









# INHALT

04	PROLOG
07	ANGEBOT IM ÜBERBLICK
08	LAGE
16	OBJEKT
18	PLANUNG
34	BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG
46	ENERGIEKONZEPT
47	KAUFPREISLISTE
48	RECHTLICHES KONZEPT
54	RISIKOHINWEISE
62	STEUERLICHE RISIKEN
63	STEUERLICHE HINWEISE
67	MUSTERBERECHNUNG
68	MUSTERVERTRÄGE
86	HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE
88	REFERENZEN BAUTRÄGER
92	EMPFANGSQUITTUNG
93	NOTIZEN
94	IMPRESSUM



# ZÖLLNER-HAUS CHEMNITZ

**Gewohnt wird immer** – diese Erkenntnis ist nicht neu, doch gerade die Corona-Krise der letzten drei Jahre hat vielen Menschen, die nun im Homeoffice arbeiten dürfen oder müssen, verdeutlicht, wie wichtig und wertvoll ein schönes, lebenswertes Wohnumfeld ist.

Die in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen zeichnen sich durch eine attraktive Kombination aus historischem und geschichtsträchtigem Umfeld und modernstem Wohnkomfort aus. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wohnungen zukünftig bei Mietern auf große Nachfrage stoßen werden.

Eine Investition in Eigentumswohnungen bietet grundsätzlich die Chance auf dauerhafte Mieterträge und Wertsteigerungen, die in gewissem Umfang einen Schutz vor Inflation bieten können. Immobilieninvestitionen können – je nach persönlicher Bonität und Risikoneigung – in hohem Umfang mit Darlehen finanziert werden, die nur zu einer vergleichsweise geringen Liquiditätsbelastung durch Zins- und Tilgungszahlungen führen. Ein besonderer Vorteil der in diesem Exposé angebotenen Eigentumswohnungen besteht darin, dass es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt, dessen Renovierung vom Staat mit Steuervorteilen honoriert wird.

Ein häufig gegen den Erwerb von Eigentumswohnungen vorgebrachtes Argument lautet, dass die Verwaltung der Wohnungen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Auszug von Mietern und der Suche nach Nachmietern, zeitaufwendig und lästig ist. Da die Käufer der in diesem Exposé angebotenen Wohnungen die Möglichkeit haben, einen Hausverwaltungsvertrag abzuschließen, können sie sämtliche Verwaltungsaufgaben abgeben. Selbst die Kommunikation mit dem Mieter kann über die Hausverwaltung erfolgen, sodass für die Erwerber keine nennenswerten zeitlichen Belastungen im Zusammenhang mit den Wohnungen entstehen.

Die in diesem Exposé angebotenen Wohnungen werden überwiegend von Kapitalanlegern gekauft werden. Die hochwertige Ausstattung der Wohnungen sowie der Standort Chemnitz sind jedoch so attraktiv, dass auch eine spätere Eigennutzung nicht ausgeschlossen erscheint.









# ANGEBOT IM ÜBERBLICK

## PROJEKT

Zöllner-Haus Chemnitz

## ANSCHRIFT

Zöllnerstraße 21  
09111 Chemnitz

## ANBIETER/BAUTRÄGER

Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH

## LAGE

Bundesrepublik Deutschland  
Freistaat Sachsen  
Stadt Chemnitz  
Zentrum

## EINHEITEN

10 Wohneinheiten  
von ca. 68 m<sup>2</sup> bis ca. 106 m<sup>2</sup>  
alle 2,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen

## STELLPLÄTZE

9 Carports / 2 Stellplätze

## WOHNFLÄCHE GESAMT

ca. 825,41 m<sup>2</sup>

## BAUGENEHMIGUNG

beantragt

## BAUÜBERWACHUNG

durch externen Bausachverständigen

## KAUFPREIS WOHNUNG

4.295 €/m<sup>2</sup>  
Mieterwartung Wohnung: 8,00 bis 8,50 €/m<sup>2</sup>

## KAUFPREIS CARPORT/STELLPLATZ

Carport: 20.500,00 €  
Stellplatz: 12.000,00 €

## KAUFPREISAUFTEILUNG\*

Grund und Boden 3 %  
Altbausubstanz 25 %  
Sanierungsanteil 72 %

## ERWERBSNEBENKOSTEN

ca. 7,5 % des Kaufpreises  
(5,5 % Grunderwerbsteuer Sachsen/  
2 % Notar & Gericht) zzgl. Bauzeitinsen

## INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

anfänglich monatlich voraussichtlich 0,40 €/m<sup>2</sup>

## VERWALTUNGSKOSTEN IM MONAT

### LAUT ANGEBOT

#### WEG-Verwaltung

Wohnung 22,52 € / Stellplatz 3,00 € (jeweils zzgl. USt.)

#### SE-Verwaltung

Wohnung 21,00 € / Stellplatz 3,00 € (jeweils zzgl. USt.)

### ABSCHREIBUNG\*\*

8 Jahre x 9 % und 4 Jahre x 7 % des Sanierungsaufwandes gem. § 7i EstG; 50 Jahre x 2,0 % der Altbausubstanz

### EINKUNFTSART\*\*

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

## GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Fertigstellung: 12/2024

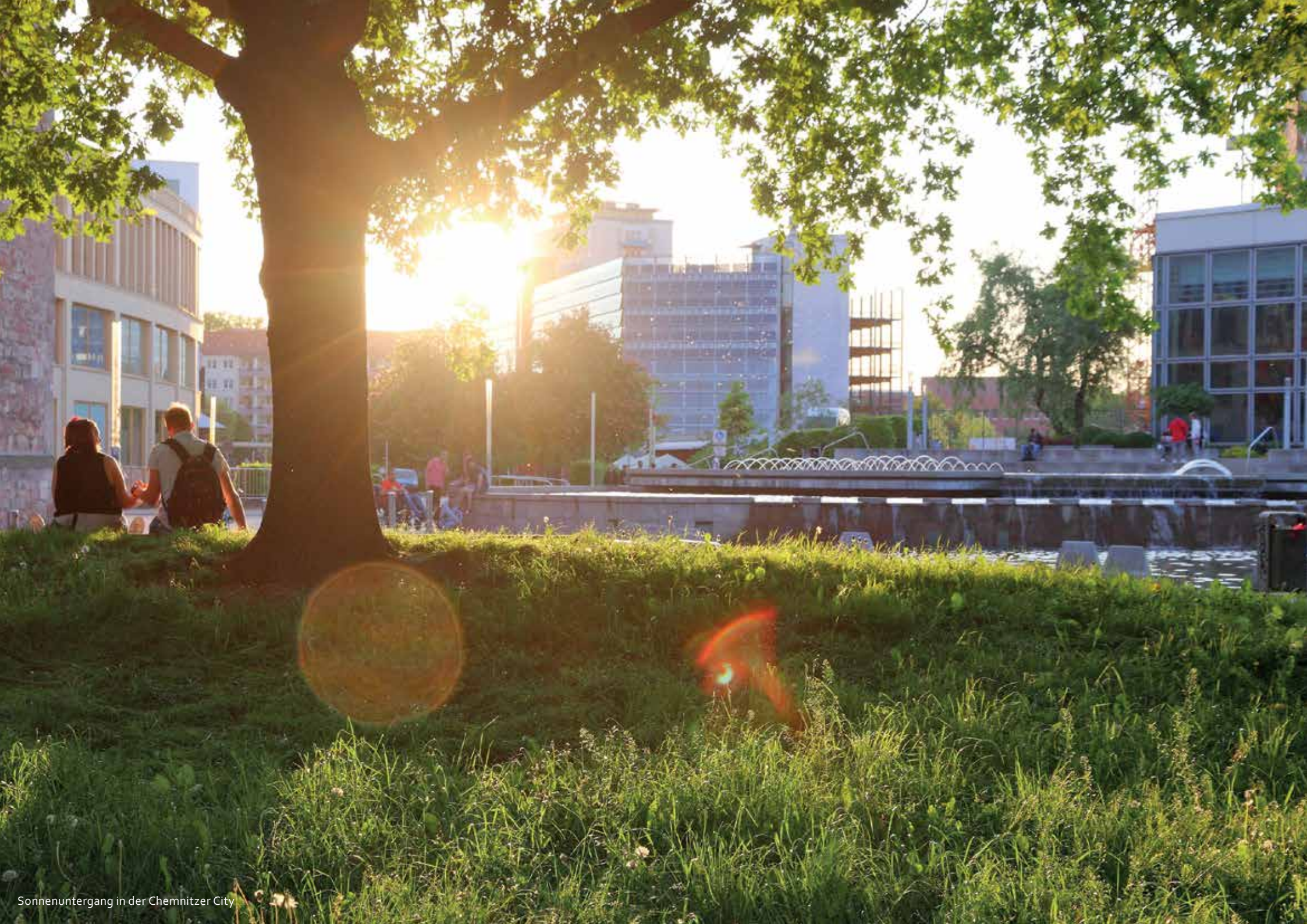
Gesamtfertigstellung: 06/2025

WEG = Wohnungseigentümergeinschaft / SE = Sondereigentum

\* Die endgültige Kaufpreisaufteilung erfolgt durch das jeweilige Finanzamt des Investors und kann von der prognostizierten Kaufpreisaufteilung abweichen.

\*\* Die steuerliche Behandlung hängt von den individuellen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich zukünftig ändern.





Sonnenuntergang in der Chemnitzer City





# CHEMNITZ – KULTURHAUPTSTADT EUROPAS 2025

## INTRO

Das Chemnitzer Stadtmarketing verwendet den Claim „Stadt der Moderne“ und lässt in seiner Außenkommunikation keinen Zweifel am mutigen Selbstverständnis der Stadt, die Ende 2020 zur "Kulturhauptstadt Europas 2025" ernannt worden ist. Dieser Titel bringt der Stadt die internationale Aufmerksamkeit und das positive Image, das Chemnitz mehr als verdient hat, ebenso finanzielle Unterstützungen durch Land und Bund sowie Beachtung bei internationalen Förderprogrammen.

Mit 248.844 Einwohnern (Stand: 31.11.2022) ist Chemnitz nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt in Sachsen, eine innovative sächsische Großstadt in direkter Nachbarschaft zu den Ländern Polen und Tschechien. Im Süden schließt sich das Erzgebirge an, welches das ganze Jahr eine begehrte touristische Anlaufstelle ist. 9.291 Studenten sind aktuell (Stand 11/2022) an der renommierten Technischen Universität eingeschrieben.

Eine faszinierende Architektur spiegelt den Wandel der Zeit und den Geist derer, die die Stadt prägten: Industriedenkmäler, sanierte Gründerzeitviertel wie

der Kaßberg, das Kaufhaus Schocken (Erich Mendelssohn), die Villa Esche (Henry van de Velde) oder die nach der Wende vollkommen veränderte Innenstadt (unter den namhaften Architekten Helmut Jahn, Hans Kollhoff sowie Christoph Ingenhoven) schlagen den Bogen vom Gestern ins Heute und vor allem ins Morgen. Denn Chemnitz gehört laut Wirtschaftswoche-Ranking zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands.

Von den Erfolgen der Chemnitzer Wirtschaft zeugen bis heute neben zahlreichen beeindruckenden Industriebauten vor allem Wohngebäude der Gründerzeit, Jugendstilvillen sowie öffentliche und private Gebäude der Bauhausepoche. Auch der Künstler und Mitbegründer des Bauhauses, Henry van de Velde, hat mit der von ihm entworfenen Villa Esche seine Spuren in Chemnitz hinterlassen. Hier hat ein erstklassiges Restaurant Heimat gefunden. Die Gäste können vom Freisitz aus den Blick über den Park der Villa Esche schweifen lassen. Der Kaßberg ist eines der größten zusammenhängenden Gründerzeit- und Jugendstilviertel Europas. Der im neugotischen Stil erbaute Theaterplatz steht symbolisch für eine Rückbesinnung auf klassische Ideale.

Namhafte Architekten und deren Auftraggeber haben seit 1990 zur beispiellosen Entwicklung beigetragen und eine völlig neue und moderne Struktur des Stadtzentrums geschaffen. Wo graue Leerflächen das Bild prägten, finden sich heute pulsierende facettenreiche Lebenszentren. Für die gelungene Mischung aus Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Wohnen, Freizeit und Kultur der neuen Stadtmitte gab es im Jahr 2006 den DIFA-Award für innerstädtische Quartiere.

## BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerungsentwicklung in Chemnitz war durch starke Schwankungen geprägt. Bis zum Jahr 1989 stieg sie seit 1945 kontinuierlich an. Ähnlich wie in anderen ostdeutschen Städten verringerte sich die Bevölkerung nach der Wende erheblich. Seit 2012 steigt die Bevölkerung erneut auf moderatem Niveau an. Prognosen gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl aufgrund von Zuzügen durch Berufstätige die 250.000er-Marke bald knacken wird. Das Einzugsgebiet (Oberzentrum) weist schon jetzt etwa 1,42 Millionen Personen auf.

Der Anteil der Beschäftigten mit hoch komplexer Tätigkeit beträgt 30,6 %, das durchschnittliche Brutto-



monatsgehalt 2.933,00 €, das sind fast 200,00 € mehr als der sächsische Durchschnitt.

### **INFRASTRUKTUR**

Chemnitz besticht durch eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur, es existieren schnelle Verbindungen von der Großstadt zu den umliegenden Städten sowie in alle europäischen Ballungsregionen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Dresden beträgt nur etwa 70 Kilometer, nur knapp 50 Fahrminuten sind es mit dem Auto zum internationalen Flughafen der Stadt Dresden. Gut eine Stunde benötigen Autofahrer zum Flughafen Leipzig/Halle.

Das europäische Luftdrehkreuz von DHL in Leipzig ermöglicht es, zahlreiche Express- und Logistikooptionen zu nutzen. Chemnitz durchlaufen die Autobahnen A4 und A72, zusätzlich umschließen fünf Bundesstraßen das Stadtzentrum. Der innerstädtische öffentliche Nahverkehr setzt sich aus fünf Straßenbahnlinien, 27 Regionalbuslinien und 25 Stadtbuslinien zusammen.

### **WIRTSCHAFTSSTANDORT**

Keine andere Stadt in Mitteldeutschland ist stärker industrialisiert als Chemnitz und das aufgrund einer langen Tradition. Auch heute nimmt das produzierende Gewerbe einen hohen Stellenwert ein, vor allem die Branchen Maschinen- und Anlagenbau und Automobil- und Zulieferindustrie sind präsent. Diese wieder-

um sind eng verbunden mit der Metallverarbeitung, der Beschichtungstechnik, der Werkstofftechnik und der Mikrosystemtechnik. Chemnitz gilt als führender Forschungs- und Entwicklungsstandort für Mikrosystemtechnik, Sensorik und Textilforschung.

Zu den größten Unternehmen der Stadt zählen Union Werkzeugmaschinen GmbH, Volkswagen-Motorenwerk, Continental AG, IBM und Starrag Group.

In Chemnitz gibt es das Spitzentechnologiecluster „Energieeffiziente Produkt- und Prozessinnovationen in der Produktionstechnik“, welches zur TU Chemnitz und dem Fraunhofer Institut gehört. Abgesehen von Forschungsaktivitäten findet eine intensive Zusammenarbeit mit Akteuren aus der Industrie statt.

Das Nationale Wasserstoffzentrum Chemnitz schafft neue Potenziale und Innovationen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität. Bereits 2024 sollen die ersten Gebäude auf dem Gelände des neuen Wasserstofftechnologiezentrum eingeweiht werden.

### **BILDUNG UND KULTUR**

Die Technische Universität Chemnitz wurde bereits 1836 gegründet und ist eine der renommiertesten Hochschulen in Deutschland im Bereich der Technik. Zusätzlich gibt es etwa 50 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, die einen dynamischen Innova-

tionsprozess der lokalen Betriebe vorantreiben. Die Innovationskraft von Chemnitz zeigt sich auch in den Patenten, die Anmeldungen sind seit 2005 um fast 70% gestiegen.

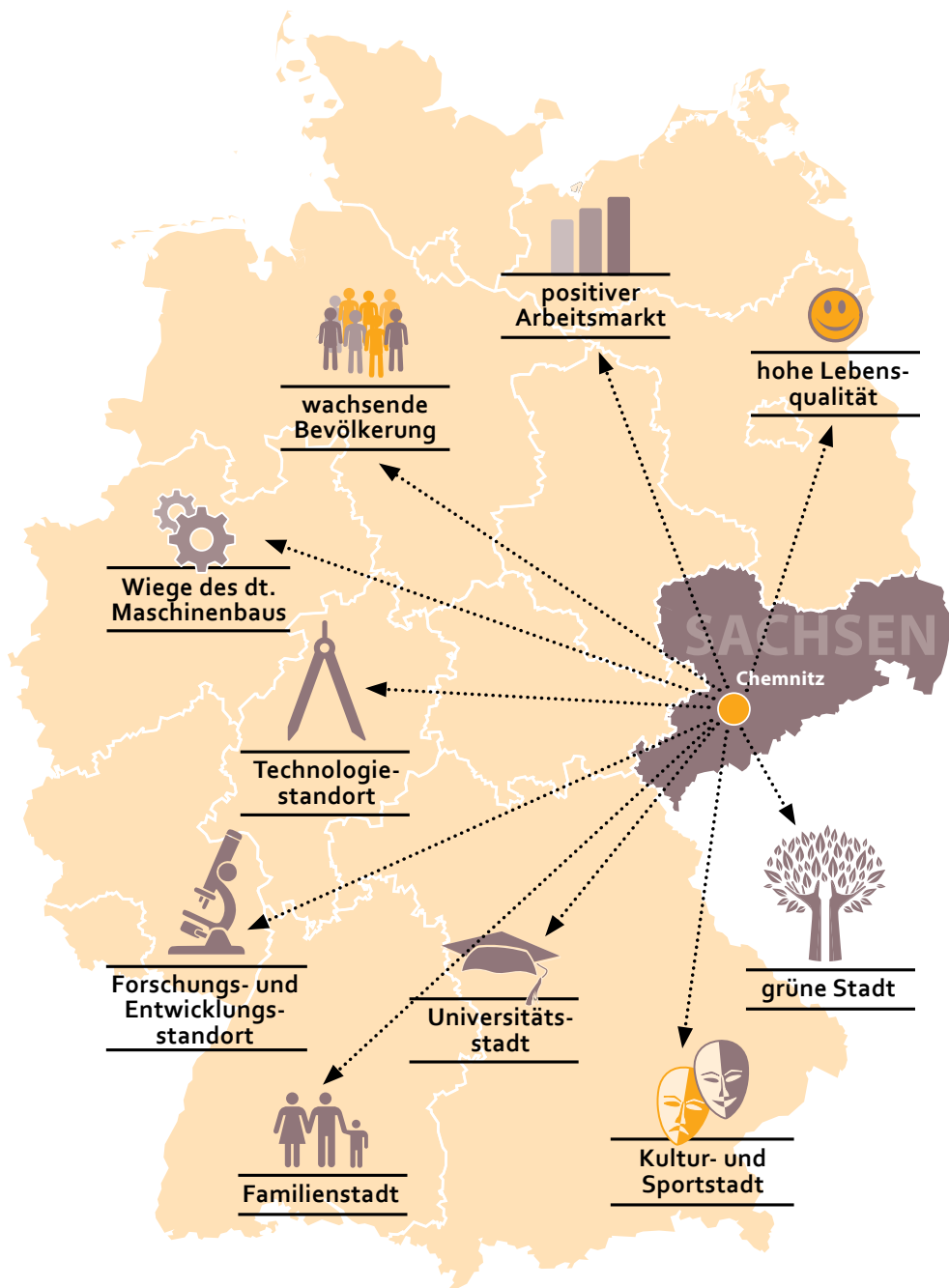
Es gibt insgesamt 90 Schulen, zu denen Grund- und Oberschulen ebenso gehören wie Gymnasien. Am Sportgymnasium Chemnitz lernten bereits Spitzensportler wie Lars Riedel, Michael Ballack und Katharina Witt.

### **FREIZEIT UND SPORT**

Chemnitz ist eine kleine Großstadt, die über ein vielfältiges Kulturangebot verfügt. Zu diesem trägt der hohe Prozentsatz an Studenten erheblich bei, die vor allem die Gastronomie beleben. Die Stadt besitzt ein Fünfspartentheater mit dem Figurentheater, dem Ballett, der Philharmonie, der Oper und dem Schauspielhaus. Museen und Kinos runden das kulturelle Angebot ab. Etwa 1.000 kulturelle Veranstaltungen finden in Chemnitz jährlich statt.

Chemnitz bezeichnet sich als Sportstadt aufgrund der vielen Chemnitzer Medaillengewinner bei den Olympischen Spielen sowie der großen Begeisterung der Einheimischen am Breitensport. Insgesamt gibt es ca. 200 Sportvereine. Für einen hohen Freizeitwert sorgen zudem das Stadtbad, drei Hallenbäder, fünf Freibäder sowie die umliegenden Stauseen. Betrachtet man die









Theaterplatz mit Opernhaus





Karl-Marx-Monument



Schlossteich

ausgedehnten Grünflächen und großen Parkanlagen in Chemnitz, stehen jedem Einwohner ca. 200 Quadratmeter Grün zur Verfügung. Außerdem scheint in Chemnitz die Sonne ein paar Stunden öfter als anderswo. Mit 2050 Sonnenstunden im Jahr 2022 liegt Chemnitz weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Zusätzlich wird Chemnitz durch die Nähe zum Erzgebirge attraktiv. Hier kommen Berg- und Wintersportler auf ihre Kosten. Außerdem begeistert das Erzgebirge durch traditionelle Handwerkskunst und stimmungsvolle Weihnachtsmärkte.

#### INVESTITIONSAKTIVITÄTEN

Chemnitz hat einen Immobilienmarkt, den Investoren bisher etwas stiefmütterlich behandelt haben. Doch das wandelt sich aktuell. Die positiven Zuwanderungszahlen sorgen für eine stete Nachfrage nach Wohnraum in guten sowie sehr guten Lagen. Das geringe Angebot wird dieser Nachfrage derzeit nicht gerecht. Wichtig für die Vermietbarkeit in Chemnitz ist eine hohe Qualität der Wohnungen.

Somit werden die die Wohn- und Kaufpreise in den guten Lagen von Chemnitz weiterhin steigen, ebenso die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum.

Kurz- und mittelfristig sind daher gute bis sehr gute Renditen möglich.



## CHEMNITZ ZENTRUM – KURZE WEGE

Die Zöllnerstraße befindet sich im nördlichen Teil des Stadtzentrums von Chemnitz. Der Stadtteil erstreckt sich über die gesamte Innenstadt und wird durch den gleichnamigen Fluss Chemnitz im Westen, durch die August-Bebel-Straße und die Müllerstraße im Norden, die Dresdner Straße und die Bahnhofstraße im Osten, die Bahnstrecken nach Zwickau und Stollberg sowie durch den Falkeplatz im Süden abgegrenzt.

Im pulsierenden Chemnitzer Zentrum befinden sich zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten, wie die Neue Sächsische Galerie für zeitgenössische Kunst, die Kunstsammlungen Chemnitz sowie verschiedene Bühnen für Oper, Tanz und Theater. Die riesige

Büste von Karl Marx erinnert an die kommunistische Vergangenheit der Stadt, welche früher Karl-Marx-Stadt hieß. In der geschäftigen Fußgängerzone befinden sich das Einkaufszentrum Galerie Roter Turm sowie Kneipen und Restaurants.

Quer durch den Stadtteil verläuft die breit angelegte Straße der Nationen, welche als wichtige Verkehrsader, vor allem für den ÖPNV, gilt. Sie verbindet per Bus und Straßenbahn die Zentralhaltestelle mit dem Hauptbahnhof und dem Busbahnhof am Schillerplatz.

Ab Mitte der 1990er Jahre begann man, der Innenstadt ein neues Gesicht zu geben, denn nördlich

und östlich des Marktes sind neue und moderne Gebäude entstanden. Blickfang ist heute zum Beispiel das gläserne Kaufhaus, welches die Nacht durch ein Farbenspiel erhellt. Auch das ehemalige Kaufhaus „Tietz“ wurde aufwändig renoviert und zum Kulturkaufhaus DASTietz umgestaltet.

Die prädestinierte Lage im Stadtzentrum von Chemnitz besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die Nähe zum Brühl-Boulevard, dem Hauptbahnhof, dem Schlossteich und dem Universitätsviertel mit der Zentralbibliothek der TU Chemnitz lässt die Lage keine Wünsche offen. Auch zahlreiche kulinarische Erlebnisse sind in unmittelbarer Nähe zu genießen.



Schlossteich



Blick auf den Markt



Gläsernes Kaufhaus





# ZÖLLNER HAUS CHEMNITZ





## DAS OBJEKT

Das Wohnhaus in der Zöllnerstraße wurde 1889 für den Zimmermeister Carl August Hacke erbaut. Das viergeschossige Mehrfamilienhaus wurde im "spät-klassizistischen Stil" errichtet und hatte ursprünglich die Hausnummer 12. Es ist Teil des Kulturgutschutzes und steht unter Denkmalschutz.

Das Erdgeschoss ist architektonisch durch Putznu-  
tung und Fenstergewände gegliedert. Die Fensterfel-  
der des Erdgeschosses hatten jeweils ein Brüstungs-  
feld in Kassettenform.

Das 1. und 2. Obergeschoss besaß ursprünglich – in  
der Fassade symmetrisch angeordnete – Fenstergewände mit Giebelbekrönung und schlichter Gesims-  
bekrönung, welche heute leider verloren sind.

Das 3. Obergeschoss und auch die Dachgaubenfen-  
ster wurden nur von schlichten Fenstergewänden ein-  
gefasst.

In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz  
sowie Fachkompetenz und Fingerspitzengefühl wird  
das Wohnhaus nach der Sanierung in seinem alten  
Glanz erstrahlen. Die gehobene Ausstattung macht  
ein überdurchschnittliches Wohngefühl erlebbar.

Im großzügigen Hinterhof entstehen 9 Carports und  
zwei Stellplätze.

Die Erdgeschosswohnung erhält ein Sondernut-  
zungsrecht, einen Garten und einen Wintergarten.  
Im Dachgeschoss entstehen drei attraktive Maisso-  
nette-Wohnungen.







*Wohnhaus für Herrn C.A. Hüch, Lillnerstr. 25, II.*

*Schnitt.*

*Strassen-Ansicht.*

*Situation.*

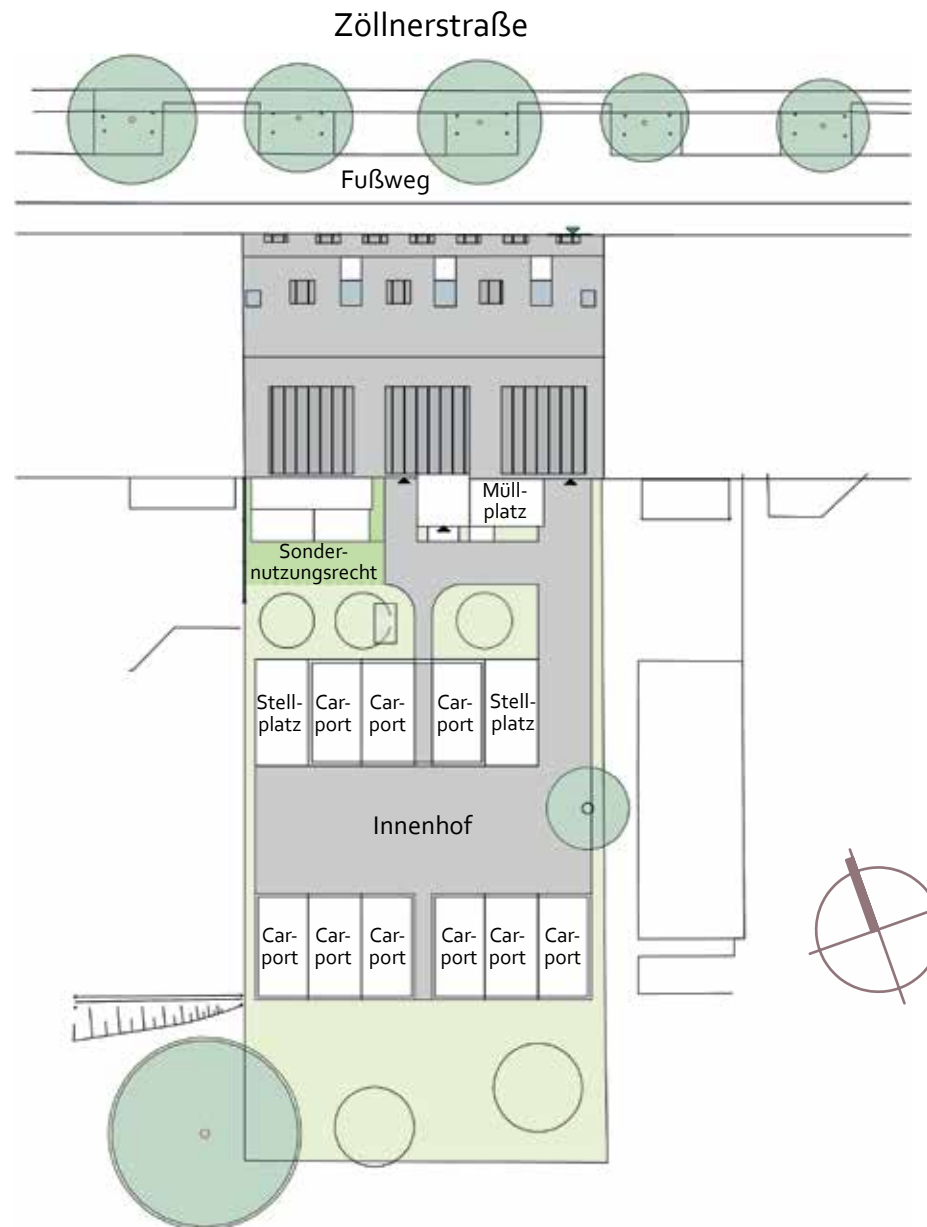
*Dachstuhl.*

*Abstrecher aus Eisen, Stahl, Eisenblech werden für alle Fallrohre verwendet; nicht unter Druck liegende Leitungen außerhalb und innerhalb der Gebäude solche mit mehr als 30 cm Überdeckung.*

*Wasserwechsel nach R. Reinigungslöffnung Orts-Gesetz = Richtlinie über die Grundstücke in der Selbstverwaltungen nach Richt*



