.10 08233 Treuen/Vogtl. Tel.: 03735/81850 - Fax: 03735/81849</p>																																											
Ausstellungsdatum 09.10.2025																																											

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

VORSCHAU DES ENERGIEAUSWEISES

AUF BASIS DER MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 15,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
32,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
52,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf	Ist-Wert: 52,2 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert: 70,3 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H ₁	Ist-Wert: 0,39 W/(m ² ·K)	Anforderungswert: 0,63 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 32,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Art der erneuerbaren Energie	Nutzung erneuerbarer Energien ³	Anteil Wärmebereitstellung ⁴	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage ⁶	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Elektrische Wärmepumpe	<input checked="" type="checkbox"/>	87,2 %	100 %	87,2 %
			Summe ⁸	87,2 %
	<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹		Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
				%
				%
				Summe ⁸ %
	<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie⁴

Wert	EFH-Nebenbau	MFH-Nebenbau	EFH modernisiert	MFH modernisiert	Wohngebäudebedienung	MFH modernisiert nicht wohnlich modernisiert
A+	40	40	40	40	40	40
A	25	25	25	25	25	25
B	50	50	50	50	50	50
C	75	75	75	75	75	75
D	100	100	100	100	100	100
E	125	125	125	125	125	125
F	150	150	150	150	150	150
G	175	175	175	175	175	175
H	200	200	200	200	200	200
>250	225	225	225	225	225	225

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skalen sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/all der Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ALLGEMEINE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. GRUNDSTÜKSVERHÄLTNISSE

Bei Kauf war der Grundbesitz Markt 31, 08626 Adorf/Vogtland eingetragen im Grundbuchamt von Plauen, Blatt 3937, Flurstück 1/1 mit 790 qm:

Abteilung I: Auflassungsvormerkung für ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH, 08626 Adorf / Vogtland

Abteilung II: Grunddienstbarkeit (Abwasser- und Regenwassereinleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 6, Blatt 3132, BV-Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 22.06.2023; eingetragen am 18.07.2023.

Rückauflassungsvormerkung für Stadt Adorf/Vogtl.; gemäß Bewilligung vom 24.07.2023 (UVZ-Nr. 1473/2023, Notar Dr. Vladimir Primaczenko in Plauen) und vom 02.11.2023 (UVZ-Nr. 2160/2023, Notar Dr. Vladimir Primaczenko in Plauen); eingetragen am 08.12.2023.

Abteilung III: wird lastenfrei verkauft

Der Grundbesitz wurde mit notariellem Kaufvertrag des Notars Dr. Vladimir Primaczenko, Postplatz 2 aus 08523 Plauen mit Urkunden-Nr. 1473/2023 erworben. Die Baugenehmigung wurde erteilt im Oktober 2024. Die Teilungserklärung datiert vom 22.08.2024. Aufteilung erfolgte in 17 Eigentumseinheiten (14 Wohnungen und 3 Teileigentum). Baubeginn war im 1. Quartal 2025. Die Bezugsfertigstellung ist zum 31.05.2026 geplant. Die Bewilligung zur Löschung der Rückauflassungsvormerkungen liegt unterzeichnet vor und erfolgt bei Übertragung an den neuen Eigentümer.

2. KALKULIERTER GESAMTAUFWAND

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

Zu den Leistungen, die zwingend erforderlich und deshalb für die Funktionsweise des Bauträgerobjekts notwendig sind, gehören die Leistungen des Notars, des Grundbuchamtes und Gerichtskosten, die vom Erwerber zu tragen

sind. Des Weiteren fallen für den Erwerber Steuern an.

2.1 ZUSATZLEISTUNGEN

Im kalkulierten Gesamtaufwand sind Zusatzleistungen enthalten, die dem einzelnen Erwerber zur freien Disposition stehen. Hierzu gehören Finanzierungsvermittlung und -bearbeitung. Diese Leistungen, die von erfahrenen Vertragspartnern angeboten werden, sollen den Erwerber arbeitsmäßig entlasten und ihn zusätzlich absichern.

Eine Haftung der ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH wird hierfür, insbesondere für die Finanzierungsvermittlung, ausdrücklich ausgeschlossen und ist nicht Gegenstand der mit diesem Prospekt angebotenen Leistung.

2.2 EIGENFINANZIERUNG

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

2.3 ABRECHNUNG

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

2.4 NEBENKOSTEN

Für Gerichts-, Notar- und sonstige Kosten der Abnahme ist insgesamt ein Betrag von ca. 7,5 % des Gesamtaufwandes kalkuliert. Werden die kalkulierten Kosten überschritten, so sind die Mehrkosten vom Erwerber zu tragen. Bei der Prozentangabe für die Nebenkosten handelt es sich um ein Beispiel. Es ist erst mit Abschluss des Kaufvertrages möglich, die Nebenkosten für den Erwerber zu ermitteln. Die Höhe der Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Standort des Bauvorhabens und wird unter dem Abschnitt „Steuerliche Auswirkungen und Grundlagen, 5. Grunderwerbsteuer“ erläutert.

2.5 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

3. NICHT KALKULIERBARE KOSTEN

3.1 UMSATZSTEUER, TILGUNGSBEITRÄGE, ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Nicht im kalkulierten Gesamtaufwand enthalten sind teilweise oder keine Tilgungsbeiträge der Endfinanzierungen, der Mehraufwand, der sich

durch eine Erhöhung des zurzeit gültigen Umsatzsteuersatzes für solche Leistungen ergeben kann, die dem erhöhten Steuersatz unterliegen, Erschließungskosten sowie Anliegerbeiträge für eventuelle spätere Erweiterungen oder Änderungen von Erschließungsmaßnahmen.

3.2 SONSTIGE KOSTEN

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

4. FINANZIERUNG

Die Finanzierungshöhe ist abhängig vom eingesetzten Eigen- und Fremdkapital. Das Fremdkapital wird im Wesentlichen durch Bankenparameter bestimmt.

4.1 PRÜFUNG DER INDIVIDUELLEN VERHÄLTNISSE

Im Vordergrund sollten bei der Finanzierungswahl die individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse und Zielsetzungen des Erwerbers stehen. Dieser muss insbesondere darüber entscheiden, in welcher Höhe er Eigenmittel einsetzen kann oder will. Bei Vorliegen einer entsprechenden Bonität ist eine Finanzierung des Gesamtaufwandes möglich.

4.2 INANSPRUCHNAHME EINES DAMNUMS

Das Damnum wird bei einer Darlehensgewährung häufig neben den Darlehenszinsen berechnet. Es kann in Form eines Abschlags bei Auszahlung oder als Zuschlag bei der Darlehensrückzahlung erhoben werden. Der Finanzierungspartner wird die entsprechenden Hinweise hier zur Verfügung stellen.

4.3 SOFORTIGE ENDFINANZIERUNG

Wird auf eine Zwischenfinanzierung verzichtet und direkt aus der Endfinanzierung valutiert, hat dies zur Folge, dass die Zinsbindung mit Beginn der Endfinanzierung startet. Bei einem z.B. vorgesehenen Festschreibungszeitraum von 10 Jahren und einer Bauzeit von etwa 15 Monaten wird die Restlaufzeit der Festschreibung bei Fertigstellung somit etwa 8 Jahre und 9 Monate betragen.

4.4 DARLEHENSBESICHERUNG

Die Besicherung des Darlehens erfolgt in der Regel über eine Grundschuld zugunsten der finanzierenden Bank.

4.5 ABLAUF DES DARLEHENSVERTRAGES

Nach Ablauf der Zinsfestschreibung wird der Zinssatz auf Basis des aktuell geltenden Zinsniveaus sowie der entsprechenden Besicherungsquote neu kalkuliert und kann sich erhöhen oder verringern. Soweit das Darlehen nicht getilgt ist, ist eine Nachfinanzierung erforderlich.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt üblicherweise als Annuitätentilgung, d. h. die monatliche Belastung bleibt identisch, wobei der Tilgungsanteil um die ersparten Zinsen bei jeder Zahlung steigt. Alternativ kann das Darlehen

auch ratierlich oder endfällig getilgt werden. Bei ratierlichen Darlehen zahlt der Darlehensnehmer eine feste Tilgung zzgl. den Zinsen, die sich immer am aktuellen Darlehenssaldo bemessen.

Bei ordnungsgemäßer Tilgung sinkt der Zinsaufwand über die Laufzeit hinweg.

Bei endfälligen Darlehen wird eine finanzierte Bank ein Tilgungssurrogat verlangen. Unter Tilgungssurrogat ist z.B. ein Ansparenvertrag zu verstehen, der bei Ende der Zinsbindung das Darlehen vollständig tilgt. Bitte ziehen Sie einen sachkundigen Berater wie Banken, Rechtsanwälte oder Steuerberater zu Rate.

5. RENDITE

Der Begriff „Rendite“ findet in den unterschiedlichsten Formen Anwendung. Soweit die Renditeberechnung nach finanzmathematischen Methoden erfolgt, muss eine Annahme über den Marktwert (Verkaufspreis) der Immobilie zu einem bestimmten Stichtag getroffen werden. Eine mögliche Wertsteigerung zum Verkaufsstichtag ist derzeit aufgrund der Langfristigkeit der Anlage nicht möglich.

Immobilien sind im Regelfall als langfristige Kapitalanlage bestimmt. Abgesehen von einer steuerlichen Erfassung von Spekulationsgewinnen innerhalb der Spekulationsfrist von derzeit 10 Jahren bestehen keine Veräußerungsbeschränkungen für die Immobilie nach heutiger Rechtsprechung.

Inwieweit und zu welchem Preis das Objekt in Zukunft veräußerbar ist, bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Veräußerung bestehenden Nachfrage nach Immobilien. Diese Nachfrage ist bei Immobilien sowohl von allgemeinen wie auch von speziellen wirtschaftlichen Faktoren (z. B.

zukünftige Entwicklung des Standortes, Zustand des Objektes) abhängig. Eine Aussage über die Höhe von möglichen Wertsteigerungen oder Wertverlusten ist spekulativ.

Aufgrund der Vielzahl der Finanzierungsmöglichkeiten ist eine abschließende Darstellung Ihrer Finanzierung im Rahmen dieses Prospektes nicht möglich. Eine Haftung für die Beispielberechnung wird ausgeschlossen, da Ihre persönlichen Belange und Bonität nicht berücksichtigt wurden.

Bitte lassen Sie sich von Ihrem Finanzierungsberater, Rechtsanwalt, Steuerberater oder Ihrer Bank zu den vorgesagten Punkten ausführlich und intensiv objekt- und darlehensbezogen beraten.

6. AUSSAGE ZUR LANGZEITBERECHNUNG UND LANGZEITWIRKUNG

Die Prospektendarstellung – insbesondere etwaige Beispielrechnungen – beschränkt sich auf eine Darstellung der Investitionsphase und auf 25 volle Vermietungsjahre, ohne den Anspruch auf Richtigkeit zu stellen. Eine Haftung hierfür wird ausgeschlossen.

7. DIE VERTRAGLICHEN GRUNDLAGEN

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

7.1 WOHNUNGSEIGENTUMSKAUFVERTRAG (BAUTRÄGERVERTRAG)

Der Erwerber erwirbt durch notariellen Kaufvertrag zu einem Festpreis das noch zu modernisierende bzw. zu errichtende Wohnungseigentum. Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind das Sondereigentum an der Wohnung sowie Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (z. B. Grundstück).

Die Baupläne sowie die Baubeschreibung in der bei Kaufvertragsabschluss maßgebenden Form werden hierbei Gegenstand des Kaufvertrages. Die Bezugsfertigstellung ist zum 31.05.2026 geplant. Der Fertigstellungstermin gilt nicht für Außenanlagen und Zuwegungen. Diese sind von der Verkäuferin entsprechend den jahreszeitlichen Gegebenheiten und nach Maßgabe des Baufortschritts der Gesamtbauamaßnahme zu erstellen.

Verzögerungen der Baudurchführungen, die bedingt sind durch

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

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

Die Frist für die Fertigstellung kann sich außerdem verlängern, wenn die Verzögerung durch die Ausführung von Sonderwünschen vom

Erwerber zu vertreten ist und soweit ein Erwerber fällige Kaufpreisraten nicht gezahlt hat, in letzterem Fall für den Zeitraum, der zwischen dem Eintritt der Fälligkeit und dem Eingang der Kaufpreisrate liegt. Die Fälligkeit des Kaufpreises richtet sich nach § 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (im Folgenden: MaBV).

Es gelten die Zahlungstakte gem. § 3 Abs. 2 MaBV, wobei der Gesamtkaufpreis vom Bauträger in maximal sieben bautenstandsbezogenen Raten in Rechnung gestellt werden darf. Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen bei Baubeginn nicht erfüllt sein sollten (z. B. weil keine Wohnungsgrundbücher angelegt sind), kann der Bauträger in Höhe der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten eine selbstschuldnerische einredefreie Bankbürgschaft gem. § 7 Abs. 2 MaBV stellen und aufgrund dieser Sicherheit die Fälligkeit der ersten bzw. zweiten und ggf. weiteren Raten herbeiführen.

Der Veräußerer haftet für seine eigenen Leistungen und für Sachmängel der Bauwerke nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zum Werkvertrag mit folgender Maßgabe:

7.2 NACHBESSERUNG

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

7.3 MINDERUNG

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

7.4 RECHTE DES ERWERBERS

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

7.5 WANDLUNG

Das Recht des Erwerbers, bei mehrfachem Fehlenschlagen der Nachbesserung, Rückgängigmachung des Vertrages (Wandlung) oder Schadensersatz wegen zugesicherter Eigenschaften zu verlangen, bleibt erhalten. Der Erwerber ist berechtigt, die Abtretung von Gewährleistungsansprüchen, welche der Veräußerer gegen am Bau beteiligte Fachunternehmen einschließlich Architekten hat, an sich selbst zu verlangen, falls von dem Veräußerer kein Ersatz zu erlangen ist.

Im Zuge des Kaufvertrages tritt der Erwerber in die Bestimmungen der vom Bauträger zu errichtenden Teilungserklärung ein. Die Verwalterbestellung erfolgt auf die Dauer von 3 Jahren.

Bei einer Erhöhung des bei Prospektherausgabe geltenden Umsatzsteuersatzes erhöhen sich die Kaufpreisraten, die später als einen Monat nach Inkrafttreten der Steuererhöhung fällig werden, um den Prozentsatz der Steuererhöhung. Dies gilt nicht für die erste Kaufpreisrate.

7.6 RECHTLICHE KONZEPTION

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

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN UND GRUNDLAGEN

Nachfolgend werden die grundlegenden steuerlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben nach der Gesetzeslage dargestellt.

Die folgenden Ausführungen basieren auf dem derzeitigen Stand der Steuergesetzgebung, den dazu ergangenen Urteilen, Verwaltungsauffassungen und Gesetzeskommentaren. Änderungen in der Steuerrechtsprechung sind jederzeit – auch kurzfristig – möglich, sodass die erläuterten steuerlichen Folgen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die Finanzverwaltung stehen. Für das Erreichen der steuerlichen Zielsetzungen wird daher keine Haftung übernommen.

Wegen der Vielzahl der individuellen Umstände bei dem einzelnen Käufer und der Komplexität des Steuerrechts kann auf die steuerrechtliche Konzeption nur in Grundzügen eingegangen werden. Subjektive Gegebenheiten des Käufers sind gesondert zu prüfen.

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

wendet. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit der Ausführungen in diesem Prospekt wird nicht übernommen.

1. AKTUELLE STEUERLICHE REGELUNGEN UND WERBUNGSKOSTEN

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

2. WERBUNGSKOSTEN

Für eine Kaufentscheidung bei einer Immobilie bietet der Gesetzgeber die interessante Möglichkeit, Werbungskosten geltend zu machen. Abgesehen davon, dass Sie hierzu einen Steuerberater befragen sollten, werden hier allgemeine steuerliche Auswirkungen dieses

Themas beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, erläutert. Neben den hier aufgeführten gibt es weitere Werbungskosten, die für Sie relevant sein könnten. Von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung dürfen die Werbungskosten abgezogen werden.