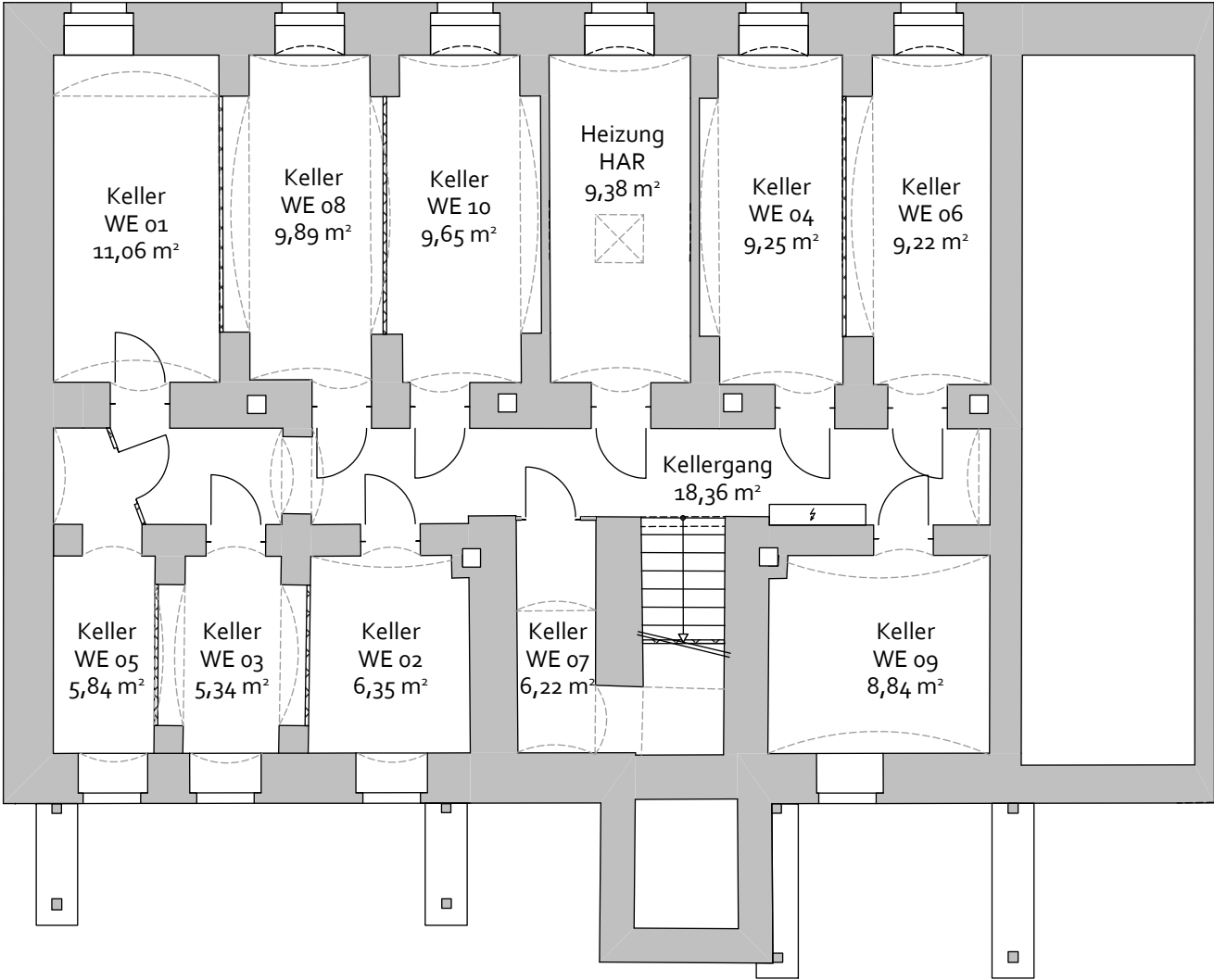
# FREIFLÄCHENPLAN







# KELLERGESCHOSS



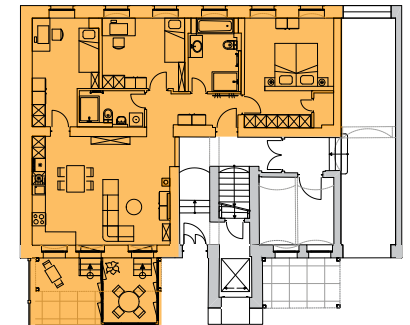
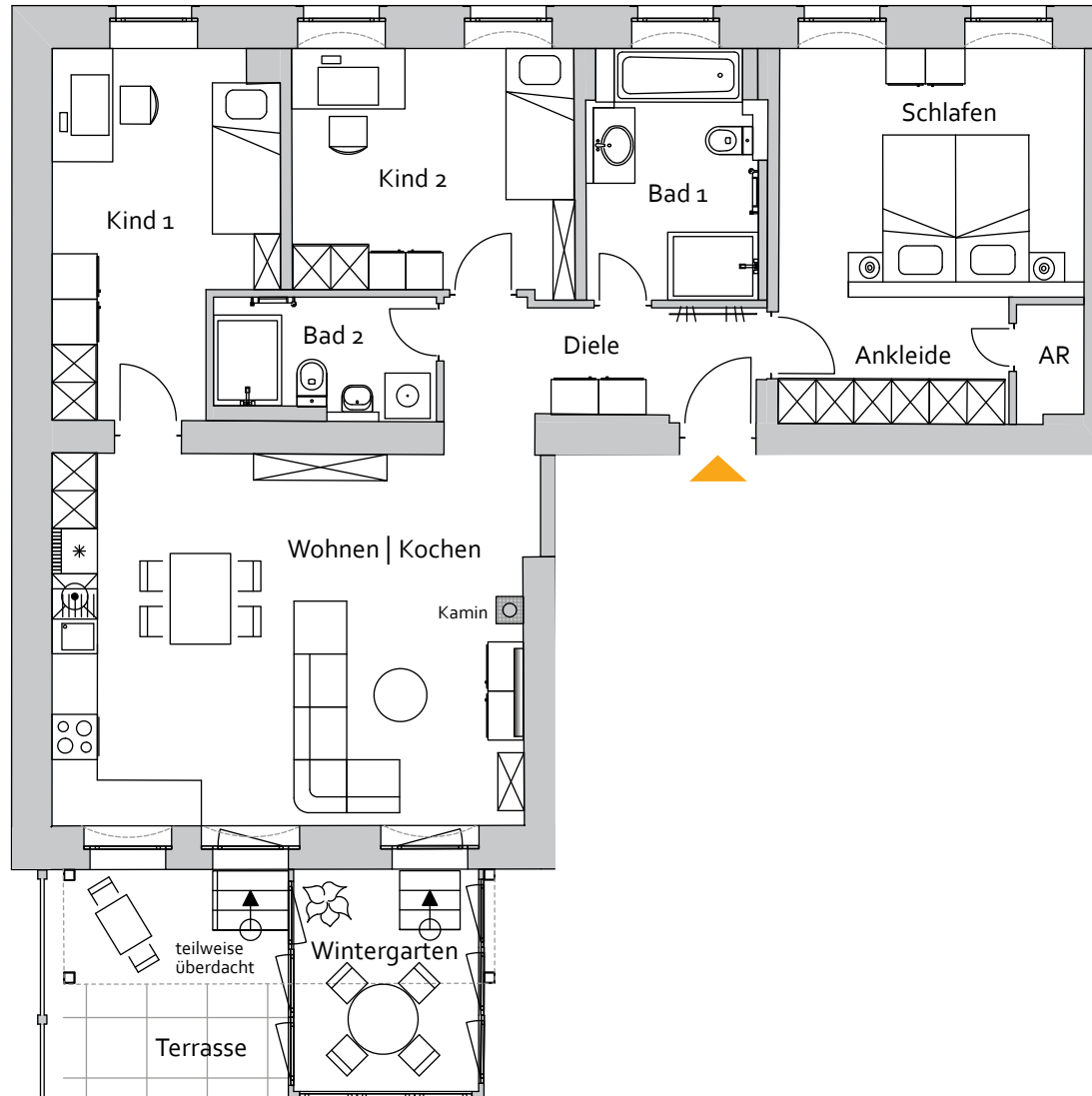


Referenzobjekt Gaußstraße, Chemnitz



# ERDGESCHOSS

## WOHNUNG 01



### WOHNUNG 01

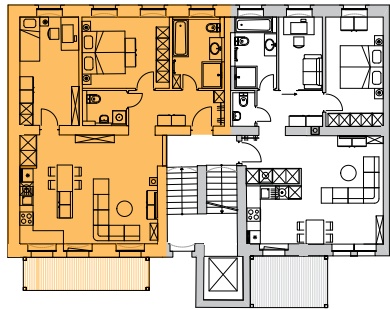
Abstellraum	1,34 m <sup>2</sup>
Bad 1	7,58 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,55 m <sup>2</sup>
Diele	6,37 m <sup>2</sup>
Kind 1	12,95 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,01 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	32,49 m <sup>2</sup>
Schlafen   Ankleide	18,41 m <sup>2</sup>
Wintergarten	7,20 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/2)	3,35 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 106,25 m<sup>2</sup>



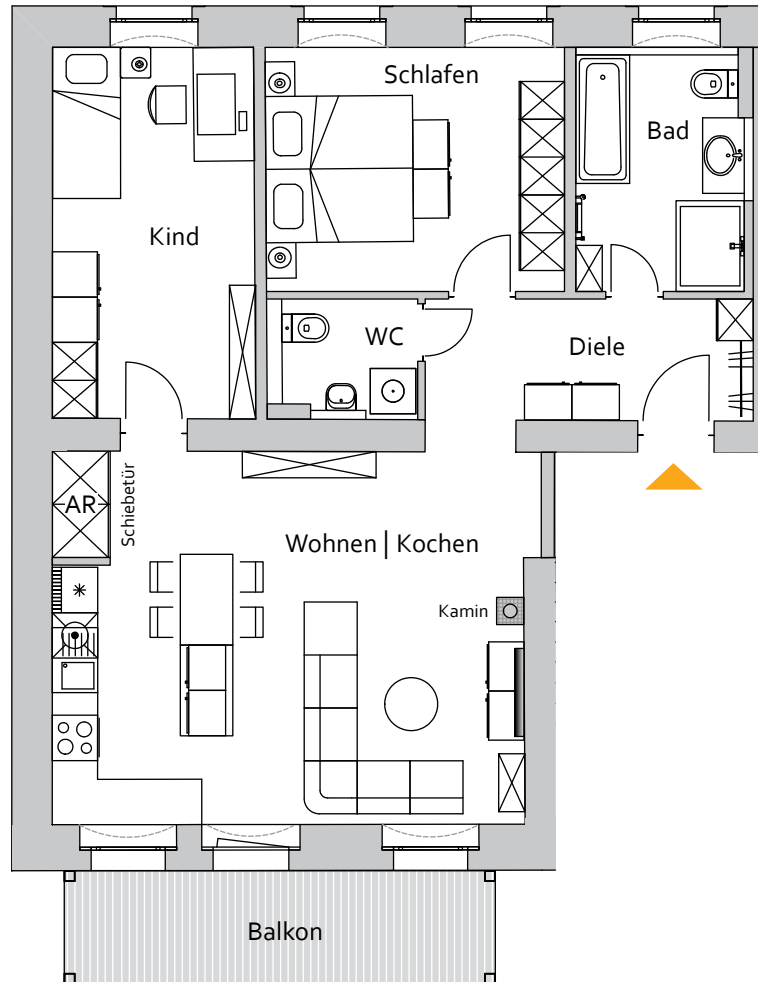
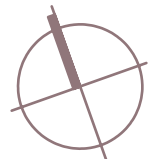
# 1. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 02



### WOHNUNG 02

Abstellraum	1,08 m <sup>2</sup>
Bad	7,25 m <sup>2</sup>
WC	3,05 m <sup>2</sup>
Diele	6,96 m <sup>2</sup>
Kind	13,12 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	31,06 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,76 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>79,55 m<sup>2</sup></b>

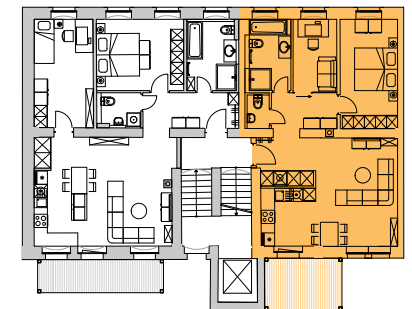
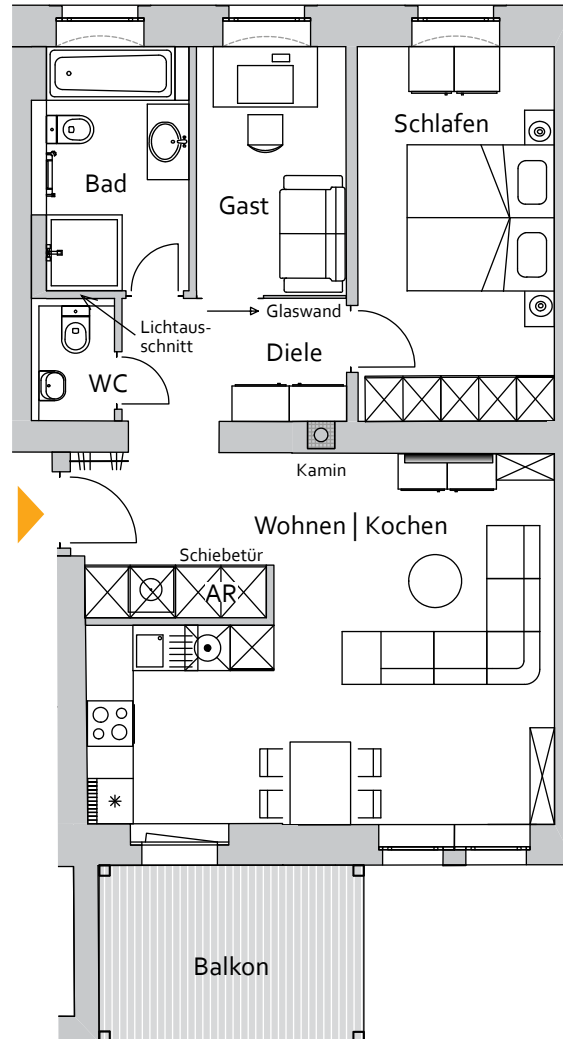






# 1. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 03



### WOHNUNG 03

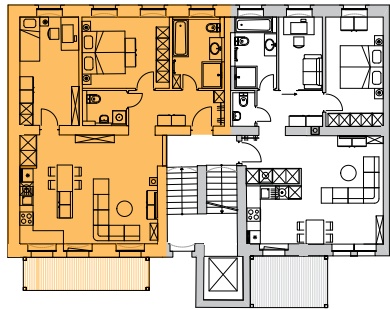
Abstellraum	1,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Diele	4,83 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	29,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,87 m <sup>2</sup>
Gast	6,51 m <sup>2</sup>
WC	1,77 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,09 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 67,63 m<sup>2</sup>



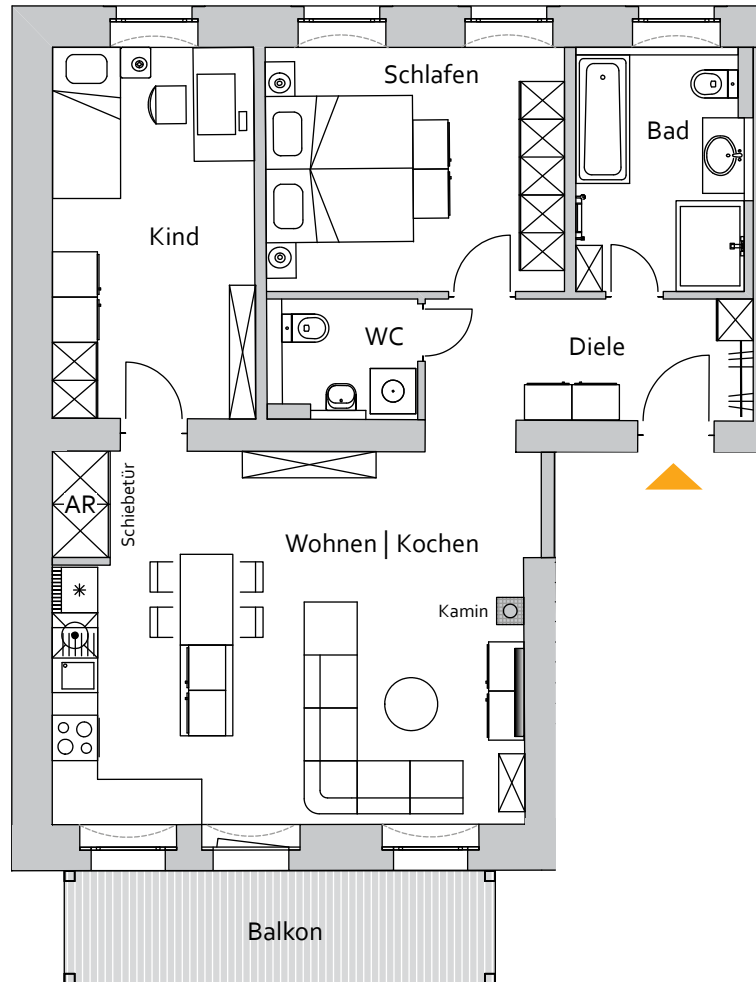
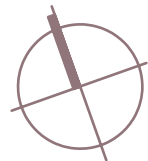
## 2. OBERGESCHOSS

### WOHNUNG 04



#### WOHNUNG 04

Abstellraum	1,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,38 m <sup>2</sup>
WC	3,14 m <sup>2</sup>
Diele	6,86 m <sup>2</sup>
Kind	13,98 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	32,25 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,49 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>82,49 m<sup>2</sup></b>

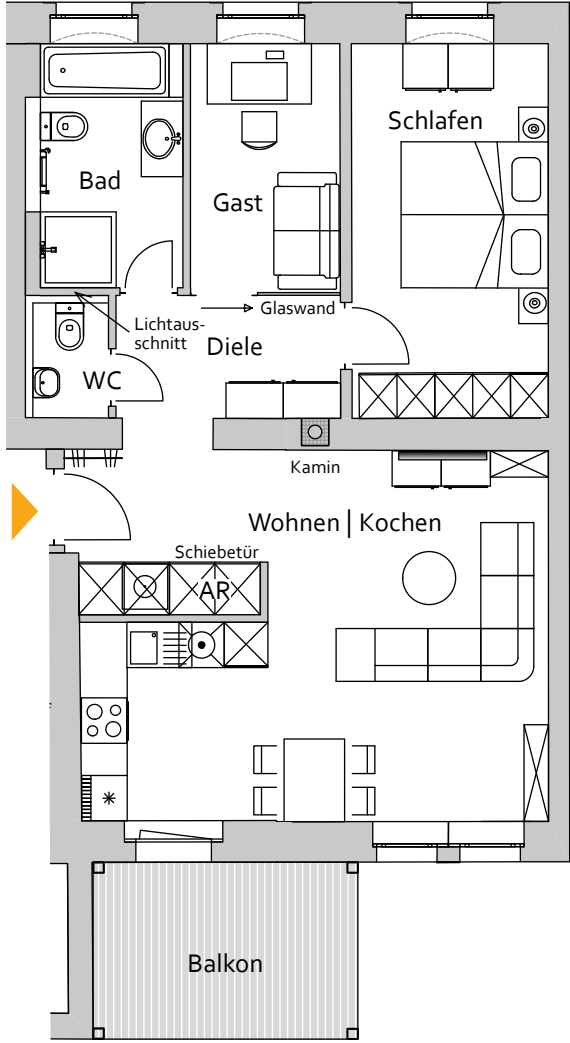






# 2. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG 05



### WOHNUNG 05

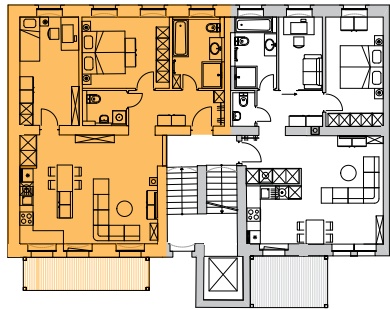
Abstellraum	1,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,73 m <sup>2</sup>
Diele	4,78 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	30,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,36 m <sup>2</sup>
Gast	6,77 m <sup>2</sup>
WC	1,75 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,09 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 69,61 m<sup>2</sup>



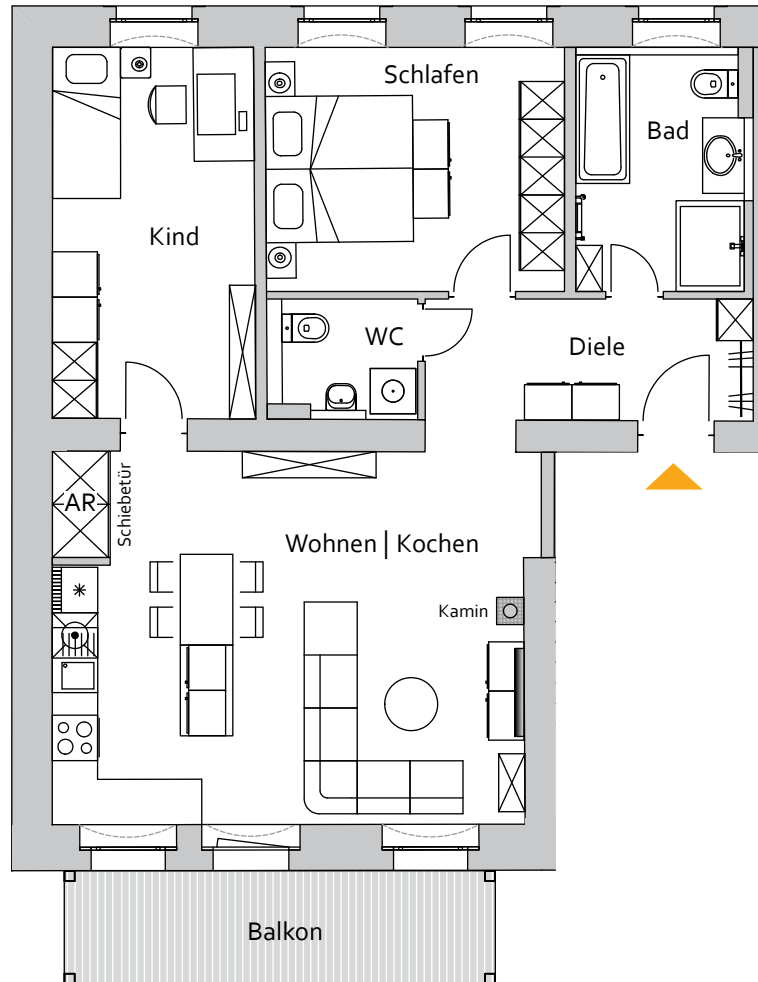
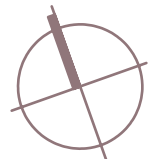
# 3. OBERGESCHOSS

## WOHNUNG o6



### WOHNUNG o6

Abstellraum	1,08 m <sup>2</sup>
Bad	7,46 m <sup>2</sup>
WC	3,05 m <sup>2</sup>
Diele	6,43 m <sup>2</sup>
Kind	13,88 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	32,41 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,63 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,27 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>82,21 m<sup>2</sup></b>







Referenzobjekt Gaußstraße, Chemnitz

# 3. OBERGESCHOSS

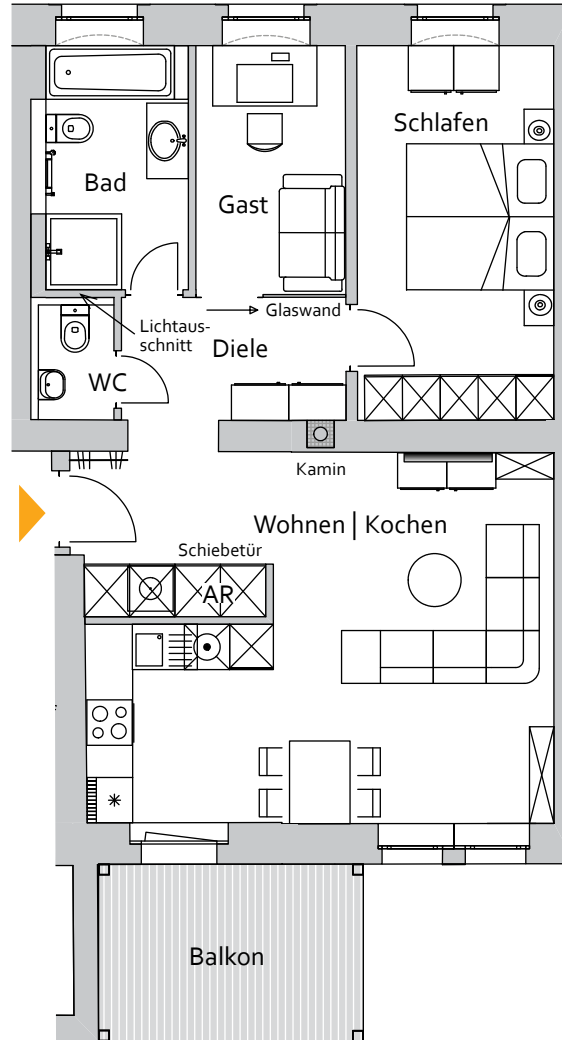
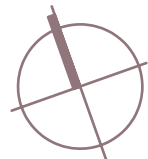
## WOHNUNG 07



### WOHNUNG 07

Abstellraum	1,67 m <sup>2</sup>
Bad	6,76 m <sup>2</sup>
Diele	4,61 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	31,34 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,44 m <sup>2</sup>
Gast	6,54 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,09 m <sup>2</sup>

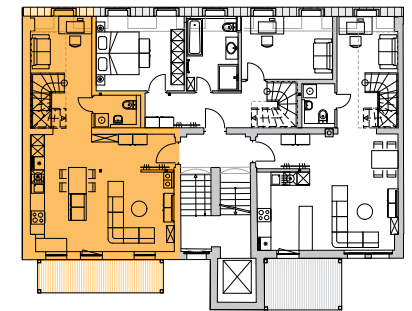
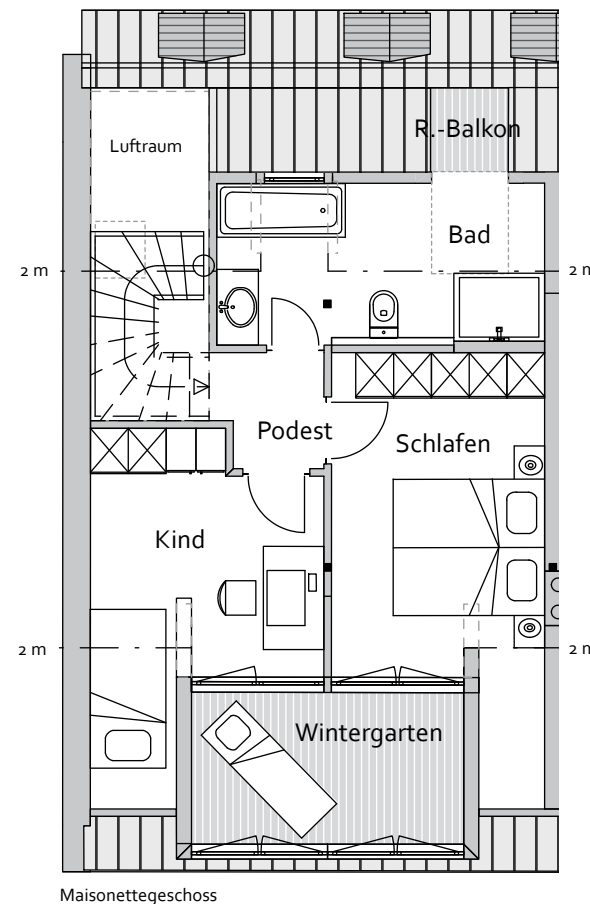
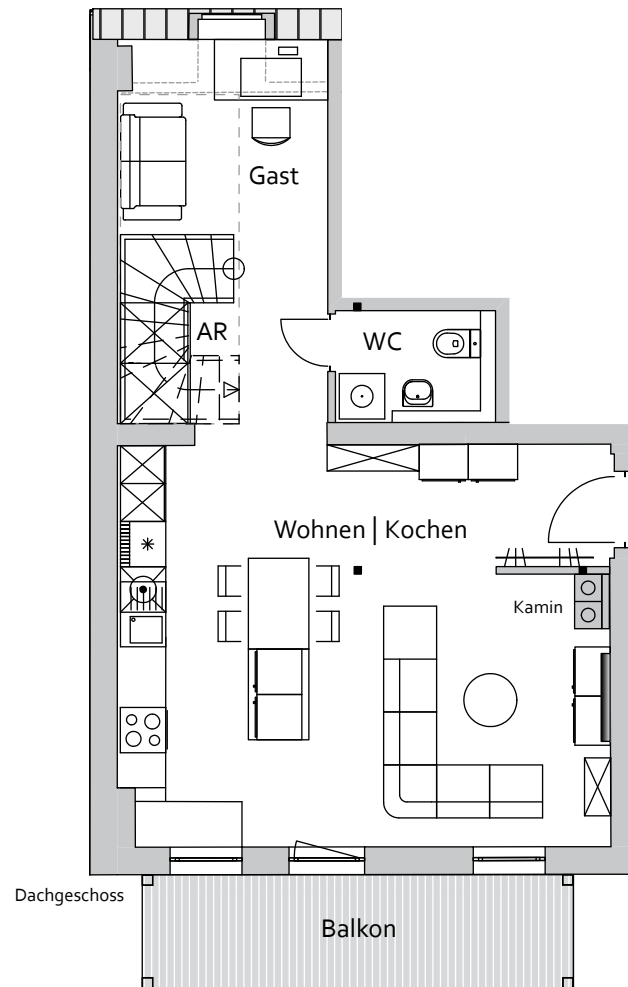
**GESAMT** 70,16 m<sup>2</sup>





# DACHGESCHOSS/ MAISONNETTEGESCHOSS

## WOHNUNG 08



### WOHNUNG 08

Abstellraum	1,40 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,27 m <sup>2</sup>
WC	3,12 m <sup>2</sup>
Gast	11,71 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	34,38 m <sup>2</sup>

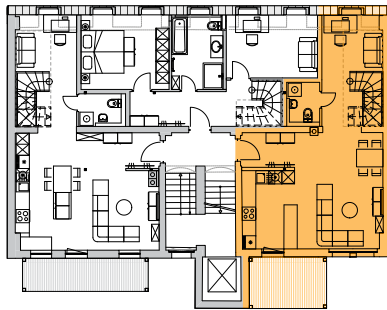
Bad	7,70 m <sup>2</sup>
Kind	10,33 m <sup>2</sup>
Podest	2,13 m <sup>2</sup>
Rettenungsbalkon (1/2)	0,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,60 m <sup>2</sup>
Wintergarten	7,22 m <sup>2</sup>

**GESAMT** 95,45 m<sup>2</sup>



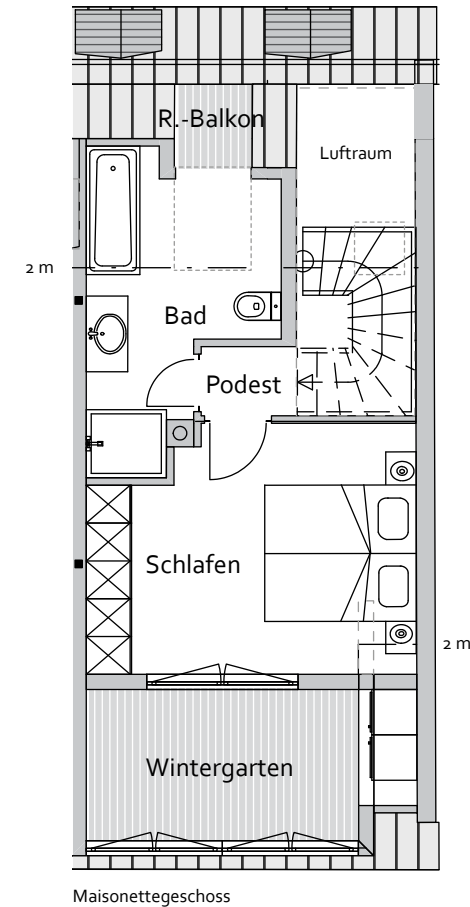
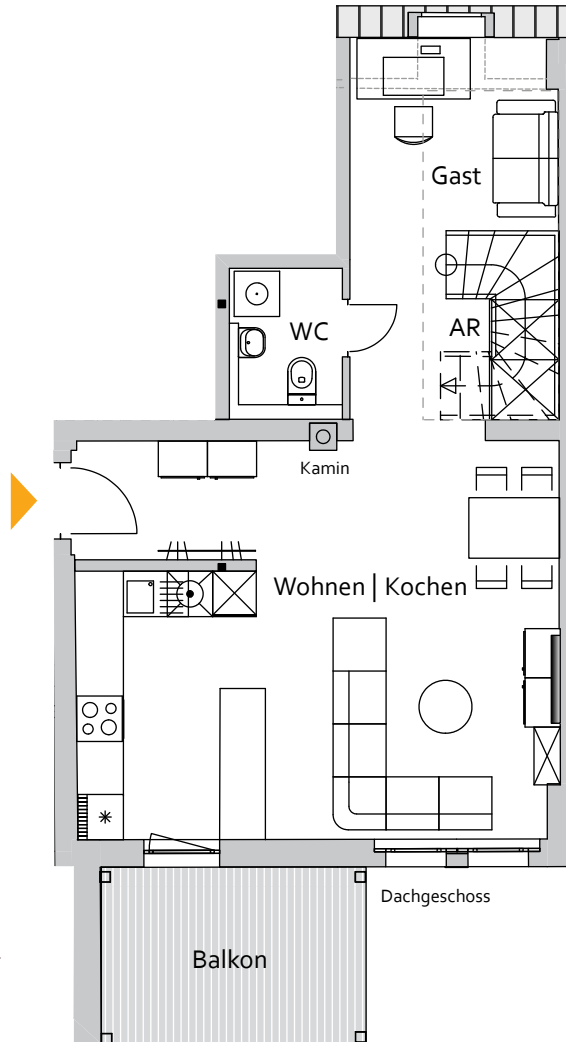
# DACHGESCHOSS/ MAISONNETTEGESCHOSS