Werbungskosten sind alle Aufwendungen eines (zukünftigen) Haus- oder Wohnungseigentümers zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung der Mieteinnahmen (§ 9 Abs. 1 EStG). Durch hohe Werbungskosten kann ein steuerlicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung entstehen, der mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden kann.

Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung können für das Zahlungsjahr in der Anlage V (V steht für Vermietung und Verpachtung) zur Steuererklärung geltend gemacht werden.

Wann Werbungskosten angesetzt werden dürfen, wird vom Zahlungszeitpunkt bestimmt (Abflussprinzip). Allerdings werden Werbungskosten nicht anerkannt, wenn sie ohne wirtschaftlich vernünftigen Grund im Voraus gezahlt wurden (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. 2003 I S. 546 Rz. 13). Wann die Werbungskosten entstanden sind, welchen Zeitraum sie betreffen oder wann Sie die Rechnung erhalten haben, spielt grundsätzlich keine Rolle, ausgenommen bei regelmäßig wiederkehrenden Ausgaben um den Jahreswechsel herum. Werden solche Ausgaben innerhalb von 10 Tagen in der Zeit vom 22.12. - 10.01. für das jeweils andere Kalenderjahr gezahlt, sind es Werbungskosten in dem Jahr, zu dem sie wirtschaftlich gehören (§ 11 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Werbungskosten dürfen nicht erst dann angesetzt werden, wenn Mieteinnahmen eingehen, sondern auch schon vorher. Dann liegen sog. vorab entstandene Werbungskosten vor (z. B. Darlehenszinsen oder Renovierungskosten). Voraussetzung ist, dass eine Vermietungsabsicht besteht. Das Finanzamt wird die vorweggenommenen Werbungskosten anerkennen, aber einen gemäß § 165 Abgabenordnung (im Folgenden: AO) vorläufigen Steuerbescheid erlassen. Es darf den Werbungskostenabzug rückwirkend wieder streichen, wenn in den Folgejahren die Vermietungsabsicht nicht in die Tat umgesetzt wird. Wie lange das Finanzamt Steuerbescheide zum Nachteil des Vermieters vorläufig halten und damit noch ändern darf, ist Gegenstand einer Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) (Az. IX R 27/14). Bei Absicht zum Verkauf des Mietobjekts innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist können die Aufwendungen als Veräußerungskosten geltend gemacht werden.

Bleibt die Immobilie leer stehen, weil nicht bekannt ist, ob und wann vermietet werden soll, oder weil die Wohnung später selbst genutzt, unentgeltlich überlassen oder verkauft werden soll, ist kein Werbungskostenabzug möglich. Es dürfen bei Leerstand vor erstmaliger Vermietung auch nicht gleichzeitig ein Mieter und ein Käufer gesucht werden (BFH-Urteil vom 9.7.2013, IX R 21/12, HFR 2013 S. 1007). Je länger die Immobilie leer steht, umso nachdrücklicher muss man sich um eine Vermietung bemühen (BFH-Urteil vom 11.12.2012, IX R 14/12, BStBl. 2013 II S. 279). Wohnt der Käufer selbst in der Wohnung, will aber künftig vermieten, sind Renovierungsaufwendungen der Selbstnutzung zuzurechnen und damit nicht abziehbar (BFH-Urteil vom 1.4.2009, IX R 51/08, BFH/NV 2009 S. 1259).

Die entstandenen Werbungskosten müssen schon im Jahr der Zahlung in der Anlage V der Steuererklärung steuerlich geltend gemacht werden.

SOFORT ABSETZBARE WERBUNGSKOSTEN

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

2.1 FAHRTKOSTEN

Als Werbungskosten sofort abziehbar sind die Fahrtkosten für die Fahrten zur Bank, zur Besichtigung und zu dem vermieteten Objekt, wenn Instandhaltungs- oder Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden und die Kosten für diese Arbeiten zum Erhaltungsaufwand zählen, zum Mietobjekt, um sich mit zukünftigen Mieterinnen zu treffen und zur Eigentümerversammlung bei Vermietung einer Eigentumswohnung. Kosten für Fahrten zum Notar zwecks Beurkundung eines Kaufvertrages gehören dagegen zu den Anschaffungskosten bzw. den Herstellungskosten. Abgerechnet werden Fahrtkosten wie bei beruflicher Auswärtstätigkeit. Bei umfangreichem Grundbesitz mit regelmäßigen Fahrten dorthin erkennt das Finanzamt nur die Entfernungspauschale an (R 21.2 Abs. 4 Satz 3 EStR 2012). Bei mehreren Vermietungsobjekten gilt dies u. E. seit 2014 allerdings nur bei Fahrten zu dem Objekt, das analog der zeitlichen Abgrenzungsregelungen für Arbeitnehmer die erste Tätigkeitsstätte bei der Erzielung der Vermietungseinkünfte ist.

2.2 BESICHTIGUNGSFAHRTEN

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

2.3 BAUSPARVERTRAG

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

2.4 FINANZIERUNGSKOSTEN

(GELDBESCHAFFUNGSKOSTEN)

Finanzierungskosten sind als Werbungskosten sofort abziehbar, wenn das erworbene Fremdkapital unmittelbar für das vermietete Objekt verwendet wird. Zu den sofort abziehbaren Kosten zählen die Abschlussgebühr für einen Bausparvertrag, alle Schuldzinsen und das Damnum (Disagio), Aufwendungen für Fachliteratur über Finanzierungsmöglichkeiten, alle Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, die Kosten für die Erstellung eines computergestützten Finanzierungsplans, die Kosten für Fotokopien (zum Beispiel für die Beleihungsunterlagen), alle Gebühren der Banken oder (Bau-)Sparkassen für die

Darlehensvergabe, die Grundbuchgebühren für die Eintragung des Baudarlehens, die Maklergebühren für die Vermittlung eines Baudarlehens, die Notarkosten für die Eintragung einer Hypothek oder Grundschrift, die Portokosten zum Beispiel für die Korrespondenz mit der Bank, alle Telefonkosten im Zusammenhang mit der Finanzierung, unter bestimmten Voraussetzungen eine Vorfälligkeitsentschädigung und Gutachterkosten.

2.5 DAMNUM/DISAGIO

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

Schlägt die Verkäuferin einer Immobilie das Disagio für seine eigene Baufinanzierung auf den Kaufpreis auf, gehört es beim Käufer zu seinen abzuschreibenden Anschaffungskosten. Wird dagegen eine Vereinbarung über die Erstattung des Disagios unabhängig vom Kaufvertrag getroffen, gehört dieses nicht zum Kaufpreis;

es handelt sich dann beim Käufer um sofort abziehbare Finanzierungskosten (BFH-Urteil vom 12.5.2009, IX R 40/08, BFH/NV 2009 S. 1629).

2.6 MAKLERGEBÜHREN

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

2.7 ENERGIEAUSWEIS

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

2.8 GUTACHTERKOSTEN

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

Keine nachträglichen Werbungskosten sind Gutachterkosten des Grundstückseigentümers

bei Beendigung eines Erbbaurechtsverhältnisses für die Ermittlung der Entschädigung nach § 27 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz (im Folgenden: ErbbauRG) für das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude (BFH-Urteil vom 28.3.2007, IX R 46/05, BFH/NV 2007 S. 1490).

2.9 GRUNDBUCHGEBÜHREN

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

2.10 GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer gehört zu den absetzbaren Nebenkosten (§ 9 Abs. 1 S.3 Nr. 2 EStG). Ob die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte verfassungswidrig ist, ist Gegenstand mehrerer Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht (Az. 1 BvL 11/14, 2 BvR 287/11).

Ein Erlass der Steuer um 25 % ist möglich, wenn die normalen Mieteinnahmen um mehr als 50 % ausgefallen sind (§ 33 Abs. 1 Grundsteuergesetz (im Folgenden: GrStG)).

Bei 100 %-igem Ausfall kann die Grundsteuer zur Hälfte erlassen werden. Die normale Miete ist laut Grundsteuergesetz die zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete (Bruttokaltmiete inkl. Nebenkosten laut Erlass der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin vom 21.1.2009, Az. III D-G 1163a-1/2009). Voraussetzung für den Erlass ist, dass der Mietausfall auf einen strukturell bedingten

Leerstand zurückzuführen ist, den der Vermieter nicht verschuldet hat, oder auf andere untypische Umstände, z.B. Hochwasser, Erdbeben, Sturmschäden, oder aufgrund der Verpflichtung zur Sanierung bei in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet liegender Immobilie (BFH-Urteil vom 17.12.2014, II R 41/12, BStBl. 2015 II S. 663). Den Erlass der Grundsteuer müssen Sie bis zum 31. März des Folgejahres beantragen.

2.11 HAUSMEISTER/HAUSVERWALTUNG

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

2.12 INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

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

2.13 MIETAUSFALL/MIETZAHLUNG

Auch bei einem Mietausfall können die anfallenden Werbungskosten weiter abgesetzt werden (Hessisches FG vom 6.4.2006, 3 K 1524/04, DStRE 2007 S. 24). Mietausfälle selbst sind aber keine Werbungskosten. Eine bei Auszug aus dem bisher selbst genutzten Eigenheim zu zahlende Miete für die neue Wohnung (negative Eigenmiete) ist nicht als Werbungskosten absetzbar, auch wenn das Eigenheim vermietet wurde (BFH-Urteil vom 11.2.2014, IX R 24/13, DStR 2014 S. 1331).

2.14 NEBENKOSTEN

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

2.15 NOTARKOSTEN

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

2.16 RECHTSANWALTS- UND

GERICHTSKOSTEN

Sind die streitigen Aufwendungen als Werbungskosten sofort abziehbar, gilt das auch für die selbst getragenen Anwalts- und Gerichtskosten (BFH-Urteil vom 25.6.2009, IX R 47/08, BFH/NV 2010 S. 396). Bei einem Rechtsstreit um Kosten, die zu den abzuschreibenden Anschaffungs-/ Herstellungskosten gehören (z. B. während der Bauphase entstandene Kosten für die Beseitigung von Baumängeln), zählen die Prozesskosten hingegen zu den Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (BFH-Urteil vom 1.12.1987, IX R 134/83, BStBl. 1988 II S. 431). Anerkannt wurden Strafverteidigerkosten im Zusammenhang mit einem Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung infolge Vorspiegelung eines Mietvertrages mit dem Lebenspartner (Niedersächsisches FG vom 14.5.2014, 9 K 99/13, EFG 2014 S. 1473).

2.17 RENOVIERUNGSKOSTEN

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

2.18 SCHULDZINSEN

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

- Zwischenfinanzierungszinsen der Bank, wenn bereits vor Auszahlung des Darlehens Geld gebraucht wird; Bereitstellungszinsen auf Darlehensmittel; Verzugszinsen für eine nicht fristgerecht gezahlte Baurate; während der Bauphase zu zahlende Kreditzinsen (Bauzeitzinsen), wenn schon beim Bau die Vermietungsabsicht bestand. Bei ursprünglicher Selbstnutzungs- bzw. Verkaufsabsicht und Abänderung dieser Absicht zur Vermietung erst nach Fertigstellung des Gebäudes sind die Bauzeitzinsen in die abschreibbaren Herstellungskosten einzurechnen (BFH-Urteil vom 23.5.2012, IX R 2/12, BStBl. 2012 II S. 674);
- Zinsausfallentschädigung bei Erwerb eines zuteilungsreifen Bausparvertrags (Vorratsbausparvertrag) von einem Dritten oder einem Geldinstitut (BFH-Urteil vom 2.8.1977, VIII R 104/74, BStBl. 1978 II S. 143); Schuldzinsen für Auffüllungskredit oder Vorfinanzierung eines angesparten Bausparvertrages.

Die Werbungskosten werden unter Abschnitt 2 grundsätzlich erläutert. Diese nicht vollständige Auflistung der Werbungskosten dient nur als beispielhafte Information der steuerlichen Möglichkeiten, die mit einem Steuerberater zu besprechen sind.

3. EINKOMMENSTEUER

3.1 STEUERBARKEIT, GEWINNERZIELUNGSABSICHT

Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung der Ergebnisse aus dem Immobilienengagement ist, dass die Immobilie zum Zwecke der langfristigen Vermietung und nicht zur Eigennutzung erworben wird. Hierbei muss

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

3.2 EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG

Sofern der Erwerber seine Eigentumswohnung langfristig fremdvermietet und er die Immobilie im Privatvermögen hält, erzielt er Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen (Grundbesitz) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6, § 21 EStG.

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der in einem Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) zugeflossenen Einnahmen über die abgeflossenen Werbungskosten (Ausgaben) ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Einnahmen (§ 8 EStG) sind die vereinnahmten Mieten einschließlich der umlagefähigen Kosten.

In der Erwerbsphase entstehen (sog. vorbereitende) Werbungskosten, die zu steuerlichen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung führen und im Jahr ihrer Entstehung grundsätzlich von den sonstigen steuerpflichtigen Einkünften des Käufers abgezogen werden können. Zu den Einschränkungen der Verlustverrechnung durch das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vgl. den Abschnitt „3.3 Mindestbesteuerung“ weiter unten in diesem Kapitel. Fragen Sie hierzu im Einzelnen Ihren Steuerberater oder Rechtsanwalt.

Übersteigen die Werbungskosten die Miteinnahmen, kann der Verlust aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich mit den übrigen Einkünften verrechnet werden, sodass sich das zu versteuernde Einkommen und damit letztlich die Steuerlast vermindert. Eine solche Verrechnung ist nur dann ausgeschlossen, wenn bei der Vermietung die erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht fehlt oder die Vorschrift des § 15b EStG greift. Hält der Erwerber die Wohnung nicht in seinem Privatvermögen, sondern in einem Betriebsvermögen, gehören die erzielten Einnahmen zu den Einkünften aus Gewerbebetrieb i. S. d. § 15 EStG. In diesem Fall gelten bestimmte Besonderheiten.

3.3 MINDESTBESTEUERUNG

Nach der Regelung des § 2 Abs. 3 EStG i. d. F. des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002 ist die „Summe der Einkünfte“ nach einem festgelegten Verfahren zu ermitteln. Ziel der Vorschrift ist es, die Verrechnung von negativen Einkünften (Verlusten) mit positiven Einkünften aus einer anderen Einkunftsart zu beschränken. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll unter Berücksichtigung eines

Sockelbetrages mindestens die Hälfte des positiven Betrags einer jeden Einkunftsart eines Jahres der Einkommensteuer unterworfen werden.

Innerhalb der einzelnen Einkunftsarten kann grundsätzlich auch weiterhin eine uneingeschränkte Verrechnung von positiven und negativen Einkünften vorgenommen werden. Dies bedeutet, dass beispielsweise Verluste im Zusammenhang mit dem vorliegenden Immobilienverkauf uneingeschränkt mit Überschüssen aus anderen vermieteten Objekten bzw. aus Beteiligungen an grundstücksverwaltenden Gesellschaften verrechnet werden können.

Soweit nach der Verlustverrechnung innerhalb der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung noch negative Einkünfte vorhanden sind, können diese bis zu einer Höhe von 51.129,19 € (Sockelbetrag) mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Darüber hinaus dürfen diese Verluste die positiven Einkünfte je Einkunftsart aber nur noch bis zur Hälfte mindern. Bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, erhöht sich der Sockelbetrag auf 102.258,38 € und es kann ein eventuell verbleibender Verlustabzug gegenseitig verrechnet werden, wobei jedoch mindestens die Hälfte der jeweiligen positiven Einkünfte – nach Abzug des Sockelbetrages – zur Besteuerung verbleiben muss.

Bei steuerlichen Verlusten aus dem Erwerb einer Eigentumswohnung bis zur Höhe von 51.129,19 € bzw. 102.258,38 € bleibt die Neuregelung somit ohne Auswirkung. Verbleibt nach den dargestellten Verrechnungen noch ein

Verlustausgleichspotential, kann dieses im Wege des Verlustrück- oder -vortrages (§ 10d EStG) berücksichtigt werden. Die Regelungen zum Verlustrück- bzw. -vortrag wurden im Hinblick auf die vorerwähnte Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 EStG) erfasst. Sie gelten bereits seit dem 01.01.1999, d. h. auch für Verluste, die aus diesem Immobilienerwerb entstehen.