## WOHNUNG 09



### WOHNUNG 09

Abstellraum	1,38 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	4,09 m <sup>2</sup>
WC	2,99 m <sup>2</sup>
Gast	11,75 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	33,76 m <sup>2</sup>
.....	
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
Podest	1,15 m <sup>2</sup>
Rettungsbalkon (1/2)	0,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,39 m <sup>2</sup>
Wintergarten	7,82 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>83,49 m<sup>2</sup></b>



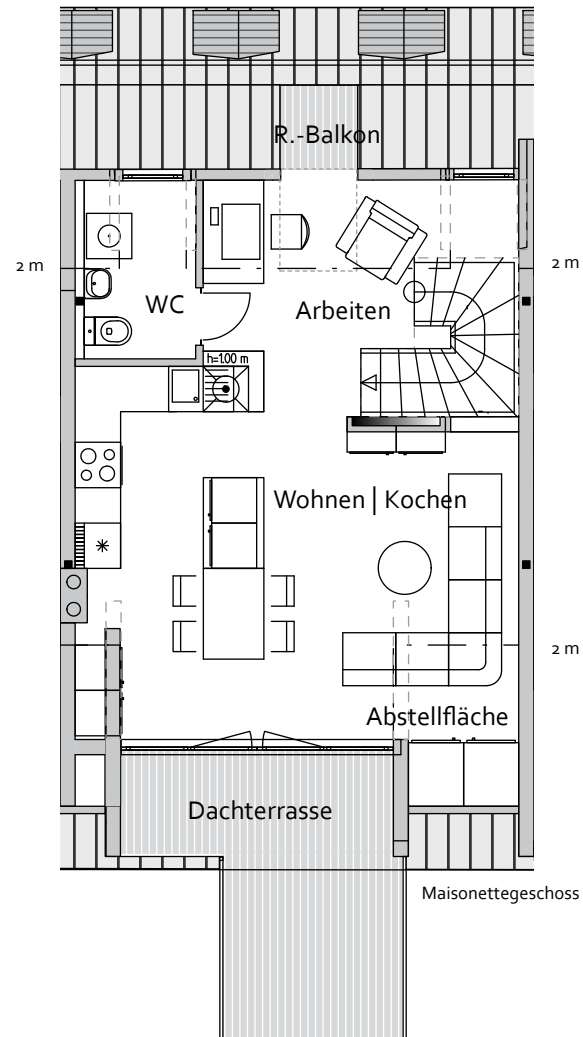
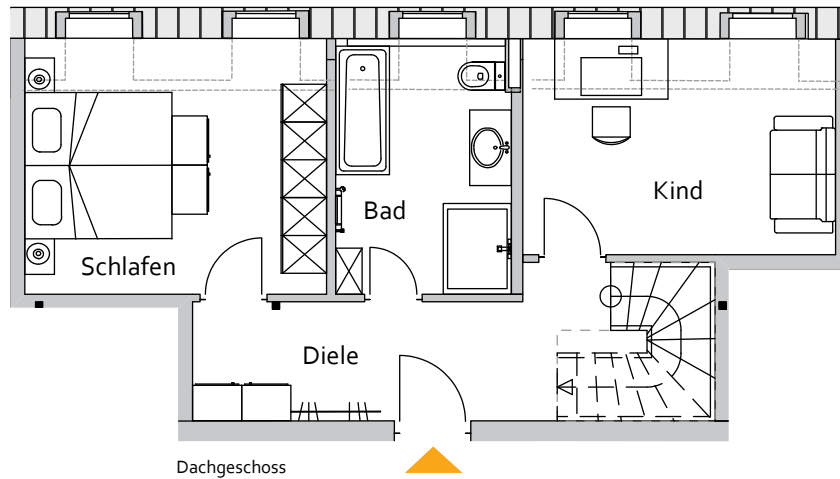






# DACHGESCHOSS/ MAISONNETTEGESCHOSS

## WOHNUNG 10



### WOHNUNG 10

Bad	7,26 m <sup>2</sup>
Diele	12,21 m <sup>2</sup>
Kind	10,82 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,53 m <sup>2</sup>
.....	
Abstellfläche	1,02 m <sup>2</sup>
Arbeiten	7,59 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (1/2)	5,39 m <sup>2</sup>
Wohnen   Kochen	27,63 m <sup>2</sup>
Rettungsbalkon (1/2)	0,58 m <sup>2</sup>
WC	3,54 m <sup>2</sup>

**GESAMT 88,57 m<sup>2</sup>**







# BAU- UND SANIERUNGSBESCHREIBUNG

## 1. ALLGEMEIN

Der Verkäufer wird das Bauwerk technisch einwandfrei erstellen und die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst beachten, es sei denn, die Baubeschreibung sieht dazu in Einzelfällen eine abweichende Bauausführung vor. Änderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst nach Erteilung der Baugenehmigung braucht der Verkäufer nicht zu berücksichtigen, auch nicht heute bereits angekündigte. Entsprechendes gilt für Gesetzesänderungen, es sei denn, das Gesetz ist zwingend anzuwenden.

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Darüber hinausgehende, nach Abschluss des Kaufvertrages zu erbringende Leistungen, werden nur dann ausgeführt, wenn diese ausdrücklich unter Nennung eines Preises vereinbart werden.

Sofern von Baubehörden, Denkmalbehörden und/oder Förderungsstellen Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Verkäufer technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Ansichten, der Schnitte und des Freiflächenplanes bzw. des Lageplanes vor.

Der Verkäufer weist den Käufer ausdrücklich darauf hin, dass bei Objekten, welche unter Denkmalschutz stehen, die vorhandene Gebäudesubstanz und -ausstattung so weit wie möglich erhalten werden soll. Hierbei nehmen die Vertragsbeteiligten bewusst hin, dass durch die in der Baubeschreibung vorgesehenen Baumaßnahmen in Verbindung mit Erhaltung und Aufarbeitung vorhandener Bau- und Gebäudeteile nicht Komfort, Qualität und Funktionalität eines Neubaus, insbesondere im Hinblick auf Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutz erreicht werden. Insoweit akzeptieren die Vertragsbeteiligten ausdrücklich auch Abweichungen von der DIN-Norm. Auch aufgrund der Auflagen des Denkmalschutzes kann es zu Abweichungen und Ausnahmen von den Gesetzen und Normen kommen.

Die Baubeschreibung geht den Plänen vor. Die in der Baubeschreibung und den Bauplänen beschriebenen Leistungen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar, soweit sich aus diesen nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV ermittelt. Balkone und Loggien werden dabei mit 50 % ihrer Flä-

che angerechnet. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers oder durch Anforderungen von Baubehörden bzw. Anforderungen von Brandschutzprüfer bzw. Prüfstatiker zur Reduzierung der ermittelten Wohnfläche nach WoFIV führen, geht dieses nicht zu Lasten des Verkäufers.

Der Verkäufer kann statt der angegebenen Baustoffe und Produkte sowie Konstruktionsweisen gleichwertige andere verwenden bzw. anwenden. Dies gilt insbesondere für angegebene Marken-Fabrikate, deren Benennung lediglich beispielhaft erfolgt. Sofern von gleichwertiger Ausstattung oder Bauweise oder gleichwertigem Materialeinsatz gesprochen wird, bedeutet dies, dass in Design, in den technischen Parametern und im Preis vergleichbare Produkte eingesetzt werden können. Vorgaben und Entscheidungen dazu erfolgen allein durch den Verkäufer bzw. durch von ihm beauftragte Architekten und Ingenieure.

### 1.1 Baugenehmigung

Der Verkäufer liefert die Baugenehmigung für die Sanierung der Gebäude, bestehend aus Architektenzeichnungen für Geschosse, Ansichten und Schnitt, Freiflächenplanung, Lageplan und aus den von den Baubehörden geforderten Berechnungen. Die sons-



tigen bautechnischen Nachweise, Statik, Prüfstatik, Brandschutzprüfung und die Nachweise des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sind weiterer Bestandteil. Die dafür entstehenden Kosten sind im Kaufpreis enthalten.

### **1.2 Planung / Wohnungsmaße**

Gemäß den Abgeschlossenheitsplänen der Teilungserklärung ist die Wohnungsplanung im Maßstab 1:100 Bestandteil des Notarvertrages.

Die genauen Maße sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Fußbodenaufbau im Gebäude zu nehmen. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Vorgaben der Haustechnik und den aktuellen Baunormen.

### **1.3 Hausanschlüsse**

Alle Medienanschlüsse für Elektro, Gas, Wasser und Abwasser werden neu in das Kellergeschoss des Gebäudes geführt bzw. erneuert oder erweitert. Die Anschlüsse der im Gebiet anliegenden Rundfunk- und Telefonanbieter werden ebenfalls in das Kellergeschoss eingeführt bzw. erneuert. Der Anschluss an ein

Glasfasernetz wird erfolgen, sofern dieses ortsüblich vom Versorger angeboten wird. Im Kellerbereich des Gebäudes sind entsprechende Flächen bzw. ein Raum für die Mediierschließung, Hausanschlüsse und Verteileranlagen vorgesehen.

Der Erwerber kann mit der zuständigen Kabelgesellschaft bzw. dem Telefonanbieter seinen individuell zugeschnittenen direkten Vertrag abschließen. Der Verkäufer stellt dazu bis zur Anschlussstelle die notwendige Infrastruktur. Die benötigten Anschlussdosen werden von der zuständigen Kabelgesellschaft bzw. Telefongesellschaft eingebaut und gehören mit zum jeweiligen individuellen Vertragsverhältnis zwischen Erwerber und Gesellschaft. Die individuellen Anschlusskosten sind ebenfalls vom Erwerber direkt mit dem Anbieter abzurechnen.

### **1.4 Bauleitung und Bauüberwachung**

Der Verkäufer wird während der gesamten Bauzeit die Arbeiten am Bauvorhaben und die Qualität der Ausführung leiten, koordinieren und überwachen. Er behält sich vor, ein externes Bauleitungsbüro mit diesen Aufgaben zu beauftragen. Baubegleitend erfolgt der Einsatz eines unabhängigen Sachverständigenbüros für die Freigabe der einzelnen Bauphasen

gegenüber dem Erwerber bzw. dessen finanzierendem Kreditinstitut zur Zahlung der vom Verkäufer in Rechnung gestellten Zahlungsraten nach MaBV. Die Schlussabnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum erfolgt ebenfalls durch den Sachverständigen gegenüber dem Käufer bzw. dem eingesetzten Verwalter.

### **1.5 Energieeffizient Sanieren**

Vom Kellergeschoss bis zum letzten tragenden Bestandsbauteil besteht bei dem Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz. Beim Baudenkmal wird daher von der für historische Gebäude vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Energieeinsparverordnung nicht anzuwenden beziehungsweise von den Anforderungen eines Neubaus abzuweichen.

Sofern die Erwerber beabsichtigen, Mittel der KfW für energieeffizientes Sanieren bei Baudenkmalern in Anspruch zu nehmen, wurde vom Verkäufer geprüft, inwieweit der Wärmeschutznachweis mit seinen Anforderungen für die einzusetzenden Materialien und Normen vom Fachingenieur bzw. Energieeffizienz-Experten entsprechend auf eine energetische Sanierung nach KfW-Richtlinie für Baudenkmalern erstellt bzw. ausgelegt werden kann.



Im Ergebnis erfüllen die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen mit Dämmungsmaßnahmen in den Dachbereichen und auf der Kellerdecke, dem Einsatz einer Fußbodenheizung und einer Wärmepumpe und der vorgesehenen Isolierverglasung der neuen Fenster die bekannten Anforderungen einer energetische Sanierung. Dies betrifft auch das Erreichen der notwendigen Fassadendämmwerte aufgrund der Auflagen der Denkmalbehörden und der baulichen Voraussetzungen des historischen Bestandes. Insofern kann mit der Prüfung eine vertragliche Zusage gegenüber dem Erwerber für eine energetische Sanierung nach KfW Richtlinie verbunden werden.

## 2. ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG

Das denkmalgeschützte Gebäude gehört zu einer Wohnbaureihe im geschlossenen Gründerzeitquartier mit weitestgehend typisierten Mietshausfassaden, prägende Bestandteile der ursprünglich erhaltenen Zöllnerstraße, und ist baugeschichtlich und städtebaulich von Bedeutung. Pläne und Statik aus dem Bauaktenarchiv weisen auf das Baujahr 1889 hin.

Das Gebäude befindet sich im Universitätsquartier Brühl nördlich der Innenstadt, unmittelbar angrenzend an den Brühl Boulevard, einem Wohn- und Ge-

schäftsviertel in bestens angeschlossener Citylage mit exzellenter Nahversorgung und vielfältigem Freizeit- und kulturellem Angebot und außergewöhnlicher Gastronomie.

Die Fassade des Gebäudes ist klar gegliedert, Porphyre Natursteineinfassungen an den Fenstern, bossierter Putz im Erdgeschoss und um das Einfahrtstor, im Dachbereich aufgesetzte zierliche Gaupen mit Porphyre Gewänden.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Auf dem großzügigen hinteren Grundstück werden Carports und Stellplätze mit entsprechenden Grünbereichen neu geschaffen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Einfahrt von der Zöllnerstraße.

Erdgeschoss, Obergeschosse und die Dachgeschosse werden zu Wohnzwecken ausgebaut. Es entstehen insgesamt 10 Wohnungen mit neuen Balkonanlagen und Wintergärten bzw. Dachterrasse.

Das Gebäude bekommt eine neue Aufzugsanlage, die auch vom Hofbereich direkt begehbar ist. Im Kellerbereich werden Lager- und Abstellmöglichkeiten geschaffen. Außerdem sind Hausanschluss- und Heizungsraum dort angeordnet.

## 3. BESCHREIBUNG DER SANIERUNGSMASSNAHMEN

### 3.1 Entkernung / Abbruch / Sicherungsarbeiten

- Alle nicht zu restaurierenden Innentüren, Treppenhaustüren sowie Boden- und Kellertüren, Holz- und Wandverkleidungen und alle Fenster einschließlich Fensterinnenbänken und die Treppenhaufenster werden demontiert und entsorgt, alle vorhandenen Bodenbeläge (PVC, u.ä.) werden abgerissen.
- Tragende und nichttragende Mauerwerkswände in allen Geschossen einschließlich Dachgeschosse und alte Schornsteinanlagen werden nach Planungsvorgabe abgebrochen.
- Der Innenputz wird in den notwendigen Bereichen abgeschlagen, auf den Fassadenseiten werden Hohlstellen und alte Putzflächen entfernt, ebenfalls wo notwendig bzw. behördlich genehmigt.
- Die alten Dacheindeckungen inkl. Schalung, Dachluken, Dachfenstern, Blechen, Rinnen, Einfassungen usw. werden abgebrochen.
- Der vorhandene Dachstuhl wird in den notwendigen Bereichen abgerissen.
- Es erfolgen statische Durchbrüche in tragenden Innen- und Außenwänden für Balkon- bzw. Wohnungseingangstüren und Grundriss-





veränderungen und Durchbrüche für Haustechnik in Decken und Wänden.

- Alle alten Öfen, die alte zentrale Heizungsanlage, Generatoren sowie die Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen werden abgebrochen und entfernt.
- Der zweigeschossige ans Gebäude angrenzende, massive hintere Werkstattanbau aus den 1930-er Jahren und die alten Garagen und Zaunanlagen werden abgebrochen, es erfolgt die Beräumung des Grundstücks für die Neugestaltung inkl. der notwendigen Rodungs- und Baumfällmaßnahmen.

### 3.2 Erdarbeiten

- Notwendige Bereiche der Kelleraußenwände werden freigelegt, d.h. Ausschachten des Arbeitsraumes im Bereich der vorhandenen Bausubstanz, insbesondere für die Fundamentierung der neuen Balkonanlagen, der Wärmepumpe und der Aufzugsanlage. Der Erdaushub wird, soweit er für den Wiedereinbau nicht benötigt wird, abtransportiert, die Arbeitsräume werden mit verdichtbarem Material neu verfüllt.
- Alte Hofbefestigungen einschließlich Stützmauern und Zäunen werden abgetragen; alte Gruben werden, sofern noch vorhanden, verfüllt.

### 3.3 Kanalarbeiten

- Nach Revision des vorhandenen Entwässerungs- und Kanalsystems werden PVC-Rohrleitungen gemäß Entwässerungsplanung, wo notwendig, innerhalb und außerhalb der Hausgrundrisse einschließlich Kanalanschluss an die Revisionschächte neu verlegt.
- Die Anschlüsse für die Regenrohrleitungen und Entwässerungsrinnen des Gebäudes und von Entwässerungspunkten in den Freiflächenbereichen werden neu erstellt.

### 3.4 Zimmererarbeiten

- Dachform und Konstruktion der neuen Dachstuhlbereiche bzw. des neuen Dachstuhles, sofern gem. Holzschutzgutachten notwendig, und der neuen Gauben auf der Straßen- und Hofseite erfolgen entsprechend Planung und statischer Erfordernisse. Es findet Bau- und Leimholz der Güteklasse II imprägniert nach DIN 68800 Verwendung.
- Bei den Geschossdecken erfolgt das Anschauen von Balkenköpfen und das Auswechseln von Deckenbalken und Dielen gemäß den Vorgaben aus dem Holzschutzgutachten.
- Der Einzug von Stützen in den Dachgeschossen erfolgt aus Profilstahl gem. Statikvorgabe.
- In Holzbalkendecken erfolgt der Einzug von notwendigen Wechsell für Revisionsöffnungen,

neue Schornsteinanlagen und das statische Tragwerk und die neuen Treppenanlagen (Maisonetten), die Dielung wird wieder geschlossen.

### 3.5 Dachdecker-/ Dachklempnerarbeiten / Dachentwässerung

- Die Eindeckung der gesamten Dachflächen inkl. der Gauben erfolgt neu mit einer Kunstschieferdeckung, Form gem. Vorgabe der Denkmalbehörde.
- In den gesamten Dachflächen- Wohnbereichen erfolgt die Verlegung einer diffusionsoffenen Unterspannbahn.
- Die gesamten Dachan- bzw. Abschlüsse, z.B. First, Kehlen, Gauben usw. werden nach Bestand bzw. nach Anforderung der Planung und Statik ausgebildet.
- Dachausstiegsfenster werden für den Kaminfeger eingebaut, die Lauftritte sind in Zink.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern in den Wohnbereichen, Rettungsfenstern im Maisonettegeschoss und dem RWA- Fenster im Treppenhaus erfolgt entsprechend Planungsvorgabe.
- Die Flachdachbereiche und Loggien erhalten eine Abdichtung nach Norm beziehungsweise Flachdachrichtlinie.
- Die alten Rinnen, Fallrohre, Schneefanggitter, Kehlen, Einlaufbleche usw. werden abgerissen und aus Zinkblech erneuert.



- Neue Wandanschlüsse, Dacheinfassungen, Simsabdeckungen und Mauerabdeckungen erfolgen in Zinkblech, Standrohre in Zink mit Reinigungsöffnung.
- Die neuen Fensterbleche der Straßenfassade werden in Zinkblech hergestellt, bei der Hoffassade kommt Aluminium- Strangblech zur Anwendung.
- Die Schornsteinverkleidungen werden aus Aluminium- Strangblech, ggf. Stehfalzprofil, erstellt.

### 3.6 Isolierarbeiten

- Sofern nach Fachmessprotokoll und allgemeinem Feuchtigkeitsgrad des Keller- Außenmauerwerks überhaupt notwendig, erfolgt eine Vertikalisolierung der Außenwände in den technisch machbaren Bereichen unter Berücksichtigung von ca. 0,50 m Sockelhöhe mit einer 2-Komponenten-Beschichtung, ggf. ist zur Flächenbegradigung vorab ein Zementputz aufzubringen.
- Unter den gleichen Anforderungen aus Fachmessprotokoll und allgemeinem Feuchtigkeitsgrad wird eine Horizontalisolierung in den notwendigen Bereichen der Mauerwerkswände, Innen- und Außenwände des Kellermauerwerks, mind. ca. 10 cm über Fertigfußboden im Injektionsverfahren durchgeführt.
- Die Isolierung (Wärmedämmung) zwischen den Sparren erfolgt als Vollsparrendämmung mit

diffusionsoffener Unterspannbahn aus Rockwool-Dämmkeilen und einer ganzflächig angebrachten Dampfbremse, in den Wohnbereichen gem. dem Wärmeschutznachweis und Brandschutznachweis des Statikers.

### 3.7 Maurer- und Betonarbeiten

- Tragende Wände, die ersetzt bzw. ergänzt werden müssen, werden nach Anforderung in Ziegelmauerwerk, Porotonstein bzw. Kalkzementstein ausgeführt. Gleiches gilt für Aufmauerungen in den Dachgeschossen und das Zumauern nicht mehr benötigter Türöffnungen und Fensteröffnungen. Die Türstürze für neu einzubauende Wohnungseingangstüren, Balkontüren, Aufzugs-Schacht-türen und Innentüren werden entsprechend angepasst.
- Die Holz- Geschossdecken werden mit Profilstahl bzw. dem Einzug von Trägern gem. Statik abgefangen und unterstützt, Teilbereiche ggf. nach Holzschutzgutachten komplett erneuert.
- Die Fundamente für die Balkonanlagen und den Aufzug und die Wände der Aufzugsanlage werden gem. Statik und Herstellervorgaben ausgeführt.
- Neue Schornsteinzüge für Kamine werden als Systemschornstein gem. Planungsvorgabe und Vorgabe des Bezirksschornsteinfegers errichtet.
- Wand und Deckendurchbrüche für die Installations-

durchführungen sind gem. Brandschutzrichtlinie zu verschließen.

### 3.8 Trockenbauarbeiten

- Neue Wohnungstrennwände werden, sofern es sich um nichttragende Wände handelt, aus einer normgerechten Gipskartonständerkonstruktion mit Mineralfasereinlage ausgeführt.
- Neue nichttragende Wohnungsinnenwände werden aus doppelt beplankten Gipskartonständerwänden mit Dämmstoffeinlage hergestellt, in Nassbereichen in feuchtraumgeeigneter Ausführung. In den Küchen wird im Bereich von hängenden Einbauten, wie Küchenober-schränken, bei Trockenbauwänden eine durchgängige Verstärkung eingebaut.
- In den Dachgeschossen werden die Sparren in den Wohnbereichen mit Gipskartonplatten 12,5 mm auf Lattung und Konterlattung belegt, in den Nassräumen feuchtraumgeeignet.
- Die Decken in den Wohneinheiten werden mit einer Gipskartondeckenkonstruktion abgehängt, eine zusätzliche Dämmstoffeinlage wird eingelegt.
- Die Treppe in den Dachgeschossen werden mit einer Gipskartonvorwand verkleidet und in Abhängigkeit von der Stärke des Außenmauerwerks gedämmt.



### 3.9 Innenputz und Fassaden

- Alle Mauerwerkswände erhalten einen Gipsfertigputz bzw. Kalkputz oder Kalkzementputz, jeweils einlagig. Die Keller- Innenwände werden sofern notwendig gestrahlt, es erfolgt kein Neuputz, lediglich Putzausbesserungen in technisch notwendigen und möglichen Bereichen.
- Bei den Fassaden werden lose Putzteile und Putzflächen abgeschlagen, der Unterputz wird entsprechend ergänzt.
- Auf der straßenseitigen Fassadenseite erfolgt eine Putzüberarbeitung mit Teilerneuerung des Grundputzes und einer Gewebespachtelung mit mineralischem Oberputz nach Vorgabe des Planers, die Farbvorgabe erfolgt von der Denkmalbehörde.
- Auf der hofseitigen Fassadenseite erfolgt eine Wärmedämmung und eine Gewebespachtelung mit mineralischem Oberputz nach Vorgabe des Planers, die Farbvorgabe erfolgt von der Denkmalbehörde.
- Sämtliche Natursteinelemente der Fassade und des Sockels und die Fenstereinfassungen werden gereinigt und imprägniert, Ausbruchstellen und Fugen werden entsprechend nachgearbeitet, soweit erforderlich.
- Überarbeitung und Farbgebung der Natursteinelemente erfolgen grundsätzlich nach Altbestand

bzw. nach Planungsvorgabe und Vorgabe der Denkmalbehörde.

### 3.10 Maler-/Tapezierarbeiten

- Tapeten bzw. Binderfarben der Decken- und Wandflächen werden entfernt und entsorgt. Die Wände und Decken der Wohnungen werden mit lösemittelfreiem Tiefgrund grundiert und glatt gespachtelt, die Wände werden mit Malervlies belegt, ausgenommen Bäder und WC's. In stark durchfeuchteten Mauerwerksbereichen und im EG wird ggf. eine Filzputz aufgebracht, kein Malervlies. Es erfolgt ein weißer Anstrich mit Dispersionsfarbe.
- Im Treppenhaus wird eine Spachtelung und ein Ausgleich der Bestandswände vorgenommen, sofern kein Neuputz erfolgt. Wände und Decken und die Untersichten der Treppenläufe werden glatt gespachtelt und mit Dispersionsfarbe, Farbtöne gem. Vorgabe der Denkmalbehörde, deckend gestrichen. Die Sockelflächen in den Treppenhausbereichen werden scheuerbeständig abgesetzt (ca. 1 m Höhe), ein Schmuckband wird aufgelegt.
- Vorhandene Geländer und Handläufe werden gereinigt, Altanstriche angeschliffen, und mit Kunstharzlackfarbe nach Farbvorgabe der Denkmalbehörde grundiert und lackiert.

### 3.11 Heizungsinstallation

- Der Einsatz einer Wärmepumpe, Fabrikat Vaillant, Brötje oder gleichwertiges Herstellerfabrikat, für Heizung und Warmwasseraufbereitung wird nach Vorgabe des Fachingenieurs im Rahmen des KfW Wärmeschutznachweises erfolgen. Die Wärmepumpe wird im rückwärtigen Außenbereich an vom Fachplaner vorgegebener Stelle auf Betonfundament installiert.
- Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung mit separatem Warmwasserspeicher, Herstellerfabrikat ebenso Vaillant, Brötje oder vergleichbarer Hersteller, werden gemäß Wärmebedarfsberechnung des Fachingenieurs ausgelegt und installiert Ein Regelkreis für statische Heizflächen und ein Pumpenkreis für die Warmwasseraufbereitung ist für die Gebäudeversorgung vorgesehen.
- Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt über witterungsgeführten Heizungsregler.
- In den Wohnungen erfolgt der Einbau einer Fußbodenheizung mit Heizungsverteiler und Raumthermostat- Fühlerelementen in den einzelnen Räumen. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.
- Der Wärmeverbrauch in den Wohnungen wird über Wärmemengenzähler gemessen, die Ablesung erfolgt funkgesteuert, die Zähler werden gemietet.
- Die Ausführung der Rohrleitungen erfolgt in Kupfer,





Edelstahl bzw. Kunststoff nach DIN, die Rohr-führung im 2-Rohr-System. Die Isolierung der Rohrleitungen wird in den Kellergeschossen mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie und PVC-Ummantelung hellgrau ausgeführt, in den Schächten freiliegend nur mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie.

### 3.12 Sanitärinstallation

- Die Trinkwasserleitungen (kalt und warm) und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahl oder Kunststoff (in DVGW-zugelassenen Materialien) verlegt und gedämmt. Die Dimensionierung erfolgt gemäß DIN 1988.
- Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Kunststoffrohren in den Fallsträngen ausgeführt. Die Anbindung der Objekte in der Wohneinheit bis zum Schacht erfolgt in Kunststoffrohr. Im Keller erfolgt die Anbindung an das Entwässerungssystem.
- Die Isolierung der Rohrleitungen erfolgt im Kellergeschoss und in den Schächten mittels Rockwool-Isolierschalen mit Alu-Gitterfolie mit bzw. ohne PVC-Ummantelung wie bei der Heizungsinstallation.
- Die Wohneinheiten werden in den Bädern mit Unterputz- Kalt- und Warmwasserzählern mit Absperrventil bzw. einem Aufputzzähler für den

Küchenanschluss ausgestattet. Die Ablesung erfolgt funkgesteuert, die Zähler werden gemietet.

- Innenliegende Bäder und WC's erhalten eine Be- und Entlüftungsanlage nach DIN, die Zwangs-entlüftung erfolgt über UP-Lüfter mit Nachlauf-relais, die Rohrleitungen werden über Dach geführt.
- Die Waschmaschinenanschlüsse mit verchromter Armatur erfolgen gem. Planungsvorgabe, wo möglich in Abstellräumen der Wohneinheiten, die Küchenanschlüsse werden mit Kombi-Eckventil für Spülen- und Geschirrspüleranschluss ausgestattet.

Die prospektierte Lösung der Bäder stellt lediglich einen Vorschlag dar. Entsprechend der DIN-Normen und unter Berücksichtigung der Örtlichkeiten sind die Abstandsflächen der Objekte untereinander einzuhalten.

In einzelnen Fällen kann es sein, dass in Altbaubereichen, in denen es sich aus technischen Gründen nicht vermeiden lässt, die DIN-Abstände der Sanitäreinrichtungsgegenstände leicht unterschritten werden, jedoch so, dass die Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Alle Einrichtungsgegenstände der Bäder, wie Sanitärkeramik und Garnituren, werden mit nachfolgenden Fabrikaten ausgeführt, wobei sich der Verkäufer den Einsatz anderer gleichwertiger Marken und Fabrikate vorbehält:

- Waschbecken aus Mineralguss als ovale Aufsatzwaschtischschale 60x42cm bei den Bädern, Fabrikat SolidPlus Vigour, mit Derby XL Einhebel-Standbatterie Auslaufhöhe 230mm von Vigour. Die Gäste WC's erhalten wandhängende Waschbecken bis 50cm, Fabrikat Keramag oder vergleichbarer Hersteller mit aufgesetzter Einhebelmischbatterie Fabrikat Logo-Mix (Kludi).
- Wandhängendes WC-Tiefspülbecken aus weißem Sanitärporzellan, Keramag, Serie Renova Nummer 1 Plan, dazu passend WC-Kunststoffsitz mit Edelstahlscharnieren und Absenkautomatik und WC-Spülkastenbetätigungsplatte in weißer Optik.
- Acrylbadewanne, Fabrikat Vigour mit Poresta®-Wannenkörper oder -Füßen, Wannenfüll- und Brausearmatur, Unterputz, komplett inklusive Wandhalter, Brauseschlauch und Brausekopf, Fabrikat Logo Mix (Kludi), Größe nach Planungsvorgabe.
- Acryl- Duschwanne von Vigour, Serie Cosima, ultraflach 3 cm, mit Ablaufgarnitur, Einhand-Badebatterie, Unterputz, Logo-Mix (Kludi), Brausegarnitur Clivia-Top mit Stange, Handbrause, Schlauch. Es erfolgt der Einbau einer Duschabtrennung, Profil silber, Echtglas hell. Die Größe der Duschwanne bestimmt sich nach Planungsvorgabe und den örtlichen Verhältnissen.