Der Verlustrücktrag wird für den unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum zugelassen. Der Steuerpflichtige kann auf Antrag auf den Verlustrücktrag verzichten oder er kann ihn betragsmäßig begrenzen; er hat insoweit einen Dispositionsspielraum, der zu einer Optimierung der Steuerbelastung genutzt werden kann. Sofern weitere nicht ausgeglichene negative Einkünfte vorhanden sind, werden diese wie bisher in die folgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen. Beim Verlustabzug nach § 10d EStG ist die Regelung des § 2 Abs. 3 EStG zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Verlustverrechnung sowohl bei Verlustrücktrag als auch bei Verlustvortrag zuerst in derselben Einkunftsart zu erfolgen hat. Eine Verrechnung mit anderen Einkunftsarten kann nur unter Beachtung der Vorschriften der Mindestbesteuerung (Abzug des Sockelbetrages, Besteuerung der hälftigen Restbeträge der positiven Einkünfte) erfolgen.

3.3.1 BESTEUERUNG VON PRIVATEN VERÄUSSERUNGSGESCHÄFTEN

Wird die Immobilie im Privatvermögen gehalten, bleibt ein ggf. entstehender Veräußerungsgewinn einkommensteuerfrei, wenn die Veräußerung nach Ablauf einer zehnjährigen „Behaltefrist“ erfolgt. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages über den Erwerb

der Immobilie. Innerhalb des Zehn-Jahres-Zeitraumes werden Immobilienverkäufe neuerdings als „Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften“ besteuert (§ 23 EStG). Eine Ausnahme gilt für das selbst genutzte Wohnungseigentum.

An dieser Stelle wird noch einmal besonders darauf hingewiesen, dass nach § 23 Abs. 3 S. 3 EStG der Veräußerungsgewinn ab dem Veranlagungszeitraum 1996 nach geänderten Regeln zu ermitteln ist. Danach sind bei der Gewinnermittlung die Anschaffungs- oder Herstellungskosten um Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen zu mindern, soweit diese in der Vergangenheit bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind. Im Ergebnis werden folglich sämtliche Abschreibungen dieses Zeitraums zum Zeitpunkt der Veräußerung rückgängig gemacht. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.4 ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG (AFA)

Im Folgenden werden die grundsätzlichen steuerlichen Regelungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit erläutert.

Für den Grund und Boden können keine Absetzungen vorgenommen werden. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die (Gebäude-) Abschreibungen sind daher beim Erwerb eines bebauten Grundstückes die einheitlichen Anschaffungskosten (einschließlich der Anschaffungsnebenkosten) nach dem Verhältnis der Verkehrswerte auf den Grund und

Boden und das Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte sind anhand der voraussichtlichen Sachwerte vom Boden und Gebäudeanteil zum Zeitpunkt der Gebäudefertigstellung ermittelt worden.

3.5 WERBUNGSKOSTEN

Zu den abziehbaren Werbungskosten gehören neben den Betriebskosten auch die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes, seine Verwaltung sowie die Finanzierungskosten. Bei den Kosten für die Eintragung der Grundschuld handelt es sich um Nebenkosten der Finanzierung, sodass diese als Werbungskosten abziehbar sind. Die Kosten für den Kaufvertrag (Notar), die Grunderwerbsteuer und die Eintragung des Eigentümers im Grundbuch stellen Nebenkosten der Anschaffung dar und sind deshalb nicht als Werbungskosten absetzbar.

Auch etwaige Bauzeitzinsen, die der Erwerber an die Verkäuferin für die Zeit bis zum Lastenwechsel zu zahlen hat, stellen Anschaffungskosten dar. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude entfallen, können sie jährlich mit einem im Gesetz bestimmten Prozentsatz als Werbungskosten abgezogen werden. Diesen Betrag nennt das Gesetz Absetzung für Abnutzung (AfA). Für den Grund und Boden gewährt das Gesetz keine AfA, weil dieser nicht abnutzbar ist.

3.6 ABSCHREIBUNG

Erwirbt der Anleger eine von der Verkäuferin zu sanierende Immobilie, wird er steuerlich so gestellt, als habe er eine bereits fertig sanierte Immobilie erworben. Die Kosten für den Bau oder die Sanierung stellen daher bei dem Erwerber keine nachträglichen Herstellungskosten dar, sondern sind Teil der Anschaffungskosten.

Für den Teil der Anschaffungskosten, der der Altbausubstanz oder nicht begünstigten Sanierungsmaßnahmen zuzurechnen ist, kann der Erwerber die sogenannte Normalabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG geltend machen. Soweit die Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzuordnen sind, ist eine Abschreibung nicht möglich, weil der Grund und Boden nicht abnutzbar ist. Die Anschaffungskosten des Erwerbers müssen in folgende „Elemente“ aufgeteilt werden:

- Grund und Boden
- Altbausubstanz
- Sanierung
(gilt nicht für die Neubau-Wohnungen)

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

3.7 FINANZIERUNGSKOSTEN

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

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

3.8 EINKÜNFTERZIELUNGSABSICHT

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

hat die Rechtsprechung jedoch entschieden, dass die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, vermutet wird, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Der Erwerber muss die Absicht, einen Totalüberschuss zu erzielen, daher nur dann nachweisen, wenn er dem Finanzamt Anlass zu der Vermutung gibt, er wolle die Immobilie schon vor Erreichen des Totalüberschusses verkaufen. Wird die Immobilie innerhalb der ersten 5 Jahre nach dem Erwerb wieder verkauft, sieht die Finanzverwaltung darin ein Indiz dafür, dass von Anfang an die Absicht bestand, die Immobilie nicht auf Dauer zu vermieten und geht von einer sogenannten Liebhaberei aus. Die Vermutung der Einkünfterzielungsabsicht gilt jedoch nicht, wenn die Immobilie aus persönlichen Gründen verbilligt vermietet wird (Gunstmiete) und die vereinbarte Miete weniger als 66,0% der ortsüblichen Miete beträgt. Gemäß § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG ist das Mietverhältnis in diesem Fall in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Soweit die Aufwendungen des Vermieters auf den unentgeltlichen Teil der Vermietung entfallen, sind sie vom Abzug als Werbungskosten ausgeschlossen, sodass ein etwaiger Verlust entsprechend gekürzt wird. Als Miete wird dabei nicht nur die Netto-Kaltmiete angesetzt, sondern die Netto-Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten, weil steuerrechtlich auch die vom Mieter getragenen Betriebskosten als Mieteinnahmen gelten. Dementsprechend wird von den Finanzämtern als ortsübliche Marktmiete die ortsübliche Netto-Kaltmiete zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten angesetzt. Die Berücksichtigung der Betriebskosten ist für den Vermieter günstig, da diese in der Regel auch bei einer verbilligten Überlassung von dem Mieter in vollem Umfang zu tragen sind.

3.9 VERLUSTAUSGLEICHSVERBOT

Nach § 15b EStG können die Verluste aus der Vermietung der Immobilie dann nicht mit anderen Einkünften verrechnet werden, wenn es sich um ein sogenanntes Steuerstundungsmodell handelt. Nach § 15b EStG liegt ein solches Steuerstundungsmodell vor, wenn der Erwerb modellhaft gestaltet ist und die in der Anfangsphase erzielten Verluste in der Summe mehr als 10,0 % des eingesetzten Eigenkapitals betragen. Die Vorschrift des § 15b EStG ist in erster Linie für geschlossene Fonds gedacht, sodass hier grundsätzlich von einer Modellhaftigkeit auszugehen ist. Beim Erwerb von Realeigentum liegt dagegen nach dem BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 eine Modellhaftigkeit nur dann vor, wenn der Erwerber eine oder mehrere Nebenleistungen in Anspruch nimmt, die die Investitionsphase betreffen, und dafür eine Gebühr bezahlt, die als Werbungskosten abzugfähig ist. Beispielhaft werden hierfür in dem BMF-Schreiben die Mietgarantie sowie die Bürgschaft für die Endfinanzierung genannt. Aber auch die Gebühr für eine Finanzierungsvermittlung wird von der Finanzverwaltung als schädlich angesehen. Nicht erforderlich ist, dass diese Nebenleistungen von der Verkäuferin selbst erbracht werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt bereits dann vor, wenn diese Nebenleistungen von einer nahestehenden Person der Verkäuferin oder einer Gesellschaft, an der er selbst oder eine ihm nahestehende Person beteiligt ist, erbracht werden oder wenn die Nebenleistungen von einem Dritten auf Vermittlung der Verkäuferin hin erfolgen. Der Käufer kann deshalb die Anwendungen des § 15b EStG vermeiden, indem er auf die Inanspruchnahme derartiger Nebenleistungen völlig verzichtet. Unschädlich ist es aber auch,

wenn er eine derartige Nebenleistung in Anspruch nimmt, dafür aber keine gesonderte Gebühr zu zahlen hat, sondern die Leistungen mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Denn in diesem Fall entstehen durch die Nebenleistungen keine sofort abziehbaren Werbungskosten, sodass kein Steuerstundungseffekt bewirkt wird. Aus diesem Grund stellt auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Verkäuferin keine schädliche Nebenleistung dar, weil das Entgelt, das der Erwerber hierfür zahlt, steuerlich Anschaffungskosten darstellt, die nur im Rahmen der Gebäude-AfA abziehbar sind, aber keine sofort abziehbaren Werbungskosten. Wie das BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007 ausdrücklich darstellt, führt auch die Inanspruchnahme eines Damnums (Disagios) oder eine volle Fremdfinanzierung nicht zur Anwendung des § 15b EStG. Zwar werden dadurch sofort abziehbare Werbungskosten geschaffen, die diesen Kosten zugrunde liegenden Leistungen sind aber nicht der Sphäre der Verkäuferin zuzurechnen. Nebenleistungen der Verkäuferin, die nicht die Investitionsphase, sondern die Phase der späteren Bewirtschaftung betreffen, sind nach dem BMF-Schreiben ebenfalls unschädlich. Daher führt es nicht zur Anwendung des § 15b EStG, wenn die Verkäuferin zugleich mit der Verwaltung der Immobilie oder der WEG-Verwaltung betraut wird. Allerdings darf das Entgelt hierfür nicht mehr als 12 Monate im Voraus gezahlt werden. Auch die Vereinbarung eines Mietpools ist im Hinblick auf § 15b EStG unschädlich. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.10 VERÄUSSERUNG DER IMMOBILIE

3.10.1 DIE FRIST VON 10 JAHREN

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

3.10.2 AUSNAHME FÜR SELBST GENUTZTE IMMOBILIEN

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

er sie in dem gesamten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

3.10.3 NACHVERSTEUERUNG DER ABSCHREIBUNGEN

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

3.11 NUTZUNG DER IMMOBILIE ZU EIGENEN WOHNZWECKEN

Nutzt der Erwerber die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken, so erzielt er keine Einkünfte und kann auch keine Sonderausgaben abziehen.

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich nicht steuerpflichtig. Da die Steuergesetzgebung einem permanenten Wandel unterliegt, informieren Sie sich bitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages

über die aktuelle Gesetzgebung bei Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt.

3.12 EINKOMMENSTEUERVORAUSZAHLUNGEN/ LOHNSTEUERKARTE

Der voraussichtliche Verlust aus der Vermietung der Immobilie kann bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Gem. EStG ist dies jedoch noch nicht für das Jahr möglich, in dem die Immobilie angeschafft wird. Für dieses Jahr können die Verluste erst im Rahmen der Veranlagung berücksichtigt werden.

Gem. § 39 a Abs. 1 Nr. 5 b EStG können die voraussichtlichen Verluste aus der Vermietung der Wohnung bereits auf der Lohnsteuerkarte als vom Arbeitslohn abzuziehender Freibetrag eingetragen werden. Der Antrag muss auf dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck und bis zum 30. November des Jahres gestellt werden, für das die Lohnsteuerkarte gilt. Für das Jahr der Anschaffung ist dies jedoch nicht möglich, da die Vorschrift des § 37 Abs. 3 S. 8 EStG hier entsprechend gilt.

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

3.13 VERFAHRENSRECHTLICHE ABWICKLUNG

Minderung der Einkommensteuervorauszahlung: Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte. Voraussichtliche Verluste können nach § 37 Abs. 3 S. 6 EStG im Einkommensteuervorauszahlungsverfahren erst für die Jahre berücksichtigt werden, die nach Abschluss der Modernisierung/Sanierung

beginnen. Die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft wird die zur Glaubhaftmachung der Verluste für die Jahre ab 2025 erforderlichen Unterlagen beim Verwaltungsfinanzamt der Feststellungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 der Verordnung (im Folgenden: VO) zu § 180 Abs. 2 AO) einreichen. Das Verwaltungsfinanzamt teilt den zuständigen Wohnsitzfinanzämtern die Höhe der glaubhaft gemachten Verluste amtsintern mit. Bis zu dieser Mitteilung können die Wohnsitzfinanzämter auf Antrag die Einkommensteuervorauszahlungen im Wege der Stundung mindern. Die Berücksichtigung vorläufiger Verluste erfolgt nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 EStG (vgl. oben unter „Mindestbesteuerung“).

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

4. DENKMALSCHUTZ

Nachfolgende Ausführungen gelten für die Wohnungen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 10.

4.1 DEFINITION DENKMALSCHUTZ

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

für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche und juristische Personen.

Das Bundesministerium für Finanzen hat eine Übersicht zur Steuerbegünstigung zur Erhaltung von Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen mit Stand Februar 2019 veröffentlicht (BMF-Schreiben v. 21.2.2019 – IV C 1 – S 2198a/18/10001).

4.2 STEUERLICHE FÖRDERUNG/STEUERVORTEILE FÜR FREMDGENUTZTE OBJEKTE

Die Voraussetzungen der Inanspruchnahme des § 7i EStG werden nur in dem Zeitraum geprüft, in dem die begünstigten Baumaßnahmen fertiggestellt worden sind. Die versehentlich nicht geltend gemachte erhöhte Absetzung kann nicht nachgeholt werden,

- wenn die Bauarbeiten nicht vor Beginn mit der Denkmalbehörde abgestimmt worden sind,
- wenn das denkmalgeschützte Gebäude durch Aus- oder Anbauten erweitert wird.

Die Behandlung eines Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal richtet sich allein danach, ob das Gebäude/der Gebäudeteil durch die für den Denkmalschutz zuständige Behörde in die Denkmalliste eingetragen oder vorläufig unter Schutz gestellt ist. Durch eine Bescheinigung gem. Sächsischem Denkmalschutzgesetz (im Folgenden: SächsDSchG), an die die Finanzverwaltung gebunden ist, werden die denkmalrechtlichen Voraussetzungen nachgewiesen. Aufwendungen des Steuerpflichtigen für ein Denkmal oder für Gebäude, die zu einer als Einheit geschützten Gebäudegruppe gehören, können steuermindernd geltend gemacht werden.

Folgende Möglichkeiten sind gegeben:

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

Die Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde ist ein Verwaltungsakt, an den das Finanzamt gebunden ist (§ 175 Abs. 1 S. 1 AO). Die Voraussetzungen der Bescheinigung sind unbedingt zu beachten. Sofern die bescheinigten Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt sind, wie z. B.

- das Gebäude wird erst nach Abschluss der Bauarbeiten in die Denkmalliste eingetragen, hat das Finanzamt das Recht, die erhöhte Absetzung auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Sämtliche Aufwendungen sind um bewilligte Zuschüsse der öffentlichen Hand zu mindern.

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

Von der Denkmalbehörde wird geprüft und bescheinigt:

- Eigenschaft als Denkmal oder vorläufiges Denkmal nach den landesrechtlichen Vorschriften (§§ 3, 4 SächsDSchG),
- Zugehörigkeit zu einer denkmalgeschützten Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (§ 6 SächsDSchG),

- Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen oder bei Planänderungen vor Beginn der geänderten Bauvorhaben,
- Erforderlichkeit der Aufwendungen,
- Höhe der Aufwendungen, die die denkmalrechtlichen Voraussetzungen erfüllen,
- Höhe der bewilligten oder noch zu bewilligenden Zuschüsse der öffentlichen Hand.