- Bei den Duschbereichen kann nach Planungsvorgabe und sofern dies von den Größenverhältnissen und vom Bodenaufbau her möglich ist, alternativ zur Duschwanne ein ausgefließer Bodenbereich mit Ablaufrinne erstellt werden.
- Bei den Bädern erfolgt die Montage einer Waschtisch-Konsolenplatte, Breite nach Planungsvorgabe bis 100 cm, Tiefe 55cm, Höhe 8cm, Design nach Planungsvorgabe. Es werden Kristallspiegel gefertigt mit Fliesenrahmen, rechteckig mit verdeckter Befestigung und fliesenbündig in die Wand eingelassen, Breite gem. Planungsvorgabe bzw. örtlichen Gegebenheiten der Vorwände.
- Alle Hauptbäder erhalten darüber hinaus eine Regendusche, z.B. Grohe Raindance oder vergleichbares Fabrikat.

### 3.13 Elektroinstallation

- Die Zähleranlage wird ab Hausanschlusskasten im Kellerbereich neu installiert. Die Verteilung der Leitungen wird in den Wohngeschossen unter Putz bzw. in Ständerwänden ausgeführt, im Keller als Feuchtraumkabel auf Putz. Die Wohneinheiten erhalten entsprechend eine Unterverteilung. Bei der Ausführung der Arbeiten gelten die Vorschriften, Leitsätze und Regeln des Verbandes der Deutschen Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung, die Allgemeinen Blitzschutz-

bestimmungen (ABB) in der neuesten Fassung sowie Richtlinien der VDEW und die technischen Anschlussbestimmungen des zuständigen Versorgungsunternehmens.

- Die Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen soll dem Programm der Firma Jung ST 550 oder vergleichbarem Fabrikat und dem derzeit geforderten Standard entsprechen. Die Anzahl der Schalter und Steckdosen ist angelehnt an die gültige DIN, Ausstattungsgrad I. In Abhängigkeit von der Raumgröße und Kücheneinrichtungen erfolgt eine Erweiterung auf den Ausstattungsgrad II. Die Festlegung dazu obliegt dem Verkäufer bzw. der Planungsvorgabe.
- Das Gebäude wird mit einer neuen Kabelfernsehempfangsanlage ausgestattet, die an das Kabelnetz angeschlossen ist. Die Signallieferung erfolgt über einen externen Serviceanbieter. Die detaillierte Leistungsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit dem Kabelnetzbetreiber.
- Die Versorgung mit Kabelfernsehen und Telekommunikation innerhalb der Wohneinheiten erfolgt mit einer Multimediadose. Die Verkabelung erfolgt unter Putz oder in Leerrohren und wird bis zur jeweiligen Multimediadose in den Wohneinheiten durchgeschleift. In jedem Wohn- bzw. Schlafräum ist eine Multimediadose vorgesehen.
- Ein Multimediaanschluss des Gebäudes an das

Glasfasernetz des regionalen Energieversorgers wird zusätzlich erfolgen, sofern dieses für das Gebiet zur Verfügung gestellt wird.

- Der Gebäude-Eingangsbereich erhält eine zentrale Klingelanlage mit Gegensprechstelle zu den einzelnen Wohnungen. Jede Wohnung ist mit einer Tür-Ruf-Gegensprechanlage inklusive Türöffner und Wohnsprechstelle, sowie einer Rufunterscheidung zwischen dem Hauseingang und der Wohnungseingangstür ausgestattet. Die Gegensprechstellen und die zentrale Klingelanlage erhalten eine eingebaute Kamera zur Videoüberwachung.
- Die Bäder werden mit einem LCD-Digitalfernseher, ultraflach mit 22 Zoll Bildschirm, ausgestattet, die Befestigung erfolgt auf Konsolen, wandhängend.
- Es erfolgt der Einbau einer RWA-Anlage im Gebäudetreppenhaus und von vernetzten Brandschutzmeldern (Funk) im Treppenhaus und Keller, in den Wohneinheiten gem. Brandschutzrichtlinie.
- Bäder, Gäste WC's und Flure der Wohnungen werden mit Deckeneinbaustrahlern mit LED-Leuchtmittel ausgestattet.
- Die Kellergänge, Kellerräume und der Technikraum erhalten eine neue Beleuchtung und, soweit erforderlich, Steckdosen. Die Beleuchtung der Keller wird durch Zeitschalterrelais mit Ausschalt-



vorwarnung gesteuert. Die einzelnen Wohnungskeller erhalten eine Lichtquelle und eine Steckdose. Balkone und Loggien erhalten eine Steckdose und eine Außenleuchte.

- Das Treppenhaus des Gebäudes wird mit Beleuchtungskörpern auf jeder Etage und – falls erforderlich – jedem Zwischenpodest ausgestattet. Die Treppenhausbeleuchtung wird über ein Zeitschalterrelais mit Ausschaltvorwarnung oder Bewegungsmelder geregelt. Eingangsbereich, Hofzugang und Durchfahrt erhalten Leuchten gem. Planungsvorgabe.
- Im Außenbereich, auf der Zufahrt und Zuwegung und an den Stellplatzflächen kommen Pollerleuchten zum Einsatz. Die Carportanlagen werden direkt mit Leuchten gem. Planungsvorgabe ausgestattet.
- Jeder Carportstellplatz erhält eine eigene Ladesteckdose für die Batterieladung von Elektrofahrzeugen. Die Ladesteckdose ist auf den jeweiligen Wohnungszähler aufgeschaltet und separat abgesichert.
- Im Hauseingang wird eine Briefkastenanlage als hängende Anlage (z.B. Fabrikat Burgwächter oder Renz) errichtet. Form- und Materialvorgabe erfolgen gem. Planung.
- Das Gebäude erhält keine Blitzschutzanlage.

### 3.14 Fliesenarbeiten

- Wandfliesen werden im Klebeverfahren auf grundiertem Putz oder Gipskarton verlegt, Bodenfliesen im Dünnbettverfahren auf Zementestrich mit einem frost- und wasserbeständigen hydraulischen Dünnbettmörtel, im Bereich der Türen sind Messing- bzw. Edstahlschienen als Abschluss einzubauen.
- In den Bädern kommen keramische Wandfliesen gem. Architektenplanung objektmäßig in unterschiedlichen Höhen und Breiten zum Einsatz, Wand-Teilflächen werden gem. Planungsvorgabe nur gespachtelt und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Fliesenformate der Bäder sind bis 120x60cm für die Wände vorgesehen, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 75 €/m<sup>2</sup>. Gäste-WC's werden umlaufend bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest, alternativ auch Effektflächen und freie Wandflächen gem. Planungsvorgabe. Fliesen-Formate bis 60x60cm, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 50 €/m<sup>2</sup>.
- Die Böden in den Bädern, WC's und Küchen (sofern gem. Planungsvorgabe in den Küchen keramische Bodenbeläge vorgesehen) werden mit keramischen Bodenfliesen belegt, Brutto- Fachhandelspreis Endverbraucher bis 50 €/m<sup>2</sup>, Fliesenformate bis 60x60cm.

### 3.15 Schreinerarbeiten

- Die bestehenden Fenster werden durch neue Holzisoliertglasfenster ersetzt. Die Ausführung der neuen Balkon- oder Loggien-/Wintergartentüren erfolgt nach Planungsvorgabe. Die Anordnung und Gliederung der neuen Fenster und Türen wird mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Es kommt eine Isolierverglasung als Wärme- und Schallschutzverglasung nach KfW Wärmeschutznachweis des Statikers zum Einsatz.
- Die Ausführung und der Einbau der Fenster hat nach Empfehlung und Vorgaben der RAL-Gütegemeinschaft Fenster in Frankfurt bzw. den Rosenheimer Richtlinien zu erfolgen. Die Holzfenster erhalten eine Innenfensterbank aus Naturstein, in den Bädern werden die Fensterbänke nach Planungsvorgabe des Fliesenkonzepts ggf. aus den Wandfliesen erstellt.
- Die neue Haustür des Gebäudes und die Hof-Eingangstüre werden in Holz mit Original-Proflierungen, Dekor- und Füllelementen gem. Vorgabe der Denkmalbehörde gefertigt.
- Die neuen Wohnungseingangstüren werden als Holztüren, Ausführung Klimaklasse 3, rauchdicht bzw. dichtschießend nach Brandschutzvorgabe mit Obertürschließer, eingebaut. Profilzylinder und Sicherheitsknopfgarnitur in Edelstahl der Firma Hoppe oder vergleichbares Fabrikat, Ausführung





dem Sicherheits-, Schall- und Wärmeschutz entsprechend.

- Die neuen Wohnungsinnentüren, Fabrikat Westag, Astra oder gleichwertig, sind Röhrenspanstegtüren, die Oberfläche ist einheitlich in Weißlack. Die Ausführung der Drückergarnitur ist in Edelstahl mit Buntbartschloss.
- Innenliegende Bäder und Gäste-WC's erhalten an der Unterseite der Türen ein Lüftungsgitter oder Türen mit entsprechendem Bodenabstand.
- Die Homeoffice- /Gästeräume der Wohnungen 3, 5 und 7 erhalten transparente Homeoffice-Trennwände mit entsprechenden Schiebetüren.
- Die Gäste-WC's der Wohnungen 3, 5 und 7 erhalten in der Trennwand zum Bad ein Oberlicht, fest eingebaut.
- Es erfolgt der Einbau einer elektrischen Türöffnungsanlage und einer Zentralschließanlage für Haus- und Wohnungseingangstüren und Türen von Gemeinschaftsbereichen.
- Wintergärten, Loggien und Dachterrassen werden mit Holzbelägen auf Unterkonstruktion gem. Planungsvorgabe ausgestattet.
- Der Wintergarten der WE1 wird in Holz-Ständerbauweise errichtet. Die Längsseite am Hintereingang wird geschlossen und erhält einen Putz auf Trägerplatte. Die Seiten zur Terrasse und zum Hof erhalten Fensterelemente mit Isolierverglasung,

eine Fenstertüre wird integriert. Das Schrägdach erhält Lichtelemente zwischen den Sparren.

### **3.16 Treppenanlagen**

- Die Maisonnette-Wohnungen erhalten eine hochwertige, moderne und freitragende Treppenanlage mit Stufen in Eiche oder Esche und ein Inox Treppen- bzw. Galeriegeländer, Trittstufen nach Planungsvorgabe. Die Wangen der Treppenanlagen werden nach Planungsvorgabe in Holz oder frei verbunden mit Edelstahlhülsen ausgeführt.

### **3.17 Schlosserarbeiten**

- Die neuen Balkone auf der Rückseite der Häuser werden als Stahlbetonplatte aus wasserundurchlässigem Beton mit Aufkantung und Innenentwässerung hergestellt. Die Auflagerung erfolgt über rückverankerte Stahlbetonkonsolen in Verbindung mit feuerverzinkter Stahlstützkonstruktion oder nur über feuerverzinkte Stahlstützkonstruktion gem. Statik. Notwendige Geländer werden in feuerverzinkter Ausführung gefertigt. Die Füllungen sind aus farbbeschichtetem Lochblech hergestellt, die Montage erfolgt mit handelsüblichen Halterungen.
- Die Trennwände und Türen in den Kellern werden für die Wohneinheiten als Kellertrenn-

wandsystem aus Metall der Firma Gerhardt Braun oder eines gleichwertigen Herstellers ausgeführt.

### **3.18 Estricharbeiten**

In den Wohngeschossen wird raumseitig Trittschalldämmung und Zementestrich auf PE- Folie mit Fußbodenheizungsaufbau aufgebracht. Auf der Kellerdecke erfolgt in den Wohnungen eine Zusatzdämmung gem. Wärmeschutzvorgabe. Im Kellergeschoss erfolgt bei Bedarf der Einbau eines neuen Zementestrichs auf Trennlage.

### **3.19 Fußbodenbeläge**

In allen Räumen ausschließlich Bäder und Gäste-WC's, gem. Planungsvorgabe und Eigentümerabstimmung auch in offenen Küchenbereichen, wird auf aluminiumkaschiertem Trittschall ein Zweischicht-Fertigparkett, Schiffsboden, mit 3,5 mm Nuttschicht und für Fußbodenheizung geeignet, in Eiche rustikal mit passender Sockelleiste eingebaut.

Alternativ kann eine Fertigparkett-Landhausdiele mit gleichem Aufbau nach Eigentümerwahl zum Einsatz kommen.

Passende Sockelleisten aus MDF weiß beschichtet und notwendige Metall-Übergangsschienen werden eingebaut.



### 3.20 Klimatruhen

Die Schlafzimmer der Wohnungen 8 und 9 erhalten ein Wand-Klimagerät Modell Venedig INHP10 der Firma Raumluf24 Klimatechnik GmbH oder vergleichbares Fabrikat/ Hersteller. Das Kinderzimmer der WE8 wird, sofern möglich, an das Klimagerät des Schlafzimmers mit angeschlossen.

### 3.21 Aufzugsanlage, Kaminöfen, Außenanlagen und Sonstiges

- Im Gebäude wird eine neue Aufzugsanlage (Fabrikat OTIS), zugelassen für mindestens vier Personen, in den vorhandenen Treppenhaus-Anbau eingebaut. Der Aufzug startet im Zwischengeschoss zum Kellerabgang und hat in jeder Zwischengeschoss-Ebene eine Haltestelle. Der Zugang in den Aufzug ist ebenfalls von der Hofseite möglich. Die Geschossdecken werden, soweit konstruktiv möglich, schalltechnisch gemäß den Vorschriften von den Schachtwänden entkoppelt.
- Im Wohnbereich wird ein Kaminofen des Herstellers Wodtke gem. Planungsvorgabe angeschlossen und auf Glasplatte aufgestellt, Modell Porto Largo, Korpus Stahl schwarz, bzw. Nachfolgermodell bei Auslauf zum Zeitpunkt der Montage, Nennwärmeleistung rd. 7,0 kW.
- Anpflanzungen, Terrassenanlage und

Abböschungen, Begrünung und Müllplatz werden gem. dem Freiflächenplan und den Planungsvorgaben realisiert. Sofern keine intakten Zaunanlagen von Nachbargrundstücken vorhanden sind, erfolgt eine Grundstücksabgrenzung in den betroffenen Grundstücks- Zufahrts- und Gartenbereichen mit einem handelsüblichen Stabgitterzaun, Farbe und Höhe nach Planungsvorgabe.

- Die Grundstückseinfahrt, die Zufahrt, die Flächen der Stellplatz- und Carportanlage und die Zuwegung zum Eingang im hinteren Grundstücksbereich erhalten Drain-Werksteinpflaster, Material, Form und Farbgebung nach Planungsvorgabe.
- Die Carportanlagen werden in zimmermannsmäßiger, durchgehender Konstruktion mit Entwässerung erstellt, die Bedachung erfolgt mit gedämmtem Trapezblech-Profil.

## 4. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Grundlagen für die Bauausführung und -durchführung sind alle zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben einschlägigen gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen und behördlichen Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie technischen Bestimmungen und (fachlich) allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie der aktuelle Stand der Ingenieurwissenschaften unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

Es wird darauf verwiesen, dass die aktuell vorgeschriebenen Kennwerte der DIN-Normen für bauphysikalische Anforderungen durch die zu erhaltende Altbausubstanz teilweise nicht zu erreichen sind bzw. gesonderte Festlegungen gelten, hier insbesondere für den Schall-, Brand-, Wärme- und Feuchteschutz. Da es sich vorliegend um eine Sanierung „im Bestand“ handelt, gilt ausdrücklich für sämtliche verbleibenden bzw. aufgearbeiteten Bestandsbauteile und Konstruktionen Bestandsschutz. D. h. es gelten die Vorschriften, Gesetze, Normen und technischen Maßgaben, die zum Errichtungszeitpunkt des Gebäudes bautechnisch zulässig und damit allgemein anerkannt waren. Die sich hieraus ergebenden Abweichungen sind durch den Käufer zu akzeptieren.

Gerade bei Arbeiten im Altbaubereich muss berücksichtigt werden, dass altbautypische Unebenheiten bei Wänden, Decken und Böden bestehen können, welche keinen Baumangel darstellen. Auch bei Kellern, die historisch konstruktionsbedingt nicht als Trockenkeller vorgesehen waren, muss auch nach der Sanierung mit einer gewissen Feuchtigkeit gerechnet werden, weshalb diese zum Lagern von empfindlichen Materialien nicht geeignet sind. Während der Sanierung werden stark mit Wasser vermengte Materialien verwendet. Die dadurch entstehende erhöhte Baufeuchtigkeit entweicht erst während der Nutzung des Objektes



durch Trocknungsprozesse aus den Bauteilen; es ist daher in diesem Zeitraum ein erhöhtes Lüftungsverhalten notwendig.

Änderungen in der Planung und der Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie auf behördlichen Auflagen beruhen, zur Erreichung des vereinbarten Zwecks notwendig sind oder ein sonstiger triftiger Grund vorliegt. Sie dürfen sich jedoch nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Erwerbsgegenstand auswirken und müssen dem Erwerber zumutbar sein. Der Preis ändert sich dadurch nicht.

Die auf den Plänen und eventuell ausgehändigten Prospekten sowie sonstigen Verkaufsunterlagen dargestellten Ausstattungs- und/oder Einrichtungsgegenstände und zeichnerischen Darstellungen (wie ggf. Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungen) sind nur exemplarisch bzw. unverbindliche Gestaltungsvorschläge und nicht Gegenstand der Bauausführung. Diese sind nur geschuldet, sofern dies im Kaufvertrag bzw. in dieser Baubeschreibung vereinbart ist. Die tatsächliche Anordnung richtet sich sodann nach den örtlichen Gegebenheiten nach Wahl des Verkäufers.

## 5. HINWEISE UND ÄNDERUNGEN

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Im Übrigen ist eine von der Baubeschreibung abweichende Ausführung ohne Zustimmung des Käufers auch dann zulässig, wenn sie durch behördliche Auflagen erforderlich wird oder so geringfügig ist, dass bei objektiver Betrachtung hierdurch die schutzwürdigen Interessen des Käufers nicht berührt werden. In jedem Fall muss die ersetzende Leistung gleichwertig sein. Preisangaben in dieser Baubeschreibung beinhalten die z. Zt. geltende Mehrwertsteuer in Höhe von 19 %.

Die Fliesen-Dehnungsfugen (Silikonfugen) und Dehnungsfugen bei Sanitärgegenständen sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung.

Chemnitz, im Februar 2023

Stenderprojekt  
Immobilien und Bauträger GmbH





## ENERGIEKONZEPT

In der heutigen Zeit wird es immer wichtiger, bei der Planung von Wohnungsimmobiliën auch an die Umwelt zu denken. Ein wichtiges Augenmerk wird bei der Projektierung der Zöllnerstraße 21 in Chemnitz auf ökologische und ökonomische Aspekte gelegt.

Das Ziel unseres Energiekonzepts ist es, durch höchsten ökonomischen Anspruch die Betriebskosten so gering wie möglich zu halten. Die vorhandene Altbausubstanz wird unverändert, unter Ausschluss der An-

forderungen an einen Neubau übernommen und nach dem GebäudeEnergieGesetz (GEG) für Baudenkmäler und unter Einhaltung der Vergaberichtlinien des KfW-Programms 261/262 realisiert. Durch Nutzung dieser Programme kommen Investoren in den Genuss eines zinsvergünstigten Darlehens mit bis zu 150.000 € pro Einheit und einem Tilgungszuschuss von 10 % bezogen auf die Kreditsumme.

Für die Beantragung dieses Darlehens und des Zuschusses ist ein Energieberater notwendig, dieser erhält für seine Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 1.000 € des Tilgungszuschusses, ist steuerlich nutzbar und vom Investor zu bezahlen.

Zum Einsatz wird eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung kommen, sie ist steuerlich nutzbar und vom Investor zu bezahlen.

(Stand Februar 2023)





# KAUFPREISLISTE

WE-Nr.:	Lage	Beschreibung	Größe qm	Kaufpr. WE		Carport		Stellplatz	Kaufpr. gesamt €	Ant. Grundst. qm	Miteigent. Ant. X / 10000	Grund u. Boden €	Altbausubstanz €	Sanierungsanteil €	KfW - Anteil €
				€	St.	€	St.	€							
01 *	EG	4 Zi KBWC/WG/Terrasse	106,25	456.344	1	20.500	1	12.000	488.844	93,97	1.288	13.625	114.219	328.500	229.950
02 *	I.OG	3 Zi BWC/Balkon	79,55	341.667	1	20.500			362.167	70,35	964	10.201	85.516	245.950	172.165
03 *	I.OG	2,5 Zi KBWC/Balkon	67,63	290.471			1	12.000	302.471	59,81	819	8.673	72.702	209.096	146.367
04 *	II.OG	3 Zi KBWC/Balkon	82,49	354.295	1	20.500			374.795	72,95	999	10.578	88.677	255.039	178.528
05 *	II.OG	2,5 Zi KBWC/Balkon	69,61	298.975	1	20.500			319.475	61,56	843	8.927	74.831	215.217	150.652
06 *	III.OG	3 Zi KBWC/Balkon	82,21	353.092	1	20.500			373.592	72,71	996	10.543	88.376	254.174	177.922
07 *	III.OG	2,5 Zi KBWC/Balkon	70,16	301.337	1	20.500			321.837	62,05	850	8.997	75.422	216.918	151.843
08 *	IV.OG/V.OG	3,5 Zi KBWC/Balkon/WG	95,45	409.958	1	20.500			430.458	84,42	1.157	12.240	102.609	295.109	206.576
09 *	IV.OG/V.OG	2,5 Zi KBWC/Balkon/WG	83,49	358.590	1	20.500			379.090	73,84	1.011	10.707	89.752	258.131	180.692
10 *	IV.OG/V.OG	3 Zi KBWC/Terrasse	88,57	380.408	1	20.500			400.908	78,33	1.073	11.358	95.213	273.837	191.686
			<b>825,41</b>	<b>3.545.136</b>	<b>9</b>	<b>184.500</b>	<b>2</b>	<b>24.000</b>	<b>3.753.636</b>	<b>730</b>	<b>10.000</b>	<b>105.850</b>	<b>887.316</b>	<b>2.551.970</b>	<b>1.786.379</b>

**Carports / Stellplätze:**

Auf dem Grundstück werden 9 Carports und 2 Stellplätze errichtet. Diese werden den Wohnungen entsprechend zugeordnet.

**\* WE 01 - 10:**

Die Werte für Sanierungsanteil, Grund und Boden sowie Altbausubstanz addiert ergeben auf- bzw. abgerundet den Kaufpreis der WE ohne Carport bzw. Stellplatz



# RECHTLICHES KONZEPT

Für den Erwerb und die dauernde Verwaltung einer sanierten Eigentumswohnung schließt der Investor einen Kaufvertrag mit der Verkäuferin sowie einen Verwaltervertrag mit einem Verwalter ab. Weitere Einzelheiten über die Nutzungsrechte an der zu erwerbenden Eigentumswohnung sind in der Teilungserklärung festgelegt. Der Investor hat die Möglichkeit, einen Hausverwaltungsvertrag über das Sondereigentum und die Mietverwaltung abzuschließen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposees lagen die genannten Verträge nur in Entwürfen vor. Allein maßgeblich sind die Verträge, die der Investor zum Zeitpunkt seiner Investition abschließt. Es wird dem Investor angeraten, die Fassung der zum Abschluss vorgelegten Verträge unabhängig von der Beschreibung der Verträge in diesem Exposé genau zu prüfen oder gesonderte Angebote z. B. bei dem Verwaltervertrag (Sondereigentum) einzuholen.

Im Folgenden wird der Inhalt der genannten Verträge kurz zusammengefasst.

## I. KAUFVERTRAG

### 1. Abschluss des Kaufvertrages

Verkäuferin ist die Stenderprojekt Immobilien & Bauträger GmbH mit Sitz in Chemnitz, die nachfolgend auch „Verkäuferin“ genannt wird. Der Investor schließt als

Käufer mit der Verkäuferin einen notariell zu beurkundenden Kaufvertrag über die zu erwerbende Eigentumswohnung ab. Hierbei hat der Käufer verschiedene Möglichkeiten. Der Kaufvertrag wird entweder bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien vor einem Notar abgeschlossen, der Käufer beurkundet bei einem Notar seiner Wahl ein Vertragsangebot oder für die Verkäuferin tritt ein sog. vollmachtloser Vertreter auf. In beiden Fällen muss die Verkäuferin das Angebot oder den Vertrag anschließend ebenfalls in notariell beurkundeter Form annehmen, und zwar in Form einer Genehmigungserklärung.

Wenn der Käufer ein Kaufvertragsangebot oder ein Vollmachtloser Vertreter beurkundet, so ist der Käufer an sein Angebot für die Dauer von 4 Wochen ab Beurkundung des Angebots gebunden. Nach Ablauf dieser Frist kann der Käufer sein Angebot widerrufen. Der Widerruf wird jedoch erst 14 Tage nach Zugang beim Widerrufsempfänger wirksam. Der Widerruf ist gegenüber dem vollziehenden Notar, Herrn Andreas Birke, Chemnitz, oder gegenüber der Verkäuferin durch Einschreiben/Rückschein zu erklären. Bis zum Wirksamwerden des Widerrufs kann die Verkäuferin das Angebot jederzeit annehmen. Nimmt sie das Angebot vor dem Wirksamwerden des Widerrufs an, ist der Widerruf unbeachtlich

und der Kaufvertrag kommt trotz des Widerrufs wirksam zustande. Wenn die Verkäuferin das Angebot des Käufers nicht vor Wirksamwerden des Widerrufs annimmt, erlischt das Angebot. Der Kaufvertrag kommt dann nicht zustande.

## 2. Kaufgegenstand und Belastungen

Feststellungen zum Grundbuchinhalt/Vorbemerkung:

1. Die Verkäuferin ist Eigentümer des im Grundbuch des Amtsgerichts Chemnitz von Chemnitz Blatt 688o verzeichneten Grundbesitzes der Gemarkung Chemnitz Flurstück 2443, groß 730 m<sup>2</sup>. Lage: Zöllnerstr. 21

Die Abteilung II und III des vorstehenden Grundbuches ist derzeit wie folgt belastet:

Abteilung II: Lastenfrei

Abteilung III: lfd. Nr. 1: Grundschuld ohne Brief zu 415.000 EUR für die Volksbank Mittweida eG, Mittweida, Registergericht: Amtsgericht Chemnitz GnR 5. 15% Zinsen. 5% Nebenleistung einmalig.

2. Die Verkäuferin hat mit Urkunde vom 02.02.2023, UVZ-Nr. 145/2023 des Notars Andreas Birke in Chem-





nitz („Teilungserklärung“), das vorbenannte Grundstück nach § 8 WEG in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Gemeinschaftsordnung festgelegt.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde bereits beantragt wurde aber bei Erstellung des Exposé (Januar 2023) noch nicht erteilt.

Die Verkäuferin wird das auf dem Grundstück befindliche Gebäude gemäß der vorgenannten Teilungserklärung, der beigefügten Baubeschreibung und den dort beigefügten Bauplänen sanieren.

3. Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, zur Vorfinanzierung der Baukosten noch weitere Grundpfandrechte in beliebiger Höhe eintragen zu lassen, was der Käufer ausdrücklich gestattet und duldet. Der Anspruch des Käufers auf Lastenfreistellung aufgrund dieses Vertrages bleibt unberührt.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, dass auf dem Grundstück errichteten Gebäude gemäß der Teilungserklärung beigefügten Baubeschreibung zu sanieren und zu modernisieren. Dabei wird auf eine bestmögliche Erhaltung der Altbausubstanz Wert gelegt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Sanierungsarbeiten ha-

ben zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Exposés noch nicht begonnen. Die Wohnungsgrundbücher sind noch nicht angelegt.

### 3. Inhalt der Teilungserklärung

Auf dem Grundstück werden durch Sanierung und Umbau 10 Wohneinheiten, sowie 9 Carports und 2 Stellplätze, entstehen. Der Teilungserklärung ist die Baubeschreibung (als sogenannte „Bauleistungsbeschreibung“) als Anlage beigefügt. Ebenso liegt der Teilungserklärung ein Aufteilungsplan bei. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung (§ 7 Abs. 4 WEG) liegt noch nicht vor. Die Aufteilung erfolgte in der Weise, dass das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wurde und jedem Miteigentumsanteil an dem Grundstück ein bestimmtes Sondereigentum am Gebäude (die Eigentumswohnung) rechtlich zugeordnet wird. Die Lage eines jeden Sondereigentums sowie die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gemeinschaftsflächen ergeben sich aus dem vorläufigen Aufteilungsplan, der der Teilungserklärung beigefügt ist.

Der Investor erwirbt daher einen Miteigentumsanteil am Grundstück und das dazu gehörige Sondereigentum (die Eigentumswohnung). Ferner kann er eine Sondernutzungsfläche (KFZ-Stellplatz) erwerben.

Die Eigentümer der Miteigentumsanteile bilden eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft, deren Organisation, Rechte und Pflichten im Einzelnen im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelt sind.

Die verkauften Eigentumswohnungen sind grundsätzlich zu Wohnzwecken vorgesehen. Jeder Wohnungseigentümer ist zur Rücksichtnahme sowie zur schonenden und pfleglichen Behandlung des Wohnungseigentums verpflichtet. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum (die Eigentumswohnung) ordnungsgemäß instand zu halten. Die Eigentümerversammlung entscheidet über die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Höhe des Beitrages eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nach der Höhe seiner Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer hat die üblichen Versicherungen für sein Sondereigentum abzuschließen. Die Wohnungseigentümer tragen die Kosten der Bewirtschaftung des Grundstücks und des jeweiligen Gebäudes, und zwar jeweils im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Für die Durchführung von Reparaturen können die Wohnungseigentümer auch eine Sonderumlage beschließen. Der Verwalter erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan im Voraus, der von der Eigentümerversammlung beschlossen wird.



Als Verwalter wird die HIC Immobilien GmbH, Zieschestr. 41, 09111 Chemnitz, vertreten durch Frau Daniela Frank, der Eigentümergemeinschaft und den Eigentümern vorgeschlagen. Bei Bestellung gilt der Vertrag zunächst für drei Jahre. Der Verwalter erhält eine angemessene Vergütung zulasten der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, seine Eigentumswohnung an Dritte ohne Zustimmung des Verwalters zu veräußern und zu übertragen.

#### 4. Kaufpreis und Kaufabwicklung

Der Kaufpreis ist grundsätzlich als Festpreis für den Kaufgegenstand ausgestaltet. Der Kaufvertrag enthält allerdings die Klausel, dass der Kaufpreis um den Prozentsatz steigt, um den sich die mit 19% zugrunde gelegte Umsatzsteuer erhöht. Die Erhöhung wirkt sich allerdings nur auf die Kaufpreistraten aus, die nach der Erhöhung der Umsatzsteuer fällig werden.

Der Kaufpreis enthält die anteiligen Kosten des Grundstücks, die (anteilige) Altbausubstanz der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude, die Kosten der Sanierung der jeweiligen Eigentumswohnung und der Gemeinschaftsflächen sowie – soweit vom Käufer erworben – der Sondernutzungsflächen und die Kosten der Freistellung der zugunsten der Finanzierungsgeber der Verkäuferin bestellten Grundpfandrechte.

Der Kaufpreis ist in bis zu 7 Raten nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen. 25% des Kaufpreises ist mit Vorliegen sämtlicher nachfolgend genannten Voraussetzungen fällig. 28% nach Rohbaufertigstellung. Die restlichen Raten, die in unterschiedlicher Höhe geschuldet sind, sind im Kaufvertrag im Einzelnen vereinbart. Die Verkäuferin unterrichtet den Käufer jeweils 14 Tage vor der Fälligkeit einzelner Raten über die anstehende Fälligkeit.

Die Kaufpreistraten sind jedoch erst dann fällig, wenn (1) die Baugenehmigung vorliegt und (2) eine Fotokopie der Baugenehmigung dem Käufer ausgehändigt wurde, wenn (3) die Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen wurde, wenn (4) die für den Verkauf notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen und wenn (5) die Lastenfreistellung des Grundstücks von allen vom Käufer nicht zu übernehmenden Grundpfandrechten gesichert ist. Wenn eine dieser Bedingungen bei Erreichen des entsprechenden Bautenstandes noch nicht erfüllt ist, tritt die Fälligkeit der jeweiligen Kaufpreistraten trotzdem ein, wenn die Verkäuferin eine Sicherheit gemäß §§ 2 und 7 MaBV stellt.

Der Käufer tritt seinen Anspruch auf Auszahlung des Darlehens gegen seinen Finanzierungsgeber im Zusammenhang mit dem Erwerb der Eigentumswohnung bis

zur Höhe des Kaufpreises an die finanzierende Bank der Verkäuferin ab.

Zur Finanzierung des Kaufpreises erteilt die Verkäuferin dem Käufer eine Belastungsvollmacht, so dass der Käufer für die Aufnahme eines Darlehens der finanzierenden Bank eine Sicherheit stellen kann.

#### 5. Verpflichtung zur Sanierung, Bezugsfertigkeit und Abnahme

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Gebäude gemäß der Baubeschreibung zu sanieren und zu modernisieren. Sie muss diese Verpflichtung nach den Regeln der Baukunst unter Verwendung normgerechter Baustoffe erfüllen. Änderungen in der Planung und Ausführungsart behält sich die Verkäuferin vor, soweit sie sich nicht wert- oder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken und dem Käufer zumutbar sind.

Der Vertrag enthält ein Datum für die Bezugsfertigkeit. Außenarbeiten können von der Verkäuferin auch noch nach diesem Datum erbracht werden. Umstände, die von der Verkäuferin nicht zu vertreten sind, wie z.B. höhere Gewalt, Streik können zu einer Verschiebung des Termins der Bezugsfertigkeit führen. Nur wenn auf Seiten der Verkäuferin im Zusammenhang mit der Verzögerung Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen, kann der Käufer Schäden gegen die Verkäuferin geltend machen.



Die Abnahme der Gebäude erfolgt durch einen von der Verkäuferin beauftragten Bausachverständigen. Der Käufer erteilt diesem Sachverständigen bereits im Kaufvertrag eine entsprechende Vollmacht für die Abnahme. Der Käufer kann beim Abnahmetermin anwesend sein.

#### 6. Übergang von Nutzen und Lasten

Besitz, Nutzungen und Lasten gehen von dem Zeitpunkt auf den Käufer über, ab dem dieser den Kaufgegenstand nach Übergabe nutzen darf. Die Verkäuferin ist zur Übergabe verpflichtet, wenn der Kaufgegenstand vollständig fertig gestellt ist und die Abnahme durchgeführt ist. Mit Übergabe gehen auch die Gefahr einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstands und die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über. Ab Übergabe gilt der Käufer als Eigentümer und als volles Mitglied der Eigentümergemeinschaft, auch wenn er noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Ab Übergabe ist der Käufer auch verpflichtet, das von der Eigentümergemeinschaft festgelegte Hausgeld (Erhaltungsrücklage und sonstige Umlagen) zu entrichten und die auf die Wohnung entfallenden Nebenkosten zu zahlen.

#### 7. Haftung

Die Verkäuferin haftet für die von ihr durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nach den gesetzlichen Vorschriften. Danach verjähren Gewährleis-

tungsansprüche bei Arbeiten an einem Bauwerk in fünf Jahren (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB). Die Verkäuferin haftet nicht für die Gebäudeteile, für die sie nach der Baubeschreibung keine Arbeiten schuldet (Altbausubstanz). Die Verkäuferin haftet jedoch für grob fahrlässige oder vorsätzliche Unterlassung notwendiger Renovierungen an der Altbausubstanz.

Die Verkäuferin haftet dafür, dass der Kaufgegenstand bei Besitzübergang frei von Rechtsmängeln und Rechten Dritter (ausgenommen Wegerechte und Dienstbarkeiten) ist, soweit nicht ausdrücklich abweichend im Kaufvertrag vereinbart. Der Kaufgegenstand wird frei von Grundpfandrechten (mit Ausnahme der für die Finanzierung des Kaufpreises durch den Käufer bestellten Grundpfandrechte) übergeben.

#### 8. Kosten

Zusätzlich zum Kaufpreis trägt der Käufer die Kosten des Kaufangebots (Notarkosten), die Kosten des Grundbuchs, die Kosten für Rangrücktrittserklärungen für Finanzierungsgrundpfandrechte des Käufers, die Kosten für die Bestellung von Grundpfandrechten für die Finanzierung des Kaufpreises, die Kosten sämtlicher Anträge und Erklärungen, die zum Vollzug des Kaufs gestellt werden, den Beitrag zur Feuerversicherung ab Deckungszusage, die Grunderwerbsteuer, die Grundsteuern, alle Gebühren und Beiträge ab Übergang von

Nutzungen und Lasten auf den Käufer, den Anschlussbeitrag für eine Mietantenne oder Breitbandkabelanlage und Mietverteilanlage im Haus, die Anschlusskosten für ein Telefon.

Etwasige Erschließungskosten oder öffentliche Ausbaubeiträge, die nach Beurkundung des Kaufvertrages in Rechnung gestellt werden, trägt der Käufer.

#### 9. Sonstiges

Der Käufer bevollmächtigt die Verkäuferin und dessen externen Makler, die gekaufte Eigentumswohnung, ab dem Datum des Besitzübergang zu vermieten.

Gegenüber den Kaufpreisansprüchen der Verkäuferin ist das Recht zur Aufrechnung mit Gegenansprüchen ausgeschlossen, es sei denn, es handelt sich um rechtskräftig festgestellte oder unbestrittene Ansprüche.

Etwasige steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Investment stehen ausschließlich dem Käufer zu. Die Verkäuferin garantiert keine steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

Für die Sanierungskosten wird ein Antrag auf Fördermittel im KfW Programm 261 „Energieeffizient Sanieren“ gestellt. Die Verkäuferin garantiert die Einhaltung des Standards für das KfW-Programm „KfW 261 Denk-



mal Effizienzhaus". Der Käufer ist verpflichtet, diesen Antrag vor dem Kauf der Wohnung (Notartermin) zu stellen. Für die Beantragung einer Förderung in den KfW-Produkten "Energieeffizient Bauen und Sanieren" (EBS) ist eine "Bestätigung zum Antrag" (BzA) erforderlich. Diese Bestätigung wird durch einen Energieeffizienz-Experten in der Online-Anwendung, EBS-Prüftool der KfW erstellt. Der Käufer trägt die Kosten für den mit der Antragstellung verbundenen Auftrag für Energieberatungsleistungen an ein Ingenieurbüro.

## II. VERWALTERVERTRAG WOHNUNGSEIGENTUM (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)

Die Verkäuferin hat für die künftige Wohnungseigentümergeinschaft mit der HIC Immobilien GmbH, Zieschestr. 41, 09111 Chemnitz, vertreten durch Frau Daniela Frank, ein Angebot vorbereitet. Sollten die Eigentümergeinschaft bzw. die Erwerber das Angebot annehmen, würde die Bestellung als Verwalter ab Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme der Gebäude beginnen.

Der Vertrag würde für die Dauer von drei Jahren fest abgeschlossen. Danach verlängert er sich nur, wenn der Verwalter durch die Eigentümergeinschaft erneut bestellt wird. Der Verwalter verwaltet das Gemeinschaftseigentum und das gemeinschaftliche Verwaltungsvermögen. Der Verwalter muss die Gelder

der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von anderen bzw. seinen eigenen Geldern verwahren. Der Verwalter unterliegt den Weisungen der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht jedoch den Weisungen einzelner Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist berechtigt und bevollmächtigt, Wartungs-, Lieferanten-, Versicherungs- und Dienstleistungsverträge im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft abzuschließen und diese Verträge zu verwalten. Der Verwalter vertritt die Wohnungseigentümergeinschaft auch gegenüber Behörden und Gerichten. Er ist berechtigt, Rechtsanwälte auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen.

Bei diesem Verwaltungsangebot würde das Entgelt für den Verwalter EUR 22,52 pro Monat pro Eigentumswohnung betragen, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. Eine Änderung des Entgelts erfolgt durch Beschluss der Eigentümergeinschaft. Jeder Eigentümer haftet für das Entgelt des Verwalters als Gesamtschuldner.

Mehrere Eigentümer einer Wohnung sind verpflichtet, gegenüber dem Verwalter einen Vertreter zu benennen. Zu den Grundleistungen des Verwalters zählen insbesondere folgende Leistungen:

- Erstellung eines jährlichen Wirtschaftsplans;
- Erstellung einer jährlichen Abrechnung;
- Durchführung der Eigentümerversammlung;

- Durchführung der Hausordnung;
- Überwachung der Verträge der Gemeinschaft;
- Rechnungskontrolle;
- Buchführung;
- technische Kontrollen am Gemeinschaftseigentum;
- Auftragsvergabe für die laufende Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums.

Über die genannten Leistungen hinaus erfüllt der Verwalter auf Wunsch der Eigentümerversammlung gegen zusätzliche Vergütung weitere Aufgaben.

## III. HAUSVERWALTUNGSVERTRAG (SONDEREIGENTUM/MIETENVERWALTUNG) – OPTIONAL

Jeder Investor hat die Möglichkeit, für die ihm gehörende Eigentumswohnung einen weiteren gesonderten Hausverwaltervertrag mit einem Verwalter abzuschließen. Zu den Aufgaben des Verwalters zählen insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahrnehmung der Rechte des Eigentümers gegenüber Behörden, Gläubigern, Lieferanten, Handwerkern, Mietern;
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen;
- Mietinkasso; Kautionsinkasso;
- Abrechnung der Nebenkosten;
- Durchführung aller Bewirtschaftungsmaßnahmen;
- Abschluss und Kündigung von Versicherung für die Eigentumswohnung;





- Schriftverkehr mit den Mietern;
- Vergabe notwendiger Reparaturaufträge;
- Abschluss von Wartungsverträgen.

Bei diesem Verwaltungsangebot durch die HIC Immobilien GmbH, wird für die Erbringung der vorgenannten Leistungen eine Gebühr von EUR 21 pro Monat pro Eigentumswohnung fällig, jeweils zuzüglich USt.

Gegen Zahlung eines weiteren Entgelts kann der Verwalter auf Wunsch zusätzliche Leistungen wie etwa Baubetreuung, Schadensregulierung etc. erbringen.

Wird der Verwalter mit der Neuvermietung einer Wohnung beauftragt, kann die Gebühr für die Neuvermietung bis zu zwei Monatsmieten zuzüglich USt. kosten. Diese zahlt jeweils der Eigentümer.

Der Verwalter legt dem Eigentümer jeweils bis zum 31. August eines jeden Jahres Rechnung.

Der Verwaltervertrag läuft auf eine Dauer von drei Jahren. Er verlängert sich in Abhängigkeit von dem unter Ziffer II beschriebenen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum.

\*\*\*



# RISIKOHINWEISE

Mit dem Erwerb einer Immobilie tätigt der Anleger eine Investition, deren wirtschaftlicher Verlauf von einer Vielzahl nicht vorhersehbarer und zum Teil nicht beeinflussbarer Faktoren abhängt. Diese nicht absehbaren Ereignisse und nicht beeinflussbaren Entwicklungen können die prognostizierte Ertragsentwicklung nachteilig beeinträchtigen. Die prinzipielle Möglichkeit von Verlusten ist daher nicht ausschließbar. Das vom Anleger investierte Kapital sowie die aus der Investition erzielbare Rendite sind mit erheblichen höheren Risiken und Unsicherheiten verbunden als andere Anlageformen mit vom Anfang an feststehenden oder gar garantierten Renditen. Die folgende Darstellung der Risiken beschreibt alle zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Exposés identifizierten und als wesentlich erachteten Risiken, die sowohl die Ertragsituation der Immobilie als auch zusätzlich den Anleger und somit auch dessen Investitionsentscheidung beeinflussen können. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig auch andere Risiken entstehen oder sich realisieren werden.

Die Risiken können sich einzeln, in Kombination oder in Summe erheblich negativ auf die Ertragsituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können

Liquiditätsüberschüsse für den Investoren niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben, bereits getätigte Investitionen können verloren gehen oder die Bereitstellung zusätzlicher Mittel kann notwendig werden.

## Prognoserisiko

Das Exposé enthält zahlreiche zukunftsbezogene Aussagen, beispielsweise zum angestrebten Zustand der Wohnungen und des Objektes oder über zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese zukunftsbezogenen Aussagen später als unzutreffend erweisen. Die Ertragsentwicklung der Investition ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden.

## Vertragspartner- und Subunternehmerisiko

Der Investor ist von verschiedenen Verträgen und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Vertragspartner und deren Subunternehmern (bspw. Generalunternehmer, Vertriebsgesellschaft, Verwaltung Wohneigentum (Gemeinschaftsvermögen), Hausverwaltung (Sondereigentum/Mietenverwaltung), etc.) abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die direkten oder indirekten Partner ihre rechtlichen und

vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen, beispielsweise weil sich ihre wirtschaftliche Situation verändert hat (z. B. Bonitätsschwierigkeiten). Das kann dazu führen, dass die Partner ausfallen und neue gefunden werden müssen. Auch kann es passieren, dass die Partner ihre vertraglichen Kündigungsrechte wahrnehmen (Ausfallrisiko). Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatz- oder Gewährleistungsansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind. Es besteht das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen als ursprünglich geplant waren.

## Fertigstellungsrisiko und Risiko aus der Mängelbeseitigung

Der Anbieter beabsichtigt, entsprechend der geplanten Baumaßnahmen die denkmalgeschützte Immobilie zu Wohnraum umzubauen. Es besteht das Risiko, dass insoweit erforderliche Baumaßnahmen aufgrund von Fehl- oder Nichtleistungen beauftragter Bauunternehmer, geologischen Verwerfungen, rechtlichen Anforderungen oder sonstigen Hindernissen nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Dies kann zu einer Bauzeitverlängerung oder zu einer Minderung der vorgesehenen Qualitätsstandards bei dem jeweiligen Bauprojekt führen. Eine Verlängerung der Bauphase kann



außerdem mit zusätzlichen Kostensteigerungen für den Erwerber verbunden sein (bspw. Bereitstellungsprovisionen der finanzierenden Bank).

Es kann darüber hinaus zu mangelhaften Ausführungen und zu einer erforderlichen Nacherfüllung oder Mängelbeseitigung kommen. Die Mängel können dazu führen, dass der Mietzins bis zur Mängelbeseitigung nicht vollständig durch den Mieter beglichen wird. Eine Belastung an die Verursacher des Mangels kann zu zusätzlichen Kosten zur Durchsetzung der Ansprüche des Eigentümers führen.

#### **Bau-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken, öffentlich-rechtliche Bestimmungen**

Es besteht das Risiko, dass dem Eigentümer aufgrund einer Änderung gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund unerkannter oder unzutreffend eingeschätzter Baumängel höhere Kosten für die laufende Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilien oder für notwendige Bau-, Umstrukturierungs- und Renovierungsaufwendungen entstehen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass etwaige Schönheits- und Kleinreparaturklauseln in den Mietverträgen unwirksam sein können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen, wie bspw. ein geändertes Denkmalschutzgesetz oder andere städtebauliche Beschränkungen, zu erhöhten Kosten hinsichtlich der Unterhaltung oder künftigen Sanierung der Immobilie führen.

Ferner besteht das Risiko, dass erforderliche Sanierungs-, Umbau- und Mängelbeseitigungsarbeiten nur zu höheren als den geplanten Kosten durchgeführt oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten beendet werden können, und dass dadurch geplante Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse nicht in der geplanten Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

#### **Mängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiko**

Bei den angebotenen Immobilien handelt es sich um Wohnungen in einem denkmalgeschützten Altbau, in dem durch Sanierungsmaßnahmen Wohnraum geschaffen werden soll. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach dem jeweiligen Erwerb bisher unerkannte Mängel auftreten, welche außerplanmäßige Aufwendungen nach sich ziehen können. Es besteht das Risiko, dass sich auf den Grundstücken Altlasten oder Schadstoffe befinden, die bisher nicht entdeckt

worden sind. Die Verpflichtung zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen kann durch gesetzliche Bestimmungen, behördliche Verfügungen und/oder vertragliche Vereinbarungen den jeweiligen Eigentümern des Wohneigentums obliegen. Die mit der Beseitigung von Mängeln, Altlasten und Schadstoffen verbundenen Kosten können die Ertragslage des Investors verschlechtern. Für die Altbausubstanz werden die gesetzlichen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Soweit sich ein Mangel aus der Altbausubstanz ergibt, trägt im Wesentlichen der Käufer die damit verbundenen Kosten und Vermögenseinbußen.

#### **Risiken aus Mietverhältnissen**

Das wirtschaftliche Ergebnis der erworbenen Immobilie hängt im Wesentlichen von der Höhe der Mieteinnahmen und somit davon ab, dass Mieter ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem jeweiligen Vermieter fristgerecht einhalten. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarte Miete nicht oder nur zum Teil zahlen, andere Verpflichtungen aus dem Mietvertrag z.B. zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei baulichen Veränderungen verletzen oder Verträge kündigen. Hierdurch können dem Eigentümer Kosten für Mietausfall, Renovierung oder die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen entstehen. Ansprüche



gegen die Mieter könnten gerichtlich nicht durchsetzbar sein oder eine Zwangsvollstreckung könnte fruchtlos bleiben. Es können Einnahmeausfälle entstehen und die Attraktivität der Immobilien bzw. ihre Bewertung kann sich verschlechtern.

Bei der Vermietung können niedrigere Mieteinnahmen entstehen, so dass die vom Eigentümer getroffenen Annahmen über das Mietzinsniveau, das Leerstandsniveau und die Leerstandzeiten, unzutreffend oder zu optimistisch sind. Schließlich kann auch eine generelle Absenkung des Miet- und Kaufpreisniveaus, bspw. aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens an dem betroffenen Standort zu geringeren Mieteinnahmen und geringeren Veräußerungserlösen beim Verkauf der Immobilie führen. Die auf Mieter nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten, die sonstigen Bewirtschaftungskosten und Kosten für laufende Instandhaltung könnten höher als erwartet ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne zunächst als umlagefähig eingestufte Kosten später nicht auf die Mieter umgelegt werden können bzw. zunächst nicht einkalkulierte Betriebs- und Verwaltungskosten zusätzlich entstehen. Auch eine Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten vermindert die Attraktivität für Mieter und vermindert damit die Ertragskraft der Immobilie. Etwaige Mietsicherheiten können nicht oder nicht im ausreichenden Maße vorhanden oder

verwertbar sein. Ferner kann eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sein, wenn es sich um einen Wohnraummietvertrag mit einer gültigen Staffel- oder Indexmietvereinbarung handelt.

#### Risiko von Leerständen

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses besteht allgemein das Risiko von Leerständen. Es ist möglich, dass im Falle der Kündigung eines Mietverhältnisses eine Anschlussvermietung nicht, nur später oder nur zu einer niedrigeren Miete möglich ist oder dem Nachmieter Anreize wie eine mietzinsfreie Zeit zur Vornahme von Umbauten gewährt werden müssen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Ein Ausfall von Mietern oder eine nicht oder nicht erwartungsgemäß durchführbare Anschlussvermietung kann sich erheblich negativ auf die geplanten Erträge auswirken.

#### Risiko niedriger Veräußerungserlöse

Da bei der Veräußerung von Wohnimmobilien der Verkaufspreis unter anderem von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von der jeweils aktuellen Vermietungssituation (z.B. Miethöhe), von der

Standortqualität und der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage nach Wohnungen abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung der Wohnungen zu Erträgen oder Verlusten führen wird.

Die Wertentwicklung der Wohnungen und der erzielbare Veräußerungserlös sind von nicht vorhersehbaren markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren und vom individuellen Vertriebsverfolg abhängig.

Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen, wie z. B. für Grunderwerbsteuer, im Kaufpreis enthaltene Innenprovisionen oder Notarkosten sowie die laufenden Kosten müssen zunächst durchlaufende Erträge und Wertzuwächse des erworbenen Objektes aufgeholt werden, ehe sich eine Wertsteigerung für den Eigentümer einstellt.

Die Veräußerung der erworbenen Immobilie ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Es besteht das Risiko, dass Wohnungen überhaupt nicht oder zu Konditionen veräußert werden können, die unterhalb der Anschaffungskosten liegen. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass unter Umständen eine Immobilie mit hohen Abschlägen vorzeitig verkauft werden muss, z.B. auf-





grund von Liquiditätsengpässen bei dem Eigentümer. Bei allen Fällen des Ausfalls von geplanten Veräußerungserlösen mindert dies mindestens das Renditeziel des Eigentümers und kann auch zum teilweisen oder im Extremfall nicht nur zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Eigentümers, sondern auch dazu führen, dass der Eigentümer weiteres Kapital einsetzen muss, um verbliebene Darlehen ablösen zu können.

#### **Fremdfinanzierungsrisiken**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Aufnahme des Fremdkapitals nicht in dem geplanten Umfang, nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht zu den angenommenen Konditionen erreicht werden kann, so dass höhere Kosten für die Aufnahme von Fremdkapital aufgewendet werden müssen. Weiterhin können höhere Fremdkapitalzinsen im Vergleich zu den angenommenen Konditionen aufgrund eines erhöhten Marktzinses oder im Fall von Vereinbarungen mit variablen Zinssätzen durch stetige Veränderungen (Zinsänderungsrisiko) entstehen.

Sollte sich die geplante Fremdkapitalquote nicht realisieren lassen, so können potenzielle Investitionsobjekte unter Umständen nicht angekauft werden. Im Falle des Ankaufs mit einem geringeren Fremdkapitalanteil kann die niedrigere Fremdkapitalquote zu deutlichen Abweichungen der angenommenen Renditeziele führen,

da der durch die Fremdmittelaufnahme erzielte Leverage-Effekt (Erhöhung der Eigenkapitalrendite durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt) geringer ausfallen würde oder ausbleibt.

Die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen könnte an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Der Eigentümer wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde. Auch während der Laufzeit der Finanzierung sind bestimmte Bedingungen der Banken zu erfüllen. Es besteht das Risiko, dass Banken bei Nichterfüllung dieser Voraussetzungen oder Bedingungen Darlehen nicht auszahlen oder ausgezahlte Darlehen vorzeitig ganz oder teilweise kündigen. Dies kann dazu führen, dass der betroffene Investor vom Immobilienkaufvertrag zurücktreten oder eine bereits erworbene Immobilie veräußern muss, um seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Es besteht insoweit das Risiko, dass der betroffene Investor diese Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig erfüllen kann, was zur Zwangsvollstreckung

in die Immobilie und in das übrige Vermögen des Investors bis hin zu seiner Insolvenz führen kann.

Sollten Bankdarlehen vor Ablauf ihrer Laufzeit vorzeitig abgelöst werden, z.B. bei einem vorzeitigen Verkauf von Objekten, können Vorfälligkeitsentschädigungen und damit weitere Kosten für den Investor entstehen, die den Nettoerlös aus der Veräußerung für die Wohnungen signifikant reduzieren können.

Sollte nach Ablauf der Bankdarlehen eine Anschlussfinanzierung notwendig sein, bspw. weil Wohnungen nicht wie geplant veräußert werden können, besteht das Risiko, dass eine geeignete Anschlussfinanzierung überhaupt nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung von Bankdarlehen oder im Falle einer fehlenden Anschlussfinanzierung könnte der betroffene Investor gezwungen sein, Immobilien bzw. Wohnungen zu einem Verkaufspreis unterhalb des tatsächlichen Verkehrswertes zu veräußern.

Für den Fall, dass sich der Marktwert der Wohnimmobilien gegenüber dem Fremdfinanzierungsbetrag oder sich die Summe der Mieteinnahmen gegenüber dem zu leistenden Kapital verschlechtert, kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die finanzierenden Banken Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen



gen verlangen oder weitere Sicherheiten fordern. Auch können die Banken möglicherweise eine höhere Kreditmarge fordern, was zu höheren Zinszahlungspflichten führen kann. Durch dies alles können für den Investor nicht unerhebliche Zusatzkosten entstehen.

Sofern es nicht möglich ist, Sondertilgungen zu leisten, oder geforderte zusätzliche Sicherheiten zu bestellen oder bestehende Sicherheiten zu erhöhen, kann es zur Kündigung von Darlehen kommen. Im Extremfall kann es zu einer zwangsweisen Verwertung der als Sicherheit dienenden Wohnimmobilien durch die finanzierenden Banken kommen.

#### Risiken aus der Bestellung von Sicherheiten

Die Ansprüche eines Darlehensgebers von langfristigen Darlehen werden in der Regel durch Grundschulden auf der Immobilie sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den entsprechenden Mietverträgen gesichert. Des Weiteren können in Darlehensverträgen die Einhaltung von Vergaberichtwerten – sogenannte „Covenants“ – wie etwa einem Richtwert für den Beleihungsauslauf (englisch: Loan to Value oder „LTV“) oder eines Schuldendienstdeckungsgrads oder auch Kapitaldienstdeckungsgrads (englisch: Debt Service Coverage Ratio oder „DSCR“) vereinbart sein. In solchen Fällen muss der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit für die Einhaltung dieser Richtwerte Sorge tragen

und im Falle des Verstoßes solcher Richtwerte dem Darlehensgeber zusätzliche Sicherheiten stellen oder die Darlehen zur Erreichung der vereinbarten Richtwerte außerplanmäßig durch Sondertilgungen reduzieren. Ein relevanter Verstoß gegen Covenants kann selbst dann vorliegen, wenn Zins- und Tilgungsleistungen ordnungsgemäß und ohne Verzug erfolgen.

Sollte es nach einem Verstoß gegen Regelungen eines Darlehensvertrags (insbesondere einem Verstoß gegen Zahlungsverpflichtungen oder gegen die vereinbarten Richtwerte) zu einer Vollstreckung des betreffenden Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, so ist es möglich, dass der Erlös der Zwangsverwertung nicht ausreicht, um die bei der finanzierenden Bank aufgenommenen Fremdmittel zurückzuzahlen.

#### Risiko des Standorts, Mikro- und Makrolage

Der Standort einer Immobilie ist ein wesentlicher Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Die Attraktivität des Standorts wirkt prinzipiell preisbestimmend und wird von den lokalen Gegebenheiten wie Infrastruktur, bspw. in Form der Anbindung an den ÖPNV oder die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, aber auch allgemeiner Attraktivität bestimmt. Es besteht das Risiko, dass es bei Wegfall oder Beeinträchtigung eines oder mehrerer Standortkriterien aufgrund mangelnder Attraktivität zu stagnierenden oder

nachlassenden Immobilienpreisen kommen kann. Dies würde sich negativ auf zu erwartende Erlöse und prognostizierte Renditen der betroffenen Immobilie auswirken. Sofern sich der Wohnungsmarkt gerade in dieser Region im Vergleich zu anderen Regionen negativ entwickeln sollte, droht eine Verstärkung der negativen Auswirkungen auf die Ertragssituation des Investors.

#### Die Risiken aufgrund Änderungen im Mietrecht durch das Mietrechtsanpassungsgesetz

Im Jahr 2015 sind die sogenannte „Mietpreisbremse“ und die Änderung im Maklerrecht in Kraft getreten. In Regionen mit schwieriger Wohnungssituation sollten Mieten nicht mehr willkürlich angehoben werden können, wenn Mieter ausziehen und neue Mieter einziehen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden durfte. Das ortsübliche Niveau ergibt sich aus dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht jedoch bei Neubauten. Als Neubau gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt und vermietet werden. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der



Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was ein Neubau gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist. Auch Modernisierungen, die nicht umfassend sind, können beim Mietpreis berücksichtigt werden und eine Miete oberhalb der Preisdeckelung rechtfertigen. Es gelten dieselben Regeln wie bei einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Absatz 1 bis Absatz 3 BGB). Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, so kann sich der Vermieter zudem auf den Bestandschutz berufen und eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung auch weiterhin verlangen.

Um die Wirkung der Mietpreisbremse zu erhöhen, sind zwischenzeitig Verschärfungen der Mietpreisbremse und der Modernisierungsmieterhöhung verabschiedet worden, darunter vereinfachte Rügemöglichkeiten durch den Mieter, Auskunfts- und Rückzahlungspflichten des Vermieters, die Absenkung der Modernisierungsumlage und das Sanktionieren des gezielten „Herausmodernisierens“ von Mietern als Ordnungswidrigkeit. Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region als angespannt im Sinne der Mietpreisbremse erklärt hat, gilt diese für fünf Jahre. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung bis zum 31.12.2025 beantragen.

Aufgrund der Mietpreisbremse besteht das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht in der geplanten Höhe realisiert werden können. Dies kann sich negativ auf den Verkehrswert der betroffenen Immobilie auswirken. Ferner ist es möglich, dass es künftig zu weiteren Verschärfungen der Mietpreisbremse oder sonstigen Änderungen im Mietrecht kommt, die sich zu Lasten der Vermieter auswirken.

#### **Öffentlich-rechtliche Anforderungen an den Umbau von Immobilien sowie Umweltauflagen**

Die Anlagemöglichkeit besteht in dem Erwerb einer Immobilie in einem denkmalgeschützten Gebäude, das durch Renovierung, Modernisierung bzw. Sanierung umgebaut werden soll. Das geplante Aufwerten der Immobilien soll durch Umbau, Anbau oder Errichtung von Gewerken erfolgen, die in den meisten Fällen öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse bzw. Genehmigungen bedürfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Exposés lag die Baugenehmigung für sämtliche der geplanten Maßnahmen bereits vor, weiterhin ebenfalls alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig weitere behördliche Genehmigungen oder Änderungen von bereits bestehenden behördlichen Genehmigungen erforderlich werden. Dabei besteht das Risiko, dass erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht oder nur unter Auflagen erteilt werden oder bereits erteilte

Genehmigungen angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien können weitere Erlaubnisse bzw. Genehmigungen erforderlich werden. Fehlende behördliche Erlaubnisse oder Genehmigungen und zusätzliche Auflagen können zu einer verzögerten Fertigstellung oder zu Beeinträchtigungen in der Nutzung der Immobilien führen und somit verringerte oder zeitlich verzögerte Einnahmen bedeuten. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragssituation der erworbenen Immobilie auswirken. In der Folge können Liquiditätsüberschüsse für den Eigentümer niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

#### **Risiken im Zusammenhang mit Wohnungseigentum**

Die jeweiligen Wohnungseigentümer bilden untereinander eine eigenständige Wohnungseigentümergeinschaft die sich jeweils auf die einzelnen Bauabschnitte bezieht (2. Bauabschnitt, 3. Bauabschnitt, 4. Bauabschnitt und 5. Bauabschnitt) und haften untereinander und gegenüber Dritten als Gesamtschuldner nur für ihren Bauabschnitt, sofern Belange der Eigentümergemeinschaft betroffen sind (Gemeinschaftseigentum). Untereinander (pro Bauabschnitt) sind die Wohnungseigentümer insbesondere zur Leistung des sog. Hausgeldes (Verwaltungskosten, Erhaltungsrücklage) und evtl. Umlagebeschlüsse verpflichtet. Kann ein Eigentümer diese Zahlung nicht leisten, dann müssen



die übrigen Eigentümer für dessen ausgefallenen Anteil eintreten. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, insbesondere mit den sich ergebenden Rechten und Pflichten richtet sich nach dem Wohnungseigentümergebiet (sog. WEG) und der notariellen Teilungserklärung. Rechtsfragen aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Sondereigentum (konkrete Wohneinheit) betreffen den Erwerber selbst und persönlich.