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

- Anschaffungskosten sind grundsätzlich nur im Rahmen der AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zu berücksichtigen. Ein Abzug nach § 7i EStG kommt lediglich für Anschaffungskosten in Betracht, die auf nach Abschluss des Kaufvertrags durchgeführte Modernisierungsaufwendungen entfallen (§ 7i Abs. 1 S. 6 EStG).
- Die Herstellungsaufwendungen bei Baudenkmalen sind folgendermaßen zu berücksichtigen. Errichtet der Unternehmer-Ehegatte mit eigenen Mitteln ein Gebäude auf einem auch dem Nichtunternehmer-Ehegatten gehörenden Grundstück, wird der Nichtunternehmer-Ehegatte – sofern keine abweichen den Vereinbarungen zwischen den Eheleuten getroffen werden – sowohl zivilrechtlicher als auch wirtschaftlicher Eigentümer des auf seinen Miteigentumsanteil entfallenden Gebäudeteils. Soweit der Gebäudeteil zum Privatvermögen gehört, können Aufwendungen bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen als erhöhte Absetzungen unabhängig von der Eigenschaft als Betriebs- oder Privatvermögen berücksichtigt werden.

- Die Erhaltungsaufwendungen bei Baudenkmalen sind grundsätzlich im Jahr ihrer Zahlung zu berücksichtigen (§ 11 EStG); sie können jedoch auch gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre (§ 11b EStG) verteilt als Betriebsausgaben oder Werbungskosten berücksichtigt werden. Das Finanzamt prüft auch die nach dem Steuerrecht erforderliche Abgrenzung zwischen Sanierung und Neuerrichtung eines Gebäudes.

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

In den ersten acht Jahren sind jeweils 9 v. H. und in den folgenden vier Jahren jeweils 7 v. H. der begünstigten Aufwendungen nach § 7i EStG anstelle der AfA nach § 7 Abs. 4 EStG zu berücksichtigen.

Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein eventuell noch vorhandener Restwert den Anschaffungskosten des Gebäudes/Gebäude- teils hinzuzurechnen und entsprechend abzuschreiben (§ 7i Abs. 1 S. 8 i. v. mit § 7h Abs. 1 S. 5 EStG).

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

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

Nach § 10f EStG kann der Steuerpflichtige für Aufwendungen am eigenen Gebäude im Jahr der Beendigung der Baumaßnahme und den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9 v. H. der

Aufwendungen als Sonderausgaben vom Gesamtbetrag der Einkünfte abziehen, sofern die denkmal- und steuerrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Die denkmalrechtlichen Voraussetzungen werden von der Denkmalbehörde wie bei der fremdgenutzten Immobilie geprüft. Insofern wird auf oben verwiesen.

Das Finanzamt prüft:

- die Nutzung einer Wohnung zu eigenen Wohnzwecken;
- ob kein Abzug der Aufwendungen nach § 7h EStG oder § 7i EStG vorgenommen wurde;
- die Objektbeschränkung (bei Alleinstehenden Abzug von Aufwendungen nur für ein Objekt, bei Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen der Ehegattenveranlagung vorliegen, Abzugsmöglichkeit für zwei Objekte; ein Miteigentumsanteil steht dabei dem Gebäude oder Gebäudeteil gleich, § 10f Abs. 3 S. 1, 2, Abs. 4 EStG);
- Herstellungs- oder Anschaffungskosten:
Dabei ist zu berücksichtigen, ob sich diese Aufwendungen auf die Wohnungseigentumsförderung nach § 10e EStG oder EigZulG (Eigenheimzulagengesetz) ausgewirkt haben. Aufwendungen, die sich hierauf nicht ausgewirkt haben, sind dann nach § 10f Abs. 1 EStG zu berücksichtigen.
Für Anschaffungskosten kommt ein Abzug nach § 10f EStG nur in Betracht, sofern hierin Aufwendungen für nach Abschluss des Kaufvertrags durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen enthalten sind;
- ob Erhaltungsaufwendungen vorliegen: Diese sind ausschließlich nach § 10f Abs. 2 EStG als Sonderausgaben zu berücksichtigen.

Liegen die denkmal- und steuerrechtlichen Voraussetzungen vor, sind die eigenen Aufwendungen wie Sonderausgaben zu berücksichtigen. Im Jahr der Beendigung der Maßnahme und in den folgenden neun Jahren erfolgt ein Abzug in Höhe von 9 v. H. der Aufwendungen. Es gibt keine Möglichkeit der Nachholung nicht ausgeschöpfter Beträge (ab 2004 jährlich mind. 1 v. H.). Ein Abzug ist nur möglich, soweit das Gebäude/der Gebäudeteil zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Beim Übergang von der Wohnungsnutzung zur Einkunftszielung oder umgekehrt ist der Abzugsbetrag auf die Sonderausgaben bzw. die erhöhten Absetzungen aufzuteilen. Eine Übertragung auf den Einzelrechtsnachfolger ist nicht möglich. Weitere Abzugsmöglichkeiten bestehen lediglich für den Gesamtrechtsnachfolger bzw. nach Ehescheidung.

4.5 SONSTIGE STEUERBEGÜNSTIGUNGEN

Auch bei anderen Steuerarten werden Baudenkmale steuerlich begünstigt:

4.5.1 GRUNDSTEUER

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

4.5.2 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Bei der Feststellung des Grundbesitzwerts für bebaute Grundstücke ist die Denkmaleigenschaft grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

Auch in den Fällen des Mindestwerts wirkt sich die Denkmaleigenschaft nicht aus.

Insoweit ist der Nachweis eines niedrigeren Verkehrswerts für das denkmalgeschützte bebaute Grundstück durch Vorlage eines Gutachtens (z. B. eines vereidigten Sachverständigen) zu erbringen.

Denkmalgeschützter Grundbesitz kann nur unter den Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 2 Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (im Folgenden: ErbStG) teilweise (85 %) oder vollständig von der Erbschaftsteuer befreit sein. Dessen Voraussetzungen sind im Einzelnen zu prüfen, wobei ein öffentliches Interesse, eine Unterdeckung bezüglich der jährlichen Kosten und weitere Voraussetzungen zu prüfen sind. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn die Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb veräußert wird oder die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung innerhalb dieses Zeitraums entfallen.

4.5.3 GRUNDERWERBSTEUER

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich nach dem Wert der Gegenleistung. Soweit eine Belastung durch die Denkmaleigenschaft besteht, dürfte sie sich insoweit auf die Gegenleistung auswirken.

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

5. GRUNDERWERBSTEUER

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

GRUNDERWERBSTEUER DER BUNDESLÄNDER

Bundesland	GrESt-Satz	Gültig seit
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	01.01.1997
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	5,5 %	01.01.2023
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	6,0 %	01.07.2019
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	5,5 %	01.01.2023
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	5,0 %	01.01.2024

6. ERBSCHAFTSTEUER/ SCHENKUNGSSTEUER

Der Übergang eines Grundstücks aufgrund eines Erbfalls oder einer Schenkung unter Lebenden unterliegt gem. § 1 ErbStG der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Für die Bewertung der Immobilie gilt seit dem 01.01.2009 nicht mehr das sogenannte Bedarfswertverfahren. Stattdessen ist die Immobilie nunmehr grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen. Dieser ist gem. § 182 Abs. 2 Nr. 1 Bewertungsgesetz (im Folgenden: BewG) bei Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gem. § 183 BewG die Preise vergleichbarer Grundstücke oder von den Gutachterausschüssen ermittelte Vergleichsfaktoren heranzuziehen. Gem. § 13 c ErbStG sind Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietet werden, nur zu 90,0 % ihres Wertes anzusetzen. Wird ein Grundstück vererbt, so ist die darauf lastende Fremdverbindlichkeit von dem Wert der Wohnung abzuziehen. Da das Grundstück nur mit 90,0 % seines Wertes angesetzt wird, ist auch die Verbindlichkeit gem. § 10 Abs. 6 ErbStG nur zu 90,0 % abziehbar. Das Gleiche gilt bei einer Schenkung, bei der der Beschenkte die Verbindlichkeit übernimmt. Im Übrigen ist die Höhe der Erbschaft-/Schenkungssteuer davon abhängig, wie hoch der Steuersatz ist. Der Steuersatz hängt außer von der Steuerklasse, zu der der Erbe/Beschenkte gehört (§ 15 ErbStG), auch von der Höhe der ihm zugefallenen Erbschaft bzw. der Schenkung ab. Gemäß § 14 ErbStG sind dabei mehrere von derselben Person innerhalb von 10 Jahren angefallene Vermögensvorteile zusammenzurechnen.