Es besteht das Risiko, dass die Wohnungseigentümer Entscheidungen treffen, die den subjektiven Interessen eines Investors widersprechen oder ihn objektiv benachteiligen. Die Wohnungseigentümer können beispielsweise die Durchführung von notwendigen Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen verzögern und dadurch die Kosten für diese Maßnahmen schlussendlich erhöhen. Es können auch Maßnahmen beschlossen werden, die nicht in optimaler Art und Weise geeignet sind, den Wert der Immobilie zu erhöhen oder zu erhalten, beispielsweise Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen, die zwar günstig sind, jedoch das Ausstattungsniveau des Gebäudes verringern. Sofern die Wohnungseigentümergeinschaft die Einforderung einer Sonderumlage beschließt, ist diese auch von denjenigen Eigentümern zu leisten, die entweder gegen die Sonderumlage oder gegen die geplante Verwendung der Sonderumlage gestimmt haben. Es ist nicht aus-

geschlossen, dass Rechtsstreitigkeiten innerhalb der Wohnungseigentümer oder zwischen den Wohnungseigentümern und der Hausverwaltungsgesellschaft ausgetragen werden.

Es besteht ferner das Risiko, dass die Hausverwaltungsgesellschaft das Objekt nicht in der Weise verwaltet, die der jeweilige Investor subjektiv erwartet, oder die objektiv geboten erscheint. Ein Wechsel der Hausverwaltungsgesellschaft ist nur möglich, wenn sich eine entsprechende Mehrheit für die Auflösung bzw. nicht Verlängerung des Verwaltervertrages findet.

#### **Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie**

Aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie aus dinglichen Besicherungen können sich rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie ergeben, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten. Ferner können sich aus dem Standort bzw. der Lage der Immobilien, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien jeweils tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie ergeben. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen im Rahmen einer notwendigen Anschluss-

finanzierung nicht oder nicht plangemäß möglich ist. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilie können sich aus dem Verhältnis zu Nachbargrundstücken ergeben, insbesondere wenn Zuwegungen über Nachbargrundstücke aufgrund baulicher Veränderungen oder dem Fehlen bzw. dem Wegfall von Wegerechten nicht nutzbar sind. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Ertragssituation der erworbenen Immobilie auswirken. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lagen die Abgeschlossenheitsbescheinigung und die Teilungserklärung vor.

#### **Risiko nachteiliger Preisentwicklungen und des Verfalls von Beleihungswerten**

Es besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien durch einen Rückgang der Nachfrage des Marktes nach entsprechenden Immobilien an Wert verlieren und gar nicht oder nicht zu den geplanten Verkaufspreisen oder nur zu einem Kaufpreis unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten wiederverkauft werden können. Hierdurch kann es zu geminderten Erlösen und entsprechenden Verlusten für den Erwerber kommen.

Negative Veränderungen der Immobilienpreise am Markt wirken sich in der Regel auch entsprechend negativ auf die von den fremdfinanzierenden Banken ermittelten Beleihungswerte der Immobilien aus. Insoweit





ist es möglich, dass bereits ausgereichte Darlehen die neu ermittelten Beleihungswerte überschreiten. Dies kann zur Folge haben, dass die Bank aufgrund des geminderten und überschrittenen Beleihungswerts die Einzahlung von weiterem Eigenkapital oder die Stellung weiterer Sicherheiten verlangt. Anderenfalls können Darlehen gekündigt und die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangt werden. Insoweit ist es möglich, dass die jeweils betroffene Eigentümer zum Verkauf der Immobilie gezwungen ist und die Immobilie daher zu schlechteren Bedingungen oder gar mit Verlust für den Eigentümer verkauft werden muss.

#### Untergangs- und Versicherungsrisiken

Der Eigentümer trägt generell das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs, der vollständigen oder teilweisen Zerstörung sowie der Verschlechterung der Wohnimmobilie und des damit verbundenen langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls. Trotz des Abschlusses marktüblicher Versicherungen können generell nicht versicherbare oder wirtschaftlich nicht sinnvoll versicherbare Risiken verbleiben. Schließlich besteht das Risiko, dass einzelne Versicherungen oder Prämienenerhöhungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass in einem Schadensfall kein oder kein ausreichender Versicherungsschutz besteht, weil Mieter ihren Versicherungspflichten nicht nachgekommen sind, der Versicherungsumfang oder

die Versicherungsleistungen nicht ausreichen oder Leistungsausschlüsse aus den Versicherungsverträgen greifen, so dass der Eigentümer keine Schadenskompensation erlangen kann und die hieraus resultierenden Kosten zu tragen hat. Es besteht zudem das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft bestehende Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, was zunächst zu Prozesskosten und bei einer Niederlage vor Gericht neben den Prozesskosten auch zum Ausfall von Versicherungsleistungen führen kann.

#### Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für den realen Wert aller Vermögensgegenstände. Entsprechend können auch die realen Werte in Form von Wohneigentum durch Inflation negativ beeinflusst werden. So können – jeweils bei entsprechender vertraglicher Kopplung an die Inflation - bspw. die laufenden Bewirtschaftungskosten und die Mieten von der Entwicklung der Inflation nachhaltig beeinflusst werden. Die Inflationseinflüsse könnten ggf. über dem Wertzuwachs des Wohneigentums liegen.

#### Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage/ Entwicklung des Zinsniveaus

Das wirtschaftliche Ergebnis von Investitionen in Wohnimmobilien wird von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die

Werthaltigkeit der Wohnimmobilien und deren Veräußerbarkeit auswirken. Die Entwicklung wird davon beeinflusst, wie sich am Standort der Wohnimmobilien die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Mieten und Verkaufspreise entwickeln. Dies hängt von Faktoren wie Wirtschaftskraft, Arbeitslosigkeit, realer Anstieg des Nettolohns, Zinskonditionen für Käufer etc. ab. Trotz sorgfältiger Auswahl der Immobilien hinsichtlich Standort, Lage, Mieterqualität und Veräußerbarkeit sind die wirtschaftliche Wertentwicklung und damit die nachhaltige Mietertragskraft oder der Verkaufspreis einer Wohnimmobilie nicht vorhersehbar.

Die Nachfrage nach einzelnen, selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängig. Dies trifft insbesondere für Selbstnutzer zu, die den Kaufpreis fremdfinanzieren. Die Entwicklung des Zinsniveaus bestimmt auch die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Immobilien. Sollte das Zinsniveau durch ansteigende Zinsen zukünftig bessere Alternativen auf dem Kapitalmarkt bieten, ist seitens dieser mit nachlassender Nachfrage und somit mit sinkendem Preisniveau zu rechnen.



# STEUERLICHE RISIKEN

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass sich die steuerlichen Vorschriften oder die Auslegung von bestehenden steuerlichen Vorschriften durch die Finanzverwaltung für den Erwerber einer Immobilie negativ verändern. Eine wesentliche negative Änderung der steuerlichen Vorschriften könnte darin bestehen, dass zukünftig Veräußerungsgewinne von im Privatvermögen gehaltenen Immobilien unabhängig von der Haltedauer besteuert werden, so dass der Verkauf derartiger Immobilien nach Ablauf von 10 Jahren nicht mehr steuerfrei ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch bei Immobilien, die bereits vor dieser möglichen Änderung des Steuerrechts angeschafft worden sind, ein Veräußerungsgewinn versteuert werden muss. Da sich die steuerlich relevanten Anschaffungskosten auf Grund von Abschreibungen im Zeitablauf verringern, könnte ein steuerpflichtiger Ertrag auch bereits dann vorliegen, wenn die Immobilie zu einem Verkaufspreis veräußert wird, der geringer ist als der ursprüngliche Kaufpreis.

## Qualifikation als Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass die Beurteilung der Finanzbehörde bezüglich der Qualifikation von Ausgaben als steuerliche Werbungskosten oder aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten von der durch den Eigentümer vorgenommenen Qualifikation

abweicht und die Aufteilung zwischen den Anschaffungskosten des Altbestandes und der Sanierungsaufwendungen von den Finanzbehörden geändert wird. Insofern ist nicht auszuschließen, dass eine vom Investor geplante Steuerersparnis nicht zustande kommt und es zu nicht geplanten Liquiditätsabflüssen bei dem Investor kommen kann.

## Fehlende Überschusserzielungsabsicht

Wenn aufgrund nachhaltiger und dauerhafter Verluste und negativer Entwicklungen kann über die Totalperiode ein Verlust und kein Totalgewinn erzielt werden kann, könnte das Finanzamt dem Investor eine Überschusserzielungsabsicht absprechen. Dies könnte dazu führen, dass Verluste auch rückwirkend nicht anerkannt werden und es zu Steuernachzahlungen durch den Investor kommen kann. Dies kann zu Liquiditätsabflüssen bei dem Investor führen.

## Gewerblicher Grundstückshandel sowie Risiko der Infizierung des restlichen Immobilienvermögens der Anleger

Sofern der Investor mehrere Objekte innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums an- und verkauft, besteht das Risiko, dass seine Tätigkeiten als gewerblicher Grundstückshandel qualifiziert werden. Dies würde

dazu führen, dass auch die Mieterträge als gewerbliche Einkünfte behandelt würden. Der gewerbliche Grundstückshandel könnte sich dann auch auf weitere private Immobilienverkäufe sowie auf Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Investors erstrecken.



## STEUERLICHE HINWEISE

Die nachfolgenden steuerlichen Hinweise beziehen sich auf Anleger, die natürliche, im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Personen sind und die Immobilien im Privatvermögen und nicht in einem Betriebsvermögen halten. Die Hinweise können eine individuelle steuerliche Beratung, bei der die persönlichen Verhältnisse berücksichtigt werden, nicht ersetzen.

### Steuerliche Berücksichtigung der Investition

Der Erwerb und die Nutzung einer Immobilie zur Fremdvermietung kann einkommenssteuerlich nur dann berücksichtigt werden, wenn es sich um keine Liebhaberei handelt, sondern die Absicht besteht, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen. Wird eine Tätigkeit als Liebhaberei angesehen, so ist sie grundsätzlich steuerlich ohne Bedeutung.

Die Folge ist, dass die Aufwendungen oder Verluste das Einkommen nach § 12 Nr. 1 EStG nicht mindern dürfen. Anlaufverluste sind für sich allein kein Beweisanzeichen für Liebhaberei. Sie sind jedoch steuerlich nicht zu berücksichtigen, wenn die Tätigkeit von Anfang an erkennbar ungeeignet ist (BFH Urteil vom 30.10.2014, IV R 34/11, BStBl II 2015, 380), auf Dauer einen Gewinn zu erbringen (H 15.3 [Anlaufverluste] EStH).

Die Einnahmen und die Werbungskosten werden nach dem Zuflussprinzip und dem Abflussprinzip bei dem Steuerpflichtigen berücksichtigt.

### Ermittlung der Einkünfte

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehören bei der Einkommensteuer zu den Überschusseinkünften im Sinne des § 21 Einkommensteuergesetz, es sei denn, derartige Einkünfte werden im Rahmen eines Gewerbebetriebes erzielt. Die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Mieteinnahmen und der im Zusammenhang mit der Vermietung angefallenen Werbungskosten (Überschussermittlung).

### Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung

Neben dem Entgelt für die Überlassung einer Wohnung (Miete) zählen auch Umlagen und Nebenentgelte, die der Vermieter für die Nebenkosten oder Betriebskosten erhebt, zu den Einnahmen bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung (BFH-Urteil vom 14.12.1999, BStBl II 2000, 197).

### Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind Werbungskosten grundsätzlich alle durch diese Ein-

kunftsart veranlassten Aufwendungen. Nach der Rechtsprechung des BFH liegt eine derartige Veranlassung vor, wenn (objektiv) ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit besteht und (subjektiv) die Aufwendungen zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden. § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz beinhaltet Regelungen zu den Werbungskosten. Hiernach sind Werbungskosten alle Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind. Anschaffungs- und Herstellungskosten können im Rahmen der Überschussermittlung nur anteilig in Form von Abschreibungen berücksichtigt werden. Andere Aufwendungen (Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Betriebskosten, Verwaltungskosten, Grundsteuer etc.) sind als sofort abzugsfähige Werbungskosten im Veranlagungsjahr der Zahlung berücksichtigungsfähig.

Der Abzug der Werbungskosten kann bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dann beschränkt sein, wenn es zu einer verbilligten Überlassung von Wohnraum kommt. Wenn das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung weniger als 66 % der ortsüblichen Miete ausmacht, ist gem. § 21 Abs. 2 EStG diese



Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Eine solche teilentgeltliche Überlassung von Wohnraum führt dazu, dass der Vermieter die Aufwendungen nur in dem Verhältnis als Werbungskosten abziehen kann, in dem die vereinbarte Miete zur ortsüblichen Marktmiete steht.

### Abschreibungen

Die Abschreibungen für den in den Anschaffungskosten enthaltenen Kaufpreisbestandteile, die auf den Gebäudeteil entfallen, betragen gemäß § 7 Einkommensteuergesetz 2 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, soweit sie auf das Gebäude entfallen. Wurde das Gebäude vor dem 01.01.1925 fertig gestellt, erhöht sich der jährliche Abschreibungssatz für Kaufpreisbestandteile, die auf den Gebäudeteil entfallen, auf 2,5 %.

### Erhöhte Abschreibungen nach § 7i Einkommensteuergesetz

Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können alternativ erhöhte Abschreibungen nach § 7i EStG vorgenommen werden. Diese Steuervergünstigung kommt auch für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude zum Tragen (§ 10f Einkommensteuergesetz).

Im Jahr der Herstellung sowie in den folgenden sieben Jahren können jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Anschaffungskosten als Abschreibungen bei der Ermittlung der Einkünfte berücksichtigt werden. Bemessungsgrundlage für die erhöhten Abschreibungen ist der Teil des Kaufpreises, der auf Herstellungskosten für Baumaßnahmen entfällt, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind. Eine sinnvolle Nutzung ist nur dann anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachgewiesen werden. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern. Die Zuschüsse werden bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage zum Abzug gebracht.

Ungeachtet dessen ist umstritten, inwieweit die Finanzbehörden an derartige Bescheinigungen der Denkmalbehörde gebunden sind oder nicht. Strittig sind oftmals auch diejenigen Fälle, in denen die Modernisierungsmaßnahmen so umfassend sind, dass dadurch ein Neubau entsteht sowie Umnutzungen, beispielsweise von Gewerbe- in Wohnnutzung. In solchen Fällen vertreten die Behörden in manchen Bundesländern zurzeit restriktive Auffassungen, die ggf. nicht von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gedeckt sind. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die erhöhten Abschreibungen nach § 7 i EStG eingeschränkt gewährt bzw. gänzlich versagt werden.

Die Bestätigung der Bemessungsgrundlage erfolgt im Rahmen einer Prüfung beim Bauträger durch das Finanzamt. Bei der Ermittlung der begünstigten Sanierungsaufwendungen können sich durch die Prüfung Abweichungen zu den im Vorfeld angenommenen Beträgen ergeben.

### Veräußerung der Immobilie

Sofern die Immobilie nach Ablauf von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert wird, ist ein Veräußerungsgewinn steuerfrei (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Sofern der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung kleiner als zehn Jahre ist, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig. Bei der Ermittlung eines Veräußerungs-





gewinns werden die steuermindernd geltend gemachten Abschreibungen in der Weise berücksichtigt, dass sie die Höhe der Anschaffungskosten verringern.

### Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbebetrieb

Bei steuerlicher Relevanz der Einkünfte aus der Vermietung der Immobilie ist zu prüfen, ob diese Einkünfte unter den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 des Einkommensteuergesetzes) oder unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 Einkommensteuergesetz) zu berücksichtigen sind.

Eine private Vermögensverwaltung und die Zuordnung Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§21 des Einkommensteuergesetzes) ist dann zu bejahen, solange sich die zu beurteilende Tätigkeit noch als Nutzung von Grundbesitz durch Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz darstellt und die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte nicht entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH Urteil vom 9.12.1986, VIII R 317/82, BStBl II 1988, 244 und BFH Urteil vom 5.5.2004, XI R 25/03, BFH/NV 2004, 1399).

Zur Abgrenzung der gewerblichen Tätigkeit von der privaten Vermögensverwaltung s.a. BFH Urteil vom 8.11.2007 (IV R 35/06, BFH/NV 2008, 450): Bei der Abgrenzung zwischen Einkünften aus Vermietung und Ver-

pachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb stellt die Rechtsprechung auf das Gesamtbild der Verhältnisse und die Verkehrsanschauung ab. In Zweifelsfällen ist die gerichtsbekannte und nicht beweisbedürftige Auffassung darüber maßgebend, ob die Tätigkeit, soll sie in den gewerblichen Bereich fallen, dem Bild entspricht, das nach der Verkehrsanschauung einen Gewerbebetrieb ausmacht und einer privaten Vermögensverwaltung fremd ist (u.a. BFH GrS Beschluss vom 10.12.2001, GrS 1/98, BStBl II 2002, 291).

Dies ist dann der Fall, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung von Grundbesitz im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund tritt (BFH Beschluss vom 3.7.1995, GrS 1/93, BStBl II 1995, 617). Im Wesentlichen spielt bei der Beurteilung die Anzahl der veräußerten Objekte (Immobilien) und der zeitliche Zusammenhang der Veräußerungsgeschäfte eine entscheidende Rolle. Eine gewerblicher Grundstückshandel ist dann anzunehmen, wenn innerhalb eines Zeitraums von etwa fünf Jahren ab dem Erwerb oder der Errichtung der Objekte wieder veräußert werden (BMF vom 26.3.2004, BStBl I 2004, 434, Rz. 5). Der Fünf-Jahres-Zeitraum ist allerdings keine starre Grenze. (BFH Urteil vom 18.9.2002, X R 28/00, BStBl II 2003, 133 und BFH Beschluss vom 20.3.2003, III B 174/01,

BFH/NV 2003, 1166; BFH Urteil vom 5.5.2004, XI R 25/03, BFH/NV 2004, 1399; BFH Urteil vom 15.6.2004, VIII R 7/02, BStBl II 2004, 914). In Sonderfällen kann sich die Frist auf bis zu zehn Jahre verlängern.

Eine Einordnung der Einkünfte unter die Einkünfte aus Gewerbebetrieb führt insbesondere dazu, dass die Einkünfte aus der Immobilie auch der Gewerbesteuer unterliegen. Diese kann bei der Ermittlung der Einkommensteuer zumindest teilweise angerechnet und zum Abzug gebracht werden. Auch bei der Veräußerung der Immobilie und der damit verbundenen Behandlung eines Veräußerungsgewinns ergeben sich Unterscheidungen zwischen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung und Einkünften aus Gewerbebetrieb. Bei der Berücksichtigung der Einkünfte bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn als privates Veräußerungsgeschäft nicht der Einkommensteuer, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung der Immobilien ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegt. Bei der Berücksichtigung der Einkünfte unter den Einkünften aus Gewerbebetrieb unterliegt ein etwaiger Veräußerungsgewinn stets der Gewerbesteuer. Der Veräußerungsgewinn wird als Überschuss des Verkaufserlöses über den um die vorgenommenen Abschreibungen (einschließlich erhöhter Abschreibungen wie Denkmal-AfA und Sonderabschreibungen) reduzierten Anschaffungs- und Herstellungskosten und



den Veräußerungskosten ermittelt. Veräußerungen von Immobilien, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sind, werden bei der Ermittlung eines Veräußerungsgewinns nicht berücksichtigt.

#### Geltendmachung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung

Sofern ein Steuerpflichtiger in einem Jahr aus der Vermietung eines Objektes steuerliche Verluste erzielt. Können diese Verluste grundsätzlich mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsquellen verrechnet werden. Für Verluste, die größer als EUR 1 Mio. sind, bestehen gemäß § 10d EstG bestimmte Einschränkungen in der Verlustverrechnung.



# MUSTERBERECHNUNG

## KURZDARSTELLUNG

<b>Objekt</b>	Chemnitz , Zöllnerstr. 21
<b>Einheit</b>	WE 03
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	67,63 m <sup>2</sup>
<b>Objekt</b>	Chemnitz , Zöllnerstr. 21
<b>Einheit</b>	SP 02
<b>Wohn- / Nutzfläche</b>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis</b>	302.470,85 €
<b>Erwerbsnebenkosten</b>	25.417,13 €
<b>Eigenkapital</b>	22.685,31 €
<b>Finanzierungssumme</b>	302.470,85 €
<b>Miete</b>	7.200,00 €

	Einnahmen	Ausgaben
Zinsen p.a.		7.636,90 €
Tilgung p.a.		7.599,05 €
Steuerlich abzugsfähige Mietnebenkosten		540,00 €
Nicht abzugsfähige Mietnebenkosten		324,62 €
Mieteinnahmen	7.200,00 €	
<b>Zwischensumme</b>	<b>7.200,00 €</b>	<b>16.100,58 €</b>
Liquiditätsüberschuss vor Steuer	-8.900,58 €	
Aufwendungen steuerlich absetzbar	28.603,85 €	
Werbungskosten aus Ergebnis vor Steuer	7.636,90 €	
Abschreibung auf Bausubstanz	20.966,94 €	
Zu versteuerndes Einkommen vor Erwerb	75.000,00 €	
Einkommensteuer vor Erwerb	22.070,95 €	
Zu versteuerndes Einkommen nach Erwerb	53.056,15 €	
Einkommensteuer nach Erwerb	12.493,00 €	
Steuerersparnis	9.577,95 €	
<b>Gesamt</b>	<b>16.777,95 €</b>	<b>16.100,58 €</b>
Liquiditätsüberschuss p.a.	677,37 €	
Liquiditätsüberschuss monatlich	56,45 €	

\* Kurzdarstellung für das erste volle Jahr nach Nutzungsbeginn (2026)

# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG



### Hausverwaltungsvertrag (für Wohnungseigentumsanlagen)

<b>Wohnungseigentümergeinschaft:</b>	WEG Zöllnerstraße 21, 09111 Chemnitz
<b>vertreten durch:</b>	
<b>die Vertretungsbefugnis beruht auf:</b>	
<b>Hausverwalter:</b>	HIC Immobilien GmbH vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Daniela Frank Zieschestraße 41 09111 Chemnitz
<b>Verwaltungsobjekt:</b>	Zöllnerstraße 21 09111 Chemnitz → 10 Wohneinheiten
<b>Die Verwalterbestellung erfolgte:</b>	<input type="checkbox"/> durch die Teilungserklärung vom <input type="checkbox"/> durch Versammlungsbeschluss vom
<b>Laufzeit:</b>	Die Laufzeit beträgt 3 Jahre ab Entstehung der Eigentumsanlage.

#### Wichtige Vorbemerkung:

Gemäß § 10 Abs. 6 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband Inhaberin derjenigen Rechte und Pflichten, die ihr gesetzlich zustehen oder die rechtsgeschäftlich von ihr erworben wurden. Sie übt u.a. die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt deren gemeinschaftsbezogenen Pflichten wahr. Ihr gehört das Verwaltungsvermögen.

Erfüllung von Aufgaben und Pflichten ist ohne Verwalter kaum vorstellbar. Nach § 20 WEG kann deshalb die Bestellung eines Verwalters nicht ausgeschlossen werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird durch einen Verwalter vertreten.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt jedoch nach wie vor dem jeweiligen Sondereigentümer selbst. Will er dieses ebenfalls verwalten lassen, ist ein gesonderter Vertrag notwendig.

Die Rechte und Pflichten des Verwalters wie auch der Wohnungseigentümergeinschaft / der Wohnungseigentümer ergeben sich aus dem WEG, aus der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, aus sonstigen Vereinbarungen bzw. Beschlüssen, aus etwaigen einschlägigen Gerichtsentscheidungen, aus dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 BGB ff.

Der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft in kaufmännischer, technischer und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Er handelt mit der Sorgfalt eines fachkundigen Verwalters. Dieselben Sorgfaltspflichten treffen den Verwalter, soweit er für bzw. im Namen aller Wohnungseigentümer handelt. Er hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Der Verwalter ist berechtigt in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll er aber die Verwalteraufgaben selbst erfüllen.

Seite 1 von 5

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltertätigkeit (§ 2), die sich aus den zwingenden gesetzlichen Pflichten des Verwalters gem. den §§ 21-28 WEG ergibt und deren Vergütung mit der pauschalen Grundgebühr abgegolten ist, sowie den besonderen Verwalterleistungen gem. § 3 dieses Vertrages, die zusätzlich zu vergüten sind.

#### § 1 Laufzeit und Beendigung des Vertrages / Abberufung und Amtsniederlegung

Der Vertrag gilt für die Dauer des vorgenannten Bestellungszeitraums. Im Falle der Wiederbestellung verlängert sich der Vertrag automatisch für den Zeitraum der jeweiligen Wiederbestellung, es sei denn die Parteien vereinbaren den Abschluss eines neuen Vertrages. Soweit eine Wiederbestellung erfolgt und lediglich eine Anpassung der Verwaltervergütung beschlossen wird, gilt im Zweifel dieser Vertrag mit den sich aus dem Beschluss ergebenden Änderungen fort.

Die Kündigung des Vertrages nach § 627 BGB wird ausgeschlossen. Im Übrigen ist eine Abberufung des Verwalters / Kündigung des Vertrages durch die Eigentümergeinschaft nur aus wichtigem Grund möglich. Der Verwalter kann sein Amt ebenfalls nur aus wichtigem Grund niederlegen bzw. diesen Vertrag kündigen.

Die Erklärung der Amtsniederlegung bzw. Vertragskündigung durch den Verwalter ist - sofern sie nicht in einer Eigentümerversammlung erfolgt - an den Ersatzzustellungsbevollmächtigten bzw. dessen Vertreter zu übersenden. Ist ein Ersatzzustellungsvertreter nicht bestellt, gilt mangels anderweitiger Beschlussfassung jeder Verwaltungsbeirat als empfangsbevollmächtigt.

#### § 2 Reguläre Verwaltertätigkeit

Im Rahmen seiner regulären Tätigkeit hat der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung insbesondere nachfolgende Pflichten und Rechte sowie Vollmachten:

1. Einberufung von Eigentümerversammlungen / Leitung der Versammlungen sowie Fertigung der Niederschriften. gem. § 24 WEG.
2. Vorlage der Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr und des Wirtschaftsplans für das laufende oder folgende Wirtschaftsjahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG. Gewährung der Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z.B. schriftlich/elektronisch) bestimmt der Verwalter.
4. Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen ist/wird. Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.
5. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- bzw. Hausordnung.
6. Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen: Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist der Verwalter berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.
7. Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen mit Hausmeister, Reinigungs- oder sonstigen Dienstkräften. Der Verwalter ist berechtigt, Abmahnungen auszusprechen, sofern ein sachlicher Grund hierfür vorliegt (z.B. andauernde Schlechtleistung). Darüber hinaus ist er ausdrücklich bevollmächtigt Kündigungen, Änderungen oder Neuabschlüsse derartiger Verträge vorzunehmen.
8. Herbeiführung und Abschluss aller sonstigen Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Anlage notwendig sind (Wartungs-, Kontroll- und Prüfungsverträge, Ver- und Entsorgungverträge, Versicherungsverträge, Verträge zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen bzw. Verkehrssicherungspflichten, sonstige Lieferungs- und Dienstleistungsverträge, Verträge zur Herstellung von Rundfunk- und Fernsehempfangsmöglichkeiten, Gestattungsverträge für Telefon- und Internetanschlüsse etc.). Für die Kündigung, Änderung oder den Neuabschluss solcher Verträge gelten die Bestimmungen unter § 2 Ziffer 7.
9. Regelmäßige Begehung des gemeinschaftlichen Eigentums zur Feststellung des Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarfs. Die Begehung findet grundsätzlich einmal jährlich statt, sofern nicht Veranlassung zu einer außerplanmäßigen Begehung besteht. Einleitung von Sofortmaßnahmen in dringenden Fällen. Vorbereitung einer Beschlussfassung bei größeren Instandhaltungsnotwendigkeiten, Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung sowie Veranlassung entsprechender Beschlussfassung bei Bedarf.
10. Zur Erfüllung seiner Aufgaben ist der Verwalter nach pflichtgemäßem Ermessen zu folgenden Aufgaben ohne vorherige Beschlussfassung berechtigt:

Seite 2 von 5





# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG

a. Ersatzbeschaffungen von Verbrauchsmaterialien (z.B. Reinigungsmittel / Glühbirnen / Streumittel etc.) im notwendigen Umfang.

b. Ersatzbeschaffungen für Geräte (z.B. Rasenmäher/Gemeinschaftswaschmaschinen etc.)

c. Kleinere bzw. laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie Reparaturen

d. Einschaltung von Sonderfachleuten (Architekten/Ingenieure/Juristen) bei Notwendigkeit und Dringlichkeit

11. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdkonten zu führen. Die kontoführende Bank legt der Verwalter fest. Die Instandhaltungsrücklage ist gesondert als Tages- bzw. Festgeld anzulegen, soweit wirksam nichts anderes beschlossen wird.

12. Entgegennahme von Willenserklärungen und Zustellung mit Wirkung für bzw. gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Unverzügliche Unterrichtung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Rechtshängigkeit von Verfahren nach § 43 WEG. Hierfür genügt es, wenn der Verwalter randschriftlich unter Angabe des Gerichts, des gerichtlichen Aktenzeichens, der Parteien und der gestellten Anträge informiert und ansonsten auf Akteninsicht verweist.

Einleitung von Maßnahmen bzw. Führung von Aktivprozessen der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 27 Abs. 2 Nr. 2 und § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG, soweit dies zur Wahrung einer Frist bzw. zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich ist.

Mit Ausnahme von Inkassoverfahren bedarf die Einleitung von Aktivprozessen darüber hinaus vorheriger Beschlussfassung.

Zur Einleitung von Hausgeldinkassoprozessen (wegen rückständigem Wohngeld / Abrechnungsnachzahlungen / Sonderumlagen) ist der Verwalter jederzeit bevollmächtigt.

Soweit der Verwalter nach dieser Bestimmung zur Einleitung von gerichtlichen Maßnahmen bzw. zur Prozessführung bevollmächtigt ist, ist er berechtigt, ohne vorherige Beschlussfassung einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Die Auswahl des Anwalts obliegt dem Verwalter. Der Verwalter ist nicht verpflichtet, Prozesse selbst in Vertretung aller Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen oder als Prozessstandschafter zu handeln. Insbesondere kann der Verwalter mit dem Rechtsanwalt eine Vergütung gem. § 27 Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG vereinbaren.

13. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümerlisten auf Kosten der ETG, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse.

14. Soweit vorstehend die Zustimmung des Verwaltungsbeirats zu Maßnahmen bzw. Ausgaben des Verwalters vorausgesetzt wird, genügt im Zweifelsfall die Zustimmung der Mehrheit der Beiratsmitglieder gegenüber dem Verwalter.

Der Verwalter ist jederzeit berechtigt, einen Beschluss über den Umfang seiner Vollmachten gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 zu verlangen. Soweit die beschlossene Vollmacht über die Vereinbarungen dieses Vertrages hinausgeht, geht die Vollmacht nach Maßgabe des Beschlusses diesem Vertrag vor.

Gegenüber Dritten handelt der Verwalter grundsätzlich nicht in eigenem Namen, sondern in Vollmacht und für Rechnung der Eigentümergeinschaft.

15. Für die reguläre Tätigkeit des Verwalters gelten monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohnungseigentum / Teileigentum	EUR 22,52 x 10 Einheiten	EUR 225,20
	<b>monatlich insgesamt netto:</b>	EUR 225,20
	zzgl. 19% Mehrwertsteuer:	EUR 42,79
	<b>monatlich insgesamt brutto:</b>	<u>EUR 267,99</u>

Die oben ausgewiesene Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA - Lastschriftmandats durch alle Eigentümer für das Wohngeld, Nachzahlungen aus der Jahresrechnung und Sonderumlagen.

Im Falle der Nichtteilnahme erhöht sich die Verwaltergebühr um 0,00 EUR/Monat (zzgl. MwSt.) je nicht teilnehmender Einheit auf Grund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes.

Sachbezogene Kosten der Eigentümerversammlungen bzw. Kontoführungsgebühren sind von der ETG zu tragen.

Seite 3 von 5

Der Verwalter ist berechtigt, die Vergütung zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat vom Gemeinschaftskonto zu entnehmen.

Die Umlage der Vergütung richtet sich im Übrigen nach den Bestimmungen der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit gem. § 16 Abs. 3 WEG nichts anderes beschlossen wird.

### § 3 Besondere Verwalterleistungen und ihre Honorierung

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 2 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Der Verwalter ist berechtigt, den Aufwandsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümerversammlungen, soweit den Grund hierfür nicht der Verwalter zu vertreten hat.

Hierfür erhält der Verwalter eine Aufwandspauschale von jeweils 300,00 EUR (zzgl. MwSt.). Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.

2. Erledigung aller Formalläten im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel, inkl. der etwa erforderlichen notariellen Verwalterzustimmung, sofern die Teilungserklärung eine Zustimmung durch den Verwalter vorsieht.

Die Aufwandspauschale beträgt 150,00 EUR (zzgl. MwSt.). Die Umlage erfolgt ggf. gemäß den Vereinbarungen der WEG.

3. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als 8 Arbeitsstunden erfordern:

Die Abrechnung erfolgt auf Nachweis und Aufwand.

4. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. Handwerkerleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht ein Steuerberater auf Kosten der Eigentümergeinschaft beauftragt werden soll. Eine Haftung des Verwalters für einen bestimmten steuerlichen Vorteil des einzelnen Eigentümers wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Aufwandspauschale beträgt 10,00 EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis / Jahr (zzgl. MwSt.).

5. Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums vom Bauträger, Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen, soweit sie sich auf das gemeinschaftliche Eigentum beziehen, auf Grund eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses.

6. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren von Grundstücksnachbarn.

7. Betreuung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, Ausbauten und Umbauten, die größeren Umfang aufweisen oder bautechnische Fachkenntnisse erfordern.

Ein größerer Umfang liegt vor, wenn die Bausumme 2.000,00 EUR (inkl. MwSt.) übersteigt.

8. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der Eigentümer und Teilnahme des Verwalters an Gerichtsverhandlungen. Kopie- und Portokosten, die dem Verwalter als Vertreter bzw. als Zustellungsbevollmächtigter der Eigentümer im Rahmen seiner Informationspflicht entstehen, sind ihm zu ersetzen.

9. Teilnahme an Verwaltungsbeiratsitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.

10. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen ein Dritter das Amt des Verwalters innehatte, Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.

11. Sonstige besondere – über die Pflichten nach den §§ 21 - 28 WEG hinausgehende – Verwalterleistungen, die in § 3 nicht geregelt sind.

Zu der/den Ziffer(n) 5 bis 10, sowie für alle nicht genannten Sonderleistungen, wird ein Zeithonorar vereinbart von:

45,00 EUR/Std. (zzgl. MwSt.) für eine Fachkraft

Dem Verwalter sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten. Für Mahnungen an säumige Eigentümer kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben.

Für angeforderte Kopien von Verwaltungsunterlagen / der Beschluss-Sammlung / Versammlungsprotokolle (soweit gem. § 2 Ziff. 4 gesondert zu vergüten) erhält der Verwalter je Kopie 0,50 EUR (zzgl. MwSt.) inkl. Arbeitsaufwand, zzgl. Porto.

Seite 4 von 5



# MUSTERVERTRÄGE

## WEG-VERWALTERVERTRAG

### § 4 Sonstiges

Der Verwalter unterliegt bei der Erfüllung seiner o.g. Aufgaben grundsätzlich keiner Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer.

Der Verwalter verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer gegenüber Dritten und Miteigentümern – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen des BDSG sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümerversammlung darüber Beschluss zu fassen, ob dem Verwalter für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt wird. Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z.B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen des Verwalters verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist der Verwalter berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Zum Nachweis seiner Vertretungsbefugnis kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen. Der Verwaltungsbeirat ist beauftragt, ggf. eine solche Vollmacht zu unterzeichnen.

Der Verwalter hat eine angemessene Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten. Die Haftung für ein Verhalten des Verwalters, das weder vorsätzlich noch grob fahrlässig ist, wird in der Höhe nach auf die Versicherungssumme begrenzt; diese beträgt EUR 5.000.000 für Sach- und Personenschäden.

Die Haftung des Verwalters und seiner Erfüllungsgehilfen wird der Höhe nach auf die o.g. Deckungssumme begrenzt. Dies gilt nicht, wenn der Schaden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung bzw. Verletzung einer Kardinalpflicht verursacht wurde oder ein Schaden an Leben, Körper oder Gesundheit entstanden ist.

Soweit die Aufgabenstellung des Verwalters nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltervertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die der Verwalter diesbezüglich eingeht, sind von der WEG zu übernehmen.

Der Verwalter ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z.B. Sondereigentumsverwaltung / Maklertätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Sollten sich einzelne Bestimmungen des Vertrages in sonstiger Weise als ungültig erweisen, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der ungültigen / unwirksamen Klausel bzw. des ungültigen / unwirksamen Klauselteils tritt die gesetzliche Bestimmung.

### § 5 Weitere Vereinbarungen

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

X

X

X

Wohnungseigentümergeinschaft

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

X

Unterschrift Hausverwalter



# MUSTERVERTRÄGE

## SONDERVERWALTUNG WEG

### VERWALTERVERTRAG FÜR SONDEREIGENTUM

Objekt: Zöllnerstraße 21, 09111 Chemnitz

**Zwischen** HIC Immobilien GmbH,  
Zieschestraße 41, 09111 Chemnitz  
- nachstehend **Verwalter** genannt

**und**  
- nachstehend **Eigentümer** genannt -

wird bezüglich der Eigentumseinheit  
Miteigentumsanteil lt. Teilungserklärung

nachfolgender

#### Vertrag

vereinbart.

#### § 1 Vertragsgegenstand

Gegenstand des Vertrages ist die Verwaltung des vorstehend aufgeführten Sonder-/Teileigentums des Eigentümers sowie die Betreuung des Eigentümers bei der Vermietung seiner Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit(en) und die Abrechnung der dortigen Betriebskosten.

Der Verwalter verpflichtet sich, die Interessen des Eigentümers im Rahmen der vereinbarten Leistungen mit der Sorgfalt eines fachkundigen Verwalters wahrzunehmen.

#### § 2 Laufzeit des Vertrages und Kündigung

- Das Vertragsverhältnis beginnt am . und läuft zunächst 24 Monate, endet somit mit Ablauf des .
- Er verlängert sich danach stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien mit einer Frist von drei Monaten vor Ablauf des laufenden Vertragsjahres gekündigt wird.
- Eine Kündigung des Vertrages vor Ablauf der in Ziffer 1 genannten Frist ist für beide Seiten nur aus wichtigem Grund möglich.
- Die Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und muss spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Frist der anderen Vertragspartei zugegangen sein.
- Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses endet auch die Pflicht des Verwalters zur Verwaltung noch nicht erfasster oder nicht abgerechneter Betriebskosten, auch wenn diese in einem Zeitraum entstanden sind, in dem das Verwaltungsverhältnis noch bestand.
- Im Falle der Veräußerung des Objektes steht dem Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht zum Ablauf des übernächsten Monats nach Kündigungserklärung zu. In diesem Fall erhält der Verwalter für die außerordentliche Abrechnung zum Vertragsende sowie für die Kautionsabrechnung, die dem Eigentümer gegenüber bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu erstellen ist, eine einmalige Vergütung von € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Seite 1 von 6

#### § 3 Aufgaben des Verwalters

- Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung hat der Verwalter alle Aufgaben, die der ordnungsgemäßen Verwaltung der Wohnungs-/Teileigentumseinheit(en) zuzuordnen sind, für den Eigentümer zu erbringen.
- Zu den Aufgaben des Verwalters gehören insbesondere:
  - Übernahme der Eigentumseinheit zum Vertragsbeginn,
  - Prüfung des bestehenden Mietverhältnisses beim Eigentümer, u. a. Überprüfung und Entgegennahme eventuell vom Mieter geleisteter Kautionen und Sicherheiten und deren ordnungsgemäße Aufbewahrung,
  - Korrespondenzführung mit den Mietern, auch Ausspruch von Abmahnungen z. B. bei Verstößen gegen mietvertragliche Verpflichtungen oder die Hausordnung,
  - Erstellung und Geltendmachung der Heiz- und Betriebskostenabrechnung gegenüber dem Mieter,
  - Entgegennahme und Überwachung der Mietzahlungen und Durchführung eines außergerichtlichen Mahnverfahrens bei Zahlungsverzug,
  - fristgemäße Geltendmachung vertraglich vereinbarter Erhöhungen der Miete, soweit sich der Erhöhungsbetrag unmittelbar aus dem Vertrag ergibt,
  - Erklärung von Kündigungen des Mietverhältnisses im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes, z. B. eines Zahlungsrückstandes des Wohnungsmietzinses für 2 Monate,
  - Entgegennahme von Kündigungen durch den Mieter,
  - Abnahme der Einheit bei Auszug des bisherigen Mieters, Prüfung der vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen und sonstigen Reparaturen, Fertigen des Abnahmeprotokolls,
  - Abwicklung bzw. Abrechnung der Mietkaution und sonstigen Sicherheiten mit einem ausscheidenden Mieter,
  - Aktiv- und Passivprozesse, wie vergleichsweise Regelungen zu treffen, geschuldete Beträge zu stunden oder sonstige Rechtsmaßnahmen im Rahmen der ordnungsgemäßen Geschäftsführung vorzunehmen,
  - Bearbeitung festgestellter oder vom Mieter angezeigter Mängel, Vergabe von Instandhaltungsmaßnahmen sowie Mängelbeseitigungen, soweit (ggf. nach einzuholenden Kostenvorschlägen) ein Aufwand von € 250,00 zzgl. gesetzlicher MwSt. nicht überschritten wird, ggf. Nachkontrolle der durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen.
  - Aufnahme, Geltendmachung und Verfolgung von Gewährleistungsmängeln gegenüber dem Bauträger,
  - Vergabe von Aufträgen für dringende Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen über die unter l) genannte Summe hinaus, die zur Abwendung bzw. Behebung von akuten Schäden, wie z.B. Wasserrohrbrüchen u.dgl., im Rahmen einer Notgeschäftsführung gem. den §§ 677 ff. BGB nötig sind
  - Erstellen einer kalenderjährlichen Einnahmen-/Überschussabrechnung für das Verwaltungsobjekt auf Anforderung des Eigentümers. Die Abrechnung ist dem Eigentümer bis spätestens zum 30.09. des Folgejahres zu übersenden.

Tätigkeiten und Maßnahmen, die über den üblichen Rahmen der vorbezeichneten Aufgaben hinausgehen, hat der Verwalter vorher mit dem Eigentümer abzustimmen, es sei denn, es wäre Gefahr im Verzug.

#### § 4 Auslagen

- In der Vergütung sind die für den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb des Verwalters anfallenden Auslagen wie Porti, Telefongebühren und ähnliches enthalten.
- Nicht in der Vergütung enthalten und somit gesondert zu berechnen sind Auslagen des Verwalters für Fremdleistungen, insbesondere durch Kreditinstitute, Rechtsanwälte und Notare, Gerichte und dergleichen. Diese sind jeweils auf Nachweis binnen 15 Kalendertagen an den Verwalter zu begleichen.
- Soweit besondere Arbeiten notwendig sind, ist der Verwalter berechtigt, vom Eigentümer angemessene Vor-schüsse zur Erfüllung seiner Aufgaben zu verlangen.

#### § 5 Vollmacht

Der Verwalter ist hiermit bevollmächtigt, namens des Eigentümers, ., die in § 3 Ziffer 2 und § 7 genannten Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen sowie die dort genannten Maßnahmen auszuführen.

Seite 2 von 6



# MUSTERVERTRÄGE

## SONDERVERWALTUNG WEG

### § 6 Vergütung des Verwalters

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von

Wohneinheit / Gewerbeinheit	EUR 252,00 x 1 Einheit	=	EUR 252,00
	zzgl. 19% Mehrwertsteuer:		EUR 47,88
	<b>jährlich insgesamt brutto:</b>		<b>EUR 299,88</b>

### § 7 Besondere Verwalterleistungen und Vergütungen

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 6 abgegolten sind die nachfolgenden Leistungen. Diese fallen nicht regelmäßig, sondern nur bei Notwendigkeit bzw. nach Bedarf des Eigentümers an. Die Leistungen bedürfen einer gesonderten Beauftragung durch den Eigentümer.

**Die Kosten zu 1. bis 3. entfallen bei Beauftragung der Neuvermietung der Wohnung durch den Verwalter. Bei Neuvermietung durch den Verwalter erhält dieser vom Eigentümer eine Provision in Höhe von 2 Monatsmiete ohne Heiz- und Betriebskosten (zzgl. gesetzlich geltender MwSt.).**

- Wohnungsbesichtigung**  
Durchführung von Wohnungsbesichtigungen für die Neuvermietung oder aus sonstigen Anlässen, die nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem laufenden Mietverhältnis stehen.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 50,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. pro Termin.
- Mietvertrag**  
Ausfertigung des Mietvertrages nach der jeweils aktuell gültigen Rechtsprechung.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 50,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.
- Übergabe des Verwaltungsobjekts**  
Übergabe bei Einzug des neuen Mieters;  
Fertigung des Übergabeprotokolls; Ablesung der Zählerstände für Heizung und sonstige verbrauchsabhängige Kosten; Information des WEG-Verwalters über den Einzug und die Zählerstände; Schlüsselmanagement.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 65,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.
- Erstmalige Grundlagenermittlung zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten, sofern die Gemeinschaftseigentumsverwaltung nicht durch den Verwalter ausgeführt wird**  
Erstmalige Prüfung der WEG-Abrechnung und sonstiger einschlägiger Unterlagen bzw. Prüfung vorheriger Mieterabrechnungen des Eigentümers oder Vorverwalters auf die Zulässigkeit der Übernahme der dortigen Salden in die Mieterabrechnung (Heiz- und Betriebskosten); Prüfung der Umlageschlüssel; Prüfung der Kostenpositionen auf Umlagefähigkeit im mietrechtlichen Sinne etc.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 75,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.
- Durchführung von Mieterhöhungsverlangen bei Wohnraum gem. § 558 BGB**  
Prüfung des Mietspiegels (soweit vorhanden) auf Anpassungsmöglichkeiten der Nettomiete; Beratung des Eigentümers zu anderweitigen Begründungsmöglichkeiten für eine Anpassung (Vergleichswohnungen, Mietdatenbank, SV, Gutachten u.ä.); Durchführung des Mieterhöhungsverlangens;  
Überwachung des fristgemäßen Eingangs der Zustimmungserklärung.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 90,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.
- Mahnwesen**  
Für Mahnungen an säumige Mieter kann der Verwalter je Mahnung eine Gebühr von 7,50 EUR erheben.
- Beauftragung eines Rechtsanwaltes oder Inkassounternehmens**  
Beauftragung eines Rechtsanwaltes oder Inkassounternehmens zur Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Mieter; Erteilung der Prozess- und sonstigen Vollmachten im Namen und nach Absprache mit dem Eigentümer; Information des beauftragten Rechtsanwalts oder Inkassounternehmens; Fertigung von Kopien der maßgeblichen Unterlagen sowie Unterstützung des Rechtsanwalts oder Inkassounternehmens bei der Durchführung des Mandats; ggf. Informationserteilung an einen Sachverständigen; Teilnahme am Güte- bzw. am Verhandlungstermin sowie bei Beweisterminen sofern erforderlich; unverzügliche Information des Eigentümers über den Ausgang des Verfahrens.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.
- Durchführung eines gerichtlichen Mahnverfahrens**  
Erstellung des Antrages auf Erlass eines gerichtlichen Mahnbescheides.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 45,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt. Der weitere Aufwand des Verwalters bei einer Durchführung eines gerichtlichen Mahnverfahrens wird nach dem tatsächlichen Anfall der Aufwendungen abgerechnet. Zusätzlich trägt der Eigentümer die Gerichtskosten und sonstige Kosten und Gebühren, die durch das gerichtliche Mahnverfahren entstehen.

Seite 3 von 6

### 9. Durchführung von umfangreicheren Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Bei Notwendigkeit und in Absprache mit dem Eigentümer, Veranlassung größerer Maßnahmen zur Renovierung, Modernisierung und Instandsetzung des Verwaltungsobjekts. Planung, Einholung von Kostenvorschlägen (Angeboten), Beauftragung der Fachhandwerker im Namen und für Rechnung des Eigentümers, Baubüroüberwachung, Kontrolle der Rechnungen, Abnahme der Arbeiten, Gewährleistungsüberwachung.  
Eine größere Maßnahme in diesem Sinne liegt vor, wenn die Kosten nach den Kostenvorschlägen in Summe € 2.000,00 inkl. der gesetzlichen MwSt. übersteigen. Die Vergütung des Verwalters erfolgt nach Aufwand.

### 10. Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen

Durchführung der Maßnahme nach den Maßgaben der Ziffer 9; bzw. Begleitung der Maßnahme der WEG-Verwaltung, Ankündigung der Maßnahme gegenüber dem Mieter; Berechnung der Mieterhöhungsmöglichkeiten und Geltendmachung gegenüber dem Mieter nach den jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 90,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

### 11. Zuarbeiten für Steuerberater

Feststellung der Einkünfte aus Vermietungen und Verpachtungen für die Steuererklärungen, soweit sie das Verwaltungsobjekt betreffen; Umsatzsteuerbuchhaltung, ggf. unter Hinzuziehung eines Steuerbüros.  
Die Vergütung des Verwalters hierfür beträgt € 80,00 zzgl. der gesetzlichen MwSt.

### 12. Sonstiges

Für die Durchführung aller sonstigen besonderen und zusätzlichen Verwaltungsaufgaben werden folgende Stunden- bzw. Kostensätze vereinbart, sofern die Leistungen entsprechend gesondert beauftragt und hierzu keine abweichende Vergütungsvereinbarung getroffen wurde:

45,00 EUR/Std. (zzgl. MwSt.) für eine Verwalter/Buchhalter

### § 8 Abwicklung des Zahlungsverkehrs

Der Verwalter richtet ein offenes Treuhandkonto für das Verwaltungsobjekt ein, über das der gesamte laufende Zahlungsverkehr abgewickelt wird.

Es wird vereinbart, dass auf diesem Verwaltungskonto zunächst ein Sockelbetrag in Höhe von € 200,00 aufgebaut wird, der dazu dient, die Verpflichtungen aus der Verwaltung des Objektes im vereinbarten Rahmen, auch gegenüber dem Verwalter, zu erfüllen. Insbesondere ist der Verwalter berechtigt, die vertraglich vereinbarte Vergütung und vereinbarte Zusatzvergütungen von diesem Konto zu begleichen.

Darüber hinausgehende Beträge sind:

- monatlich     quartalsweise     halbjährlich     jährlich
- nach Erstellung der Eigentümerabrechnung an den Eigentümer auszukehren.

Mietkautionen stehen im Eigentum des Mieters und sind auf einem separaten Sparkonto anzulegen, über das der Hausverwalter verfügt. Die Zinsen werden den Kautionsbeträgen zugeschlagen. Der Verwalter ist auch zur Entgegennahme von Bankbürgschaften und ähnlichen Sicherheiten ermächtigt.

### § 9 Mehrere Eigentümer

Besitzen mehrere Personen gemeinsam (z. B. Eheleute) dasselbe Wohnungs-/Teileigentum, so übernehmen sie sämtliche Verpflichtungen in Bezug auf dieses Wohnungs-/Teileigentum aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner mit der Maßgabe, dass Tatsachen, die nur hinsichtlich eines Schuldneranteils vorliegen oder eintreten, für und gegen den Gesamtschuldner wirken. Sie bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig, Erklärungen mit rechtsverbindlicher Wirkung für jeden von ihnen abzugeben und entgegenzunehmen.

### § 10 Veräußerung des Eigentums

Bei einer Veräußerung des Eigentums hat der Eigentümer seinem Rechtsnachfolger den Eintritt in den mit dem Verwalter abgeschlossenen Vertrag anzubieten sowie dem Verwalter von der Veräußerung unverzüglich Mitteilung zu machen.

Seite 4 von 6



# MUSTERVERTRÄGE

## SONDERVERWALTUNG WEG

### § 11 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist der Ort, an welchem sich der Vertragsgegenstand befindet, ausgenommen sind Verpflichtungen auf Auskunft, Rechnungslegung und dergleichen; diese sind am Sitz des Verwalters zu erfüllen. Der allgemeine Gerichtsstand ist am Geschäftssitz des Verwalters, jeweils soweit gesetzlich zulässig.

### § 12 Vertragsänderungen und -ergänzungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam werden oder der Vertrag lückenhaft sein, so wird dadurch der Vertrag in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung oder lückenhafte Regelung gilt vielmehr als durch eine solche Vorschrift ersetzt oder ausgefüllt, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

### § 13 Haftung und Verjährung

Der Verwalter haftet nicht für den Ausfall von Mieten durch Nichtbelegung oder Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Mieters. Eine Mietgarantie wird nicht übernommen. Der Verwalter haftet nur, wenn durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzungen Schäden entstehen. Die gleiche Haftungsbeschränkung gilt für die vom Verwalter eingeschalteten Erfüllungsgehilfen. Die vorstehende Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei leichter/einfach fahrlässiger Verletzung einer Pflicht, die wesentlich für die Erreichung des Vertragszweckes ist (sog. Kardinalpflicht) ist die Haftung des Verwalters der Höhe nach auf den Schaden begrenzt, der nach Art des fraglichen Geschäfts vorhersehbar und typisch ist.

Schadenersatzansprüche aus einer Verletzung dieses Vertrages können von beiden Seiten nur innerhalb von zwei Jahren ab Kenntnis, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung dieses Vertrages geltend gemacht werden.

### § 14 Sonstige Vereinbarungen, Rechte und Pflichten

1. Die Parteien sind verpflichtet, sich gegenseitig von allen wesentlichen Vorgängen, die das Verwaltungsobjekt betreffen, unverzüglich zu unterrichten. Die Unterrichtung per E-Mail gilt hierbei als ausreichend, sofern in diesem Vertrag keine anderweitigen Vereinbarungen hierzu getroffen sind.
2. Der Eigentümer hat dem Verwalter alle Unterlagen zu übergeben, die zur Erfüllung seiner oben vereinbarten Verwaltungsleistungen erforderlich sind. Der Verwalter ist verpflichtet, diese sorgfältig aufzubewahren sowie binnen eines Monats nach Beendigung seiner Tätigkeit - gleich aus welchem Grund - an den Eigentümer zurückzugeben. Ein Zurückbehaltungsrecht des Verwalters an Originalunterlagen besteht auch dann nicht, wenn noch Honorarforderungen gegen den Eigentümer bestehen.
3. Der Verwalter handelt bei seiner Tätigkeit Dritten gegenüber ausschließlich im Auftrag, in Vollmacht und für Rechnung des Eigentümers.
4. Rechtliche und steuerliche Unterstützung und Beratung des Eigentümers schuldet der Verwalter im Rahmen seiner regulären und besonderen Verwalterleistung nur in dem Maße, wie es nach der Sach- und Fachkunde eines einschlägig ausgebildeten und tätigen Immobilienverwalters erwartet werden kann.
5. Soweit dem Verwalter im Rahmen der Verwalterleistungen der Abschluss von Mietverträgen übertragen worden ist, haftet er dem Eigentümer nicht für eventuelle Vermögensschäden, die deswegen entstehen, dass einzelne Vertragsklauseln des Mietvertrages, die bei Vertragsabschluss rechtlich noch zulässig waren, im Nachhinein von der Rechtsprechung als unwirksam gewertet werden.
6. Soweit Ziffer 4. zu § 7 nicht beauftragt ist, haftet der Verwalter nicht dafür, dass die Mieterabrechnung den gesetzlichen Anforderungen genügt und Nachforderungen gegen den Mieter realisiert werden können. In diesem Fall hat der Eigentümer selbst Sorge dafür zu tragen, dass dem Verwalter die für die Mieterabrechnung einzustellenden Salden korrekt und fristgemäß vorliegen. Informationen und Bescheinigungen gem. § 35a ESiG werden gegenüber dem Mieter nur insoweit erteilt, als sich diese unmittelbar aus der WEG-Abrechnung bzw. den Mitteilungen des Eigentümers ergeben.
7. Der Eigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter auf Verlangen eine gesonderte Vollmacht zu erteilen, aus der seine Rechte im Außenverhältnis ersichtlich sind. Diese Originalvollmacht hat der Verwalter dem Eigentümer nach Beendigung des Vertrags - gleich aus welchem Grund - unverzüglich zurückzugeben.
8. Der Verwalter ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmachten zu erteilen, bzw. auf Kosten des Eigentümers nach vorheriger Absprache Erfüllungsgehilfen einzusetzen. Grundsätzlich ist er jedoch verpflichtet, die Verwalteraufgaben selbst zu erfüllen.
9. Rückständige Verwaltungsgebühren sowie Zusatzvergütungen werden gemäß § 288 Abs. 1 BGB mit 5 % über dem jeweils geltenden Basiszinssatz verzinst, ist der Eigentümer jedoch nicht Verbraucher wird eine Verzinsung in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 2 BGB zugrundegelegt.

### § 15 Widerrufsrecht

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Die Widerrufsfrist beginnt mit Vertragsschluss und Erhalt der Widerrufsbelehrung. Dies trifft auf Vertragsabschlüsse zu, die nicht in unseren Geschäftsräumen erfolgt sind.

Sollte dies zutreffend sein, kann der vorgenannte Vertrag ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, senden Sie Ihre eindeutige Erklärung des Widerrufs schriftlich an uns. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Sollte mit der Vertragserfüllung vor Ablauf der Widerrufsfrist begonnen werden, wird hiermit ausdrücklich zugestimmt, dass damit das Widerrufsrecht verloren geht.

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

als Eigentümer:

als Verwalter:

.....

.....



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

UVZ-Nr. \_\_\_\_\_ / 2023  
Sb: ho

Heute, den

- Datum -

erschien vor mir,

**Andreas Birke**  
**Notar**  
**mit dem Amtssitz in 09112 Chemnitz, Aue 23-27**

1. Herr Rüdiger Karl Wilhelm **Stender**,  
geschäftsansässig: 09117 Chemnitz, Gaußstraße 3,  
mir, Notar, von Person bekannt,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als Geschäftsführer für die  
**Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH**  
**mit dem Sitz in Chemnitz**  
(Geschäftsadresse: 09117 Chemnitz, Gaußstraße 3),  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz HRB 22009

- im folgenden „der Verkäufer“ genannt -;

aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Chemnitz am ..... bescheinige ich, der beurkundende Notar, dass daselbst die Firma Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH mit Sitz in Chemnitz und Herr Rüdiger Stender als zur steten Einzelvertretung dieser Gesellschaft berechtigter Geschäftsführer eingetragen ist;

2. ....,  
geboren am .....,  
wohnhaft in ....., ausgewiesen durch seinen amtlichen gültigen Lichtbildausweis, nach Angabe .....Familien-/Güterstand, steuerliche ID-Nr. liegt vor, handelnd .....je im eigenen Namen

- im folgenden „der Käufer“ genannt, auch wenn es sich um mehrere Personen handelt -.

Der Käufer erklärt, dass er selbst wirtschaftlich Berechtigter i.S.d. § 3 GwG ist.

Der amtierende Notar hat vorab darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 a BeurkG der Verbraucher ausreichend Gelegenheit haben soll, sich vorab mit dem

- 2 -

Gegenstand der Beurkundung auseinander zu setzen. Der Käufer bestätigt, dass ihm die beabsichtigte Textfassung sowie eine beglaubigte Abschrift der Teilungserklärung (Bezugsurkunde) durch den Notar vor mehr als zwei Wochen zur Verfügung gestellt wurden.

Er erklärte zudem, von der eingeräumten Möglichkeit, vorab Änderungen mit dem Verkäufer abzustimmen, nicht Gebrauch gemacht zu haben, da solche nicht für erforderlich erachtet wurden.

Auf Ansuchen der Erschienenen – handelnd wie angegeben - beurkunde ich ihnen vor mir abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt

### **KAUFVERTRAG ÜBER EINE EIGENTUMSWOHNUNG (nebst PKW-Stellplatz) MIT SANIERUNGSVERPFLICHTUNG DES VERKÄUFERS**

#### **I. Grundbuchstand, Vorbemerkung**

Im Grundbuch des Amtsgerichts Chemnitz von

**Chemnitz Blatt 6880**

ist folgendes vorgetragen:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr.1 – **Flurstück 2443** mit einer Größe von 730 m<sup>2</sup> (im folgenden auch **Grundstück** oder **Grundbesitz** genannt).

Mit Urkunde des Notars Andreas Birke in Chemnitz vom ....., UVZ-Nr. .... (Teilungserklärung) – im folgenden auch nur kurz Bezugsurkunde oder Bezugnahmeurkunde genannt - hat der Verkäufer das Grundstück gemäß § 8 WEG aufgeteilt. Die Bezugsurkunde wurde grundbuchamtlich noch nicht vollzogen, Wohnungsgrundbücher wurden noch nicht angelegt.

In der Bezugsurkunde sind Inhalt und Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums sowie die Rechte und Pflichten der Miteigentümer bestimmt. Auf die Bezugsurkunde wird verwiesen, sie liegt hier und jetzt in Urschrift vor. Eine beglaubigte Abschrift der Bezugsurkunde mit Aufteilungsplänen und der Baubeschreibung lag den Beteiligten bereits vor der Beurkundung vor. Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Inhalt rechtzeitig bekannt war und sie auf deren Vorlesen sowie Beifügen zur heutigen Kaufvertragsurkunde verzichten. Sie bestätigen insoweit, die Urkunde rechtzeitig vor der Beurkundung eingesehen zu haben.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 5 -

Mehrwertsteueränderungen sind zu berücksichtigen, jedoch nur für Leistungen, die nach Ablauf von sieben Monaten ab heute erbracht werden. Bei Erhöhung der Mehrwertsteuer ist dem Verkäufer der von ihm gezahlte anteilige höhere Mehrwertsteuerbetrag zu ersetzen, soweit nicht eine vom Verkäufer zu vertretende Verzögerung ursächlich war. Bei Herabsetzung der Mehrwertsteuer mindert sich die Gegenleistung des Käufers um den Betrag, um den der Verkäufer hinsichtlich der Mehrwertsteuer entlastet wurde.

### 2.

Unter Berücksichtigung der vom Verkäufer noch vorzunehmenden Sanierung und Renovierung des Kaufgegenstandes ist der Kaufpreis nach der Makler- und Bauträgerverordnung in den in nachstehender Ziffer 3. aufgeführten Teilbeträgen fällig.