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

7. GRUNDSTÜCKSHANDEL

Der gewerbliche Grundstückshandel unterliegt grundsätzlich der Einkommensteuer. Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel ist die sogenannte 3-Objekt-Grenze. Demnach geht das Finanzamt davon aus, dass ein Eigentümer, der mehr als 3 Immobilien innerhalb von 5 Jahren erwirbt bzw. erstellt und veräußert, gewerblich handelt. Voraussetzung ist dabei, dass der Eigentümer mit den Transaktionen eine Gewinnerzielungsabsicht verfolgt. Keine Gewinnerzielungsabsicht wird unterstellt, wenn eine Immobilie länger als 5 Jahre selbst bewohnt wurde.

Zu beachten ist, dass Immobilien in diesem Sinne nicht nur Grundstücke im Ganzen, sondern auch Grundstücksteile, Eigentumswohnungen, Miteigentumsanteile sowie – unter weitergehenden Voraussetzungen – Anteile an Grundstücksgeellschaften sind.

„Objekte“, die länger als 10 Jahre im Vermögen gehalten werden, werden für die Frage der Überschreitung der Objektgrenze nicht berücksichtigt. Bei Eheleuten ist eine Zusammenfassung ihrer Grundstücksaktivitäten in der Regel nicht zulässig. Das bedeutet, dass jeder Ehegatte bis zu drei Objekte veräußern kann, ohne dass ein gewerblicher

Grundstückshandel vorliegt. Bei der Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn (Veräußerungserlös abzüglich des Buchwertes und weiterer Betriebsausgaben) der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer.

Erwerben Ehegatten eine Wohnung gemeinschaftlich, wird der gewerbliche Grundstückshandel für jeden von ihnen getrennt geprüft. Verkaufen sie die Wohnung später, zählt deshalb bei jedem von ihnen der Verkauf seines Miteigentumsanteils als Veräußerung eines Objekts. In Zweifelsfällen sollte vor dem Verkauf eine persönliche Steuerberatung erfolgen.

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

PROSPEKTHAFTUNG UND HAFTUNGSAUSSCHLÜSSE

1. PROSPEKTHERAUSGEBERIN

Prospektherausgeberin, Vertragspartnerin und Objektgesellschaft des vorgesehenen Kaufvertrages über den Kauf und die Sanierung von Eigentumswohnungen ist die Firma ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH. Das Stammkapital beträgt € 40.000. Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Beck, Christian, geb. 05.12.1980, in Eschwege. Von den Bestimmungen des § 181 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) ist der Geschäftsführer befreit.

Die Namensnennung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaften erfolgt ausschließlich zur Information der Vertretungsverhältnisse. Eine persönliche Vertrauenswerbung mit den genannten Personen wird damit nicht bezweckt. Gleichermaßen gilt für die beauftragten Vertragspartner.

2. HAFTUNG FÜR AUSKÜNFTE

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

3. HAFTUNGSAUSSCHLUSS FÜR WEITERGEHENDE INFORMATIONEN

Durch die Initiatorin, Prospektherausgeberin und Veräußerin wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschafts-

beratung erbracht. Alle aufgeführten Informationen hierzu sind beispielhaft und stellen keine Beratung im vorgenannten Sinne dar. Sie hat hierzu auch keinen Dritten, bspw. mit dem Vertrieb befassten Vermittler beauftragt, eine solche Beratung in ihrem Namen gegenüber Kaufinteressenten vorzunehmen. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele etc. wird (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen.

Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, Kaufinteressenten und Käufer zu den angebotenen Immobilie, insbesondere zu den finanziellen und steuerlichen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) erhalten. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit möglichen Veränderung.

Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie Rechtsprechung kann sich jederzeit, insbesondere zwischen der Prospekterstellung und Fertigstellung der

Immobilie verändern. Dabei ist auf die sogenannte unechte Rückwirkung in der verwaltungs- und steuerrechtlichen Rechtsprechung hinzuweisen, die für die Prospekt erstellerin nicht absehbar ist.

4. HAFTUNG FÜR INHALTE DES PROSPEKTES

Für den Inhalt dieses Prospektes sind nur die bis zum Prospekterstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend.

5. HAFTUNG FÜR FOTOS UND ILLUSTRATIONEN

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

6. HAFTUNG FÜR PLANUNGEN

Die Realisierung von Planungen steht unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die zuständigen Behörden.

Gültigkeit haben ausschließlich die notariell beurkundeten Verträge und die dazu in Bezug genommenen Planungsunterlagen und Baubeschreibungen.

Nur die Prospektherausgeberin darf verbindliche bzw. vom Prospekt abweichende Angaben zur Planung und Ausführung der Immobilie machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb

und der Vermittlung befasste Personen, sind hierzu nicht befugt. Die Prospektherausgeberin hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Der Prospekt ist nur im Zusammenhang mit diesen Verträgen vollständig. Da auch die letztendlich abzuschließenden Verträge Veränderungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht unterliegen können, besitzen am Ende nur die wechselseitig abgeschlossenen Verträge Gültigkeit. Die im Prospekt enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach unverbindlich und beispielhaft.

7. URHEBERRECHTSSCHUTZ

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

8. PROSPEKTERSTELLUNG

Der Prospekt wurde in erster Auflage im Juli 2024 erstellt und herausgegeben. Tatsächliche Angaben und die Gesetzeslage konnten nur bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden.

9. VERJÄHRUNG

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen noch nicht sämtliche Daten, Fakten und Zahlen bezüglich des Projektes fest. Die weitergehende Planung und baurechtliche Genehmigung können zu wesentlichen Änderungen führen. Der Käufer wird bei Interesse von den Projektbeteiligten über den aktuellen Planungsstand des Objekts informiert.

Sollten sich dennoch Ansprüche aus diesem Prospekt ergeben, so verjähren diese innerhalb von sechs Monaten ab Kenntnis des Käufers, spätestens zwei Jahre ab dem Herausgabedatum des Prospektes. Die Beweislast für die Kenntnis trägt der Käufer.

Bei vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Falschangaben durch die Prospektherausgeberin verjähren die Ansprüche spätestens drei Jahre nach Herausgabe des Prospektes.

10. SORGFALTSPFLICHT

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

IMPRESSUM

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Broschüre enthält allgemeine Informationen zur Orientierung. Für die Richtigkeit aller Angaben kann keine Gewähr übernommen werden und es können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden. Die ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH, Kochstraße 2 b, 93077 Bad Abbach trägt keine Verantwortung für den Inhalt und haftet nicht für die Nutzung der darin enthaltenen Informationen.

2. Auflage: November 2025

INITIATORIN, BAUTRÄGERIN

UND HERAUSGEBERIN
ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH
Kochstraße 2 b
93077 Bad Abbach

FOTOGRAFIE

ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH
Kochstraße 2 b
93077 Bad Abbach

UMSETZUNG

Idee, Konzept, Gestaltung, Visualisierungen,
Text und Reinzeichnung
ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH
Kochstraße 2 b
93077 Bad Abbach

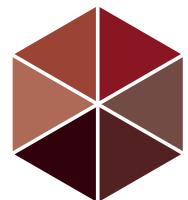
FOTONACHWEISE

ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH
Kochstraße 2 b
93077 Bad Abbach

KONTAKT

HERAUSGEBERIN

ADORF IMMOBILIEN B&B GmbH
Kochstraße 2 b
93077 Bad Abbach
E-Mail: t.buermann@adorf-immobilien.de



**ADORF IMMOBILIEN
B&B GmbH**