Grundvoraussetzung zur Zahlung der Kaufpreisraten ist die schriftliche Mitteilung des Notars an den Käufer mittels Einwurf-Einschreiben, von dem der Verkäufer eine Kopie erhält, dass die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind:

a) zugunsten des Käufers ist zur Sicherung seines Anspruches auf Eigentumsübertragung die Auflassungsvormerkung am Vertragsobjekt im Wohnungsgrundbuch im Range nach vorstehend aufgeführten Belastungen eingetragen; der Vorrang von unter Mitwirkung des Käufers bestellten Rechten ist hierbei nicht hinderlich,

b) alle etwa zur Wirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen vor und es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Wirksamkeit des Vertrages sprechen,

c) die Freistellung des Vertragsgegenstandes von allen Belastungen, die der Vormerkung im Range vorgehen oder gleichstehen und vom Käufer nicht übernommen werden, durch Vorliegen der Freistellungsverpflichtung gesichert ist, und zwar auch für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht vollendet wird. Ausgenommen sind die auf Veranlassung des Käufers eingetragenen Belastungen.

Weitere Voraussetzung ist das Vorliegen der Baugenehmigung, die dem Käufer vom Verkäufer nachzuweisen ist.

Sollte in Abt. III eine Globalgrundschuld auf Veranlassung des Verkäufers eingetragen sein, hat insoweit der Verkäufer dem Käufer vor Zahlung der ersten Kaufpreisrate eine Freistellungserklärung der finanzierenden Bank gemäß § 3 Abs. 1 MaBV auszuhändigen.

- 6 -

Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht fertiggestellt wird, kann sich die finanzierende Bank vorbehalten, an Stelle der Freistellung alle bereits geleisteten Zahlungen des Auftraggebers bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurückzuzahlen.

### 3.

**Nach dem Vorliegen der vorgenannten Fälligkeitsvoraussetzungen** (Grundvoraussetzungen) ist der Kaufpreis nach Baufortschritt entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV **in bis zu 7 Teilbeträgen** zu bezahlen. Dabei hat der Verkäufer das Recht zu bestimmen, für welche bereits fertig gestellten Gewerke er Teilzahlungen verlangt. Die einzelnen Raten können dem Käufer jedoch nur entsprechend dem Baufortschritt in Rechnung gestellt werden und müssen sich aus der Kombination folgender Einzelraten berechnen:

a) Ohne weitere Voraussetzungen	30,0 %
b) Nach Abschluss der Arbeiten, die bei einem Neubau zum Rohbau gehören würden	28,0 %
c) Für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	5,6 %
d) Für die Rohinstallation der Heizungsanlagen	2,1 %
e) Für die Rohinstallation der Sanitäranlagen	2,1 %
f) Für die Rohinstallation der Elektroanlagen	2,1 %
g) Für den Fenstereinbau einschließlich der Verglasung	7,0 %
h) Für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	4,2 %
i) Für den Estrich	2,1 %
j) Für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,8 %
k) Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	8,4 %
l) Für die Fassadenarbeiten	2,1 %
m) Nach vollständiger Fertigstellung	3,5 %

Sofern jedoch einzelne dieser Leistungen nicht anfallen, weil sie mit der unverändert bestehenden Altbausubstanz erbracht werden, kann der Verkäufer die Zahlung der auf sie entfallenden Vom-Hundert-Sätze unabhängig vom Baubeginn mit der in (b) genannten Rate oder auch zu einem späteren Zeitpunkt verlangen. Ansonsten ist, wenn einzelne der vorgenannten Leistungen nicht anfallen, der jeweilige Vom-Hundert-Satz auf die übrigen Raten zu verteilen.

Der Verkäufer legt für die technische Abnahme der Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums einen vereidigten und ortsansässigen Bausachverständigen fest. Es gilt als vereinbart, dass die Bestätigung dieses zuständigen Sachverständigen auch über den jeweiligen Baufortschritt mit Freigabe zur Zahlung ab Rate 2 erfolgt. Davon unabhängig liegt es im Ermessen des Käufers, nach eigener



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 7 -

Einschätzung die Zahlung einer Baurate frei zu geben und seine finanzierende Bank entsprechend anzuweisen. Die Raten werden schriftlich vom Verkäufer unter der letzten vom Käufer mitgeteilten Adresse unter Vorlage einer schriftlichen Bestätigung des Bautenstandes durch den bauleitenden Architekten abgerufen und sind **10 Tage nach Abruf fällig**. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf den Zeitpunkt der Überweisung, sondern auf die Gutschrift des geschuldeten Betrags auf dem Empfängerkonto an.

Weitere Voraussetzung der Fälligkeit sämtlicher Zahlungen des Käufers ist, dass der Verkäufer dem Käufer eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 % des Kaufpreises gestellt hat. Alternativ hierzu kann der Verkäufer dem Käufer mitteilen, dass dieser 5% des Kaufpreises bei der Bezahlung der 1. Rate einbehalten kann, anstelle von 30 % also nur 25 % zu bezahlen hat. Der einbehaltene Betrag von 5 % ist zur Zahlung fällig, wenn der Vertragsgegenstand rechtzeitig und ohne wesentliche Mängel fertiggestellt ist. Ist dies nicht der Fall, bestimmt sich die Fälligkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist eine Sicherheit gestellt, so ist diese an den Verkäufer zurück zu geben, wenn der Sicherungsfall nicht mehr eintreten kann.

Der Verkäufer kann die vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen (gemäß lit. a) bis c) der vorstehenden Ziffer 2.) dadurch ersetzen, dass er dem amtierenden Notar eine Bürgschaft für den Käufer übergibt, die den Anforderungen des § 7 MaBV entspricht. Die Bürgschaft ist dem Käufer jederzeit auf Verlangen auszuhandigen, wozu der amtierende Notar jederzeit berechtigt ist. Soweit der Notar die Bürgschaft nicht an den Käufer ausgehändigt hat, hat er sie dem Verkäufer zurückzugeben, sobald die vorstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

**4.**  
Sämtliche Zahlungen des Käufers sind ausschließlich zu leisten auf das Konto des Verkäufers bei der

.....

soweit sich nicht aus den Treuhandaufgaben der etwaigen Globalgläubigerin oder des Bürgen etwas anderes ergibt. Der Verkäufer wird seinen Kaufpreisanspruch in voller Höhe an diese Gläubigerin abtreten, sofern dies noch nicht geschehen ist; trotz Abtretung steht ihm ein Anspruch auf Leistung an die Gläubigerin zu. Er ist insbesondere berechtigt, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen im eigenen Namen mit dem Ziel der Zahlung an die Gläubigerin zu betreiben.

Der Käufer weist hiermit seine finanzierende Bank nach Zustandekommen des Kaufvertrages unwiderruflich an, die Kaufpreistraten entsprechend vorstehender Vereinbarung einzuzahlen.

- 8 -

**5.**  
Zahlt der Käufer eine Kaufpreisrate bei Fälligkeit nicht, kommt er auch ohne Mahnung in Verzug. Es ist dann jedenfalls der gesetzliche Verzugszins zu zahlen. Dieser beträgt 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz und kann sich jeweils zum 1. Januar und 1. Juli ändern.

Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugschadens.

Kein Vertragsteil behält sich ein vertragliches Rücktrittsrecht vor. Der Verkäufer kann seine gesetzlichen Rechte zur Lösung vom Vertrag wegen Zahlungsverzugs des Erwerbers nur schriftlich ausüben. Der Rücktritt des Verkäufers bzw. die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs statt der ganzen Leistung ist nur wirksam, wenn der Erklärung die Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts beigefügt ist, die keiner Befristung unterliegt und den Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Zahlungen unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage sichert oder geleistete Kaufpreiszahlungen auf einem Notar-Anderkonto hinterlegt sind. Die angemessene Frist nach § 323 BGB wird auf 2 Wochen bestimmt.

Im Falle des Rücktritts hat der Käufer an den Verkäufer einen pauschalierten Schadensersatz in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu zahlen. Dem Käufer bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, dem Verkäufer der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten.

Bei Ausübung des Rücktrittsrechts hat der Käufer neben den Kosten dieses Vertrages (einschließlich des bis dahin erfolgten Vollzuges) auch alle Kosten der Rückabwicklung zu tragen, insbesondere auch die Kosten der Löschung der Auflassungsvormerkung und des Finanzierungsgrundpfandrechtes sowie eine allfällige Grunderwerbsteuer.

Im Übrigen gelten für das Rücktrittsrecht die gesetzlichen Bestimmungen.

#### **IV. Sonderwünsche**

Die Parteien haben in Abweichung von der der Teilungserklärung (Bezugsurkunde) beigefügten Baubeschreibung .....keine Sonderwünsche vereinbart.

Im Kaufpreis sind Abweichungen von der vereinbarten Bauausführung – ausgenommen der vorstehend genannten - und zusätzliche Einrichtungen (Sonderwünsche) nicht enthalten.

# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 9 -

Sonderwünsche, die gegebenenfalls unmittelbar mit dem Generalunternehmer bzw. mit den einzelnen Handwerkern zu vereinbaren wären, können nur berücksichtigt werden, wenn sie nach Art und Umfang die Durchführung des Bauvorhabens weder zeitlich noch technisch hemmen und den Vorschriften des öffentlichen Baurechts entsprechen. Können solche zusätzlichen Sonderwünsche nicht durchgeführt werden, berührt dies den Kaufvertrag nicht. Sonderwünsche für die äußere Gestaltung des Gebäudes, des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen sind nicht ausgeschlossen, bedürfen aber der schriftlichen Zustimmung des Verkäufers und bei Abweichungen von der Baugenehmigung und sonstiger behördlicher Genehmigungen auch der schriftlichen Zustimmung der betroffenen Behörden.

Vor Abnahme des Vertragsgegenstandes ist der Käufer nicht berechtigt, Arbeiten für derartige Änderungen ohne schriftliche Zustimmung durch den Verkäufer auszuführen oder ausführen zu lassen, es sei denn, es liegt die ausdrückliche schriftliche Genehmigung des Verkäufers und ggf. betroffener Behörden für die Ausführung vor Abnahme vor.

Alle durch Sonderwünsche bedingten Verzögerungen des Baufortschritts gehen zu Lasten des Käufers. Die Kosten für Sonderwünsche des Käufers hinsichtlich der Bauausführung hat dieser neben dem Kaufpreis zu zahlen. Eine Gewährleistung und Haftung des Verkäufers bezüglich der zugelassenen Sonderwünsche ist ausgeschlossen.

### V.

#### **Bauausführung, Bauverpflichtung**

##### 1.

Der Verkäufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben nach dem Aufteilungsplan und der Baubeschreibung (Anlagen zur Teilungserklärung/Bezugsurkunde) zu erstellen und insbesondere die vertragsgegenständliche Wohnung sowie den vertragsgegenständlichen Stellplatz herzustellen.

Der Verkäufer verpflichtet sich, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Baukunst und technisch einwandfrei zu errichten.

Die Angaben in der Baubeschreibung und in den Plänen stellen keine eigenständige Garantierklärung dar, sondern eine Vereinbarung über die Beschaffenheit der zu erbringenden Leistungen. Wenn in der Baubeschreibung mehrere Möglichkeiten der Bauausführung vorgesehen sind, steht dem Verkäufer das Bestimmungsrecht zu.

- 10 -

##### 2.

Die Vertragsbeteiligten sind sich darüber einig, dass es sich bei den Baumaßnahmen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes um Sanierungsleistungen an einem Altbau handelt, nicht aber um ein nach Neubaustandards zu beurteilendes Bauwerk. Der Verkäufer weist den Käufer zudem ausdrücklich darauf hin, dass die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik bei Denkmalschutz relevanten Bauteilen nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere bei den historischen Decken, Treppenlaufkonstruktionen und Treppenhauswänden, denkmalgeschützten Innenraumteilen wie Wohnungseingangstüren, Innentüren und Treppenhausfenstern. Der Käufer erklärt, dass er hierüber ausreichend informiert wurde und sich daraus kein Mangel gegenüber dem Verkäufer ableiten lässt. Insbesondere können in Teilbereichen wegen der Altsubstanz der Trittschallschutz und die Wärmedämmung nicht entsprechend der Vorschriften für Neubauten hergestellt werden.

Der Käufer erklärt, dass ihm der Verkäufer außerhalb dieser Urkunde in Anzeigen oder anderen öffentlichen Äußerungen keine Zusagen zur Beschaffenheit des Bauwerkes gemacht hat, die nicht in der Baubeschreibung, in Bauzeichnungen oder in dieser Urkunde ihren Niederschlag gefunden haben.

Von der vorstehend festgelegten Ausführung des Bauvorhabens darf im Übrigen nur abgewichen werden, wenn wichtige Gründe, insbesondere behördliche Anordnungen oder Auflagen vorliegen und die Abweichung für den Käufer zumutbar ist. Wertminderungen dürfen damit nicht verbunden sein.

Soweit die Baubeschreibung oder der Kaufvertrag keine oder unbestimmte Angaben hinsichtlich der Bauausführung enthalten, werden die Bauleistungen in einer den sonstigen Leistungen und dem Baustandard des Bauwerks entsprechenden Qualität ausgeführt. Der Verkäufer ist insoweit zur Leistungsbestimmung gem. § 315 BGB nach billigem Ermessen berechtigt. Bei Differenzen zwischen den Planungsunterlagen und der Baubeschreibung gilt die Baubeschreibung. Die Auswahl der technischen Anlagen und Objekte, die Farbgebung und Anordnung sowie Auswahl und Ausgestaltung der Außenanlagen, der gemeinschaftlichen Anlagen und die Fassadengestaltung obliegen dem Verkäufer in Absprache mit dem Käufer, und zwar unter Berücksichtigung der Vereinbarungen unter IV. Sonderwünsche.

##### 3.

Es obliegt dem Käufer, die Förderfähigkeit des Erwerbs der Immobilie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausführung mit etwaigen Fördermittelgebern abzuklären. Der Verkäufer übernimmt für die Förderfähigkeit für einen vom Käufer selbst zu stellenden Antrag keine Gewähr.





# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 11 -

Hinsichtlich der Sanierungskosten wurde ein Antrag auf Anerkennung von förderfähigen Kosten im KfW Programm 261 „Energieeffizient Sanieren“ gestellt. Der Verkäufer garantiert die Einhaltung der Standards für das KfW-Programm „KfW 261 Denkmal EE“. Er übernimmt die energetische Fachplanung im Rahmen des Sanierungskonzepts und sorgt für die entsprechende Baubegleitung. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen sorgt der Verkäufer für die Erstellung der zum Erhalt des Tilgungszuschusses erforderliche „Bestätigung zur Durchführung“. Die Kosten für den mit dem Antrag verbundenen Auftrag für Energieberatungsleistungen an das zu beauftragende Ingenieurbüro trägt der Käufer.

### VI. Abnahme und Übergang

1.  
Der Verkäufer verpflichtet sich, das Vertragsobjekt bis zum 30.12.2024 bezugsfertig und die Restleistungen sowie die Außenanlagen bis zum 30.06.2025 vollständig fertigzustellen. Können Außenarbeiten jahreszeitlich bedingt nicht innerhalb dieser Frist ausgeführt werden, hat sie der Verkäufer zu geeigneter Zeit zu erbringen. Die Abnahme des Vertragsobjekts bei Bezugsfertigkeit wird hierdurch nicht berührt. Behinderungen bei der Herstellung des Objekts aus Gründen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt, Streik, Zahlungsverzug des Käufers, Ausführung von Sonderwünschen können die Bauzeit für die Dauer der Behinderung, des Verzuges und die Ausführungszeit der Sonderwünsche verlängern.

Der Käufer kann die Baustelle nur auf eigene Gefahr betreten. Er verpflichtet sich, den Verkäufer von der Haftung für alle Schäden freizustellen, die ihm und allen anderen Personen entstehen, die in seinem Auftrag oder mit seiner Zustimmung den Kaufgegenstand oder die im Bau befindliche Teile begehen.

2.  
Die Vertragsteile verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme der vertragsgegenständlichen Wohnung (nebst Keller), samt dieser zugewiesenen Sondernutzungsflächen bzw. -rechte, nach vollständiger Fertigstellung aller gegenüber dem Käufer aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Arbeiten. Auf Verlangen des Verkäufers sind diese jedoch bereits nach deren bezugsfertiger Herstellung abzunehmen. Gleichzeitig ist auch Gemeinschaftseigentum, soweit es zu diesem Zeitpunkt abnahmefähig hergestellt ist, abzunehmen. Später durchgeführte Arbeiten sind nach Fertigstellung abzunehmen.

Nach Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums erfolgt zunächst eine technische Abnahme durch den für das Bauvorhaben zuständigen und vom Verkäufer

- 12 -

beauftragten vereidigten und ortsansässigen Bausachverständigen. Der Käufer erteilt dem Sachverständigen bereits heute entsprechende Vollmacht und den Auftrag für die Durchführung der technischen Abnahme. Die technische Abnahme dient zunächst lediglich zur Mängelfeststellung und zur Feststellung, ob sich das Gemeinschaftseigentum in einem vertragsgemäßen Zustand befindet.

Der Verkäufer setzt den Termin zur technischen Abnahme fest und verständigt den Käufer mindestens 3 Wochen vor dem Termin, der auch Gelegenheit zur Teilnahme an diesem Termin hat.

- a) Nach Durchführung der technischen Abnahme erhält der Käufer eine Abschrift des Protokolls hierüber. Der Käufer ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nach Zusendung des Protokolls über die technische Abnahme die rechtsgeschäftliche Abnahme zu erklären oder Gründe anzugeben, warum eine rechtsgeschäftliche Abnahme nicht erfolgen kann.
- b) Bei der Abnahme des Vertragsgegenstandes selbst zum Besitzübergang/Nutzen und Lasten findet eine gemeinsame Besichtigung des Vertragsobjektes statt. Hierüber ist ein Abnahmeprotokoll anzufertigen, in das noch fehlende Leistungen und Mängel aufzunehmen sind, auch soweit hierüber Streit besteht. Andere Formen der Abnahme sind damit nicht ausgeschlossen.
- c) In das Abnahmeprotokoll sind alle ausstehenden Leistungen und sichtbare Mängel aufzunehmen. Der Verkäufer hat die im Abnahmeprotokoll aufgeführten Mängel innerhalb angemessener Zeit zu beheben.

3.  
Besitz und Nutzungen gehen von dem Zeitpunkt an auf den Käufer über, ab dem dieser das Vertragsobjekt aufgrund Übergabe nutzen darf. Der Verkäufer ist zur Übergabe verpflichtet, wenn das Vertragsobjekt vollständig fertig gestellt und die Abnahme durchgeführt ist. Er kann den Vertragsbesitz nach seinem Ermessen auch nach dessen bezugsfertiger Herstellung und Abnahme übergeben. Die Übergabe kann jedoch verweigert werden, wenn der Käufer nicht alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet bzw. hinterlegt hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet.

Ab Übergabe sowie im Falle einer vorzeitigen Nutzung ab Nutzungsbeginn gehen alle Lasten, insbesondere auch die laufenden Steuern und öffentlichen Abgaben, die Gefahr eines zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung, sowie die Verkehrssicherungspflicht auf den Käufer über.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 13 -

#### 4.

Mit der Übergabe gilt der Käufer als Eigentümer insofern, dass er von da an alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und dem Wohnungseigentumsgesetz gegenüber den anderen Miteigentümern und Mitkäufern übernimmt.

Er gilt damit als volles Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Insbesondere gilt dies für die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mit Stimmrecht und für die Verpflichtung zur Tragung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten.

Bis zur Eigentumsumschreibung wird der Käufer unwiderruflich bevollmächtigt, alle Rechte eines Eigentümers wahrzunehmen. Der Käufer stellt den Verkäufer insofern von allen Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft und deren Miteigentümern frei.

Dem Käufer ist bekannt, dass der jeweilige Wohnungseigentümer an den Verwalter zugunsten der Eigentümergemeinschaft ein Hausgeld zu entrichten hat. Im Verhältnis der Vertragsteile untereinander wird vereinbart, dass der Käufer ab dem Besitzübergang das vom Verwalter festgesetzte Hausgeld für das Vertragsobjekt an den Verwalter zu zahlen hat, dies betrifft auch ein vom Verwalter zunächst festgelegtes Startgeld, ebenso die im Zusammenhang mit der Wohnung verbundenen Nebenkosten.

#### 5.

Die gesetzliche Verjährungsfrist beträgt für Mängel am Bauwerk sowie dazugehörige Planungs- und Überwachungsarbeiten grundsätzlich fünf Jahre ab der Abnahme.

#### VII.

##### **Erschließungs- und Anliegerbeiträge**

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz für Maßnahmen, die bis zum Tage der Besitzübergabe begonnen wurden, trägt der Verkäufer. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für danach begonnene Maßnahmen und Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, trägt der Käufer.

#### VIII.

##### **Beschaffenheitsvereinbarung**

Der Verkäufer haftet für den ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, nicht aber für die Größe, den baulichen Zustand und die Bebaubarkeit sowie die Verwendbarkeit des Kaufgegenstandes für die Zwecke des Käufers.

- 14 -

Der Verkäufer hat dem Käufer lastenfreies Eigentum zu verschaffen, abgesehen von den vom Käufer selbst oder in seinem Auftrag aufgenommenen Belastungen. Alle vom Käufer nicht zu übernehmenden Belastungen sind spätestens mit der Eigentumsumschreibung zu löschen.

Die Vertragsbeteiligten beantragen die Löschung aller nicht vom Käufer zu übernehmenden Lasten.

Der Verkäufer haftet nicht für die Richtigkeit des Flächenmaßes hinsichtlich der Grundstücksflächen und auch nicht für deren Beschaffenheit. Nicht gehaftet wird ferner für die Freiheit von altrechtlichen Dienstbarkeiten, die zur Wirksamkeit keiner Eintragung im Grundbuch bedürfen. Der Verkäufer versichert, dass ihm vom Bestehen derartiger Rechte nichts bekannt ist.

Dem Käufer ist bekannt, dass das Vertragsgrundstück im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlastverdachtsfläche „Werkzeugschlosserei“ mit der Altlastenkennziffer 61240491 erfasst ist. Die Auskunft aus dem Sächsischen Altlastenkataster der Stadt Chemnitz, Umweltamt, vom 10.05.2022 hat der Verkäufer dem Käufer in Kopie übergeben, eine Kopie ist dieser Niederschrift zu Beweis-zwecken beigelegt.....

Der Verkäufer erklärt, dass ihm zum derzeitigen Zeitpunkt darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Sinne des § 2 des BBodSchG nicht bekannt sind.

Er versichert desweiteren, dass ihm im Grundbuch nicht eingetragene Rechte oder aber Baulasten, ebenso verborgene Mängel am Grundstück oder Gebäude nicht bekannt sind. Bezüglich anderer tatsächlicher oder rechtlicher Eigenschaften des Grundbesitzes treffen den Verkäufer keine Pflichten. Garantien werden von ihm nicht übernommen.

Der Verkäufer haftet nicht dafür, dass der Kaufgegenstand frei ist von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder entsprechender Verdachtsfläche im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes, dem Käufer sind die geogenen Belastungen bekannt. Die Vertragsbeteiligten schließen eine Kostenbeteiligung des Käufers an etwaigen Bodensanierungskosten auch im Rahmen der Ausgleichsmöglichkeit nach § 24 Abs. 2 BBodSchG aus. Falls der Käufer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so besteht ein Freistellungsanspruch des Käufers gegenüber dem Verkäufer oder seinen Rechtsnachfolgern. Der Käufer tritt jedoch etwaige Ansprüche, die ihm im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gegenüber Dritten zustehen, ebenso etwaige gesetzliche Ansprüche auf Freistellung von der Verantwortung oder der Kostentragungspflicht, an den dies annehmenden Verkäufer ab und hat ihn bei der Verfolgung solcher Ansprüche zu unterstützen.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 15 -

Sollten daher schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. Gesetzes festgestellt werden, wird der Verkäufer diese auf seine Kosten unverzüglich entsorgen und den Grund und Boden durch Maßnahmen i.S.d. § 2 Abs. 7 BBodSchG umfassend sanieren.

Vom Haftungsausschluss sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers oder seiner Erfüllungsgehilfen beruhen. Der amtierende Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

Der Käufer kennt Lage und Beschaffenheit des Kaufgegenstandes. Er wird in dem Zustand übergeben, wie er steht und liegt.

Der Verkäufer haftet für die Errichtung/Herstellung des Vertragsgegenstandes entsprechend der Bezugsurkunde i.V.m. mit den Vereinbarungen in gegenständlicher Urkunde.

Für die vom Verkäufer zu erbringenden Leistungen gilt das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches mit der Maßgabe, dass der Käufer zunächst nur Nachbesserung und bei deren Fehlschlagen lediglich die Herabsetzung des Kaufpreises verlangen kann; Schadenersatz ist nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu leisten.

Soweit die Ansprüche gegen den Verkäufer nicht innerhalb einer angemessenen Frist zur Behebung führen, tritt dieser unter dieser Bedingung schon jetzt alle ihm zustehenden Gewährleistungsansprüche usw. gegen die am Bau Beteiligten Dritten (Architekten, Statiker, Lieferanten, Handwerker und sonstige Unternehmer) an den Käufer ab, der diese Abtretung annimmt. Dadurch bleiben die Ansprüche gegen den Verkäufer unberührt.

### **IX. Änderung der Teilungserklärung**

Der Verkäufer ist berechtigt, bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen die Teilungserklärung zu ändern. Er ist berechtigt, den Umfang des dem Käufer nicht verkauften Sondereigentums und die auf dieses entfallende Miteigentumsanteile zu ändern und an gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, insbesondere gemeinschaftlichen Grünflächen zugunsten einzelner Wohnungseigentümer, Sondernutzungsrechte zu bestellen. Änderungen des Inhalts des Gemeinschaftseigentums und des verkauften Sondereigentums sind insbesondere zulässig, wenn

- 16 -

wichtige Gründe, insbesondere behördliche Anordnungen oder Auflagen vorliegen und die Abweichungen für den Käufer zumutbar sind.

Der Verkäufer ist bevollmächtigt, auch im Namen des Käufers alle auf die Änderungen der Teilungserklärung gerichteten Erklärungen abzugeben, ohne dass das Grundbuchamt die Voraussetzungen zu prüfen hat.

### **X. Gemeinschaftsordnung**

Von der bestehenden Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung hat der Käufer Kenntnis. Er tritt in alle sich hieraus für den Kaufgegenstand ergebenden Rechte und Pflichten ein, auch wenn diese nicht kraft Gesetzes für und gegen den jeweiligen Eigentümer wirken. Insbesondere tritt er in den Verwaltervertrag sowie in bestehende Versorgungs- und Wartungsverträge ein.

Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufobjekt nur an jemanden zu veräußern, der in alle seine Pflichten aus diesem Kaufvertrag und Gemeinschaftsordnung eintritt und sich zur entsprechenden Weiterübertragung auf seine Rechtsnachfolger bindet. Er haftet dem Verkäufer und der Gemeinschaft der Miteigentümer gegenüber für alle Schäden, die sich aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtungen ergeben.

### **XI. Kosten**

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung verbundenen Kosten sowie die anfallende Grunderwerbsteuer und die Kosten der zur Finanzierung des Kaufpreises aufzunehmenden Grundpfandrechte werden vom Käufer getragen.

Der Verkäufer trägt die Kosten der Löschung der vom Käufer nicht zu übernehmenden Lasten.

Kostenübernahmeerklärungen werden auch gegenüber der Staatskasse abgegeben.

### **XII. Auflassungsvormerkung**

1.  
Zur Sicherung des Anspruches des Käufers auf Übertragung des Eigentums am in Ziffer I. dieser Urkunde näher beschriebenen Vertragsobjekt bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 17 -

### **auflösend bedingten Auflassungsvormerkung**

gemäß § 883 BGB zu Gunsten des Käufers in das Wohnungsgrundbuch, .....bei mehreren im gleichen Anteilsverhältnis.

Der Käufer bewilligt und beantragt schon heute, die Vormerkung Zug um Zug mit Eintragung der Eigentumsumschreibung auf den Käufer im Grundbuch zu löschen, vorausgesetzt, dass seit Eintragung der Vormerkung keine Rechte ohne Zustimmung des Käufers im Grundbuch eingetragen wurden.

#### **2.**

##### **Auflösende Bedingung**

Die für den Käufer zur Eintragung gelangende Vormerkung ist als dingliches Recht auflösend bedingt. Auflösende Bedingung ist der Zugang einer Eigenurkunde des mit dem Vollzug der Urkunde beauftragten Notars, seines Vertreters oder Amtsnachfolgers beim Grundbuchamt, in welcher dieser den Eintritt der auflösenden Bedingung erklärt.

Der amtierende Notar wird hierzu in einseitig unwiderruflicher Weise auf schriftliche Mitteilung des Verkäufers ersucht, nachdem

- a) er eine Mitteilung an die zuletzt bekannt gegebene Anschrift des Käufers per Einwurf-Einschreiben versandt hat, in der er auf die vom Verkäufer erbetene Löschung der Vormerkung und die Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen hat, und
- b) der Käufer nicht binnen vier Wochen nach Absendung der in lit. a) genannten Mitteilung dem amtierenden Notar nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis gezahlt ist oder aber dass ein gerichtliches Verfahren zur Feststellung der Unwirksamkeit des Rücktritts des Verkäufers bzw. der Wirksamkeit des Kaufvertrages anhängig ist.

Weist der Käufer nach, dass ein Teil des Kaufpreises gezahlt ist, darf die Löschung der Vormerkung nur Zug um Zug gegen Erstattung oder Hinterlegung des bereits gezahlten Betrags erfolgen. Der amtierende Notar ist nicht verpflichtet die Löschung zu veranlassen.

#### **3.**

Bis zur Zahlung des vollständigen Kaufpreises ist der Anspruch auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar und nur zur Kaufpreisfinanzierung verpfändbar.

Der Anspruch auf Verschaffung des Eigentums und Übergabe des Vertragsgegenstandes verjährt in 30 Jahren vom gesetzlichen Verjährungsbeginn an. Gleiches gilt für den Kaufpreisanspruch.

- 18 -

### **XIII.**

#### **Auflassungsverpflichtung**

Die Vertragsbeteiligten verpflichten sich, nach erfolgter Bauabnahme und Zahlung des geschuldeten Kaufpreises die Auflassung auf den Käufer zu erklären und entgegenzunehmen.

Der Käufer kann die Zustimmung des Verkäufers zur Abgabe der Auflassungserklärung vor vollständiger Fertigstellung mit dem erreichten Bautenstand verlangen, wenn das Unvermögen des Verkäufers zur Fertigstellung der Baumaßnahme feststeht, und zwar Zug um Zug gegen Zahlung des dem erreichten Bautenstand entsprechenden Kaufpreisteils.

### **XIV.**

#### **Durchführungs- und Änderungsvollmachten**

Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer, ihn beim Vollzug des Vertrages zu vertreten, die Auflassung zu erklären, Eintragungsbewilligungen, Rangrücktrittserklärungen sowie Identitätserklärungen hinsichtlich des Kaufgegenstandes abzugeben, Eintragungsanträge zu stellen und alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die mit dem vorstehenden Kaufvertrag und seiner Durchführung im Zusammenhang stehen.

Die Vollmacht berechtigt ferner zu Änderungen und Ergänzungen des Kaufvertrages, die sich aus einer Änderung oder Neufassung der Teilungserklärung ergeben. Der Bevollmächtigte ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen. Im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte gehalten, dem Käufer zwei Wochen vor Anpassung des Kaufvertrages den Inhalt der Änderung bzw. die Neufassung der Teilungserklärung und den Inhalt der vorgesehenen Anpassung des Kaufvertrages mitzuteilen. Er hat die Grundsätze dieses Vertrages einzuhalten und die formlose Zustimmung des Käufers einzuholen, wenn Zweifel bestehen, ob die beabsichtigte Rechtshandlung seinen Interessen entspricht.

Der Bevollmächtigte bleibt den Weisungen des Käufers unterworfen.

Darüber hinaus ist der Verkäufer bevollmächtigt, Dienstbarkeiten und Reallasten, die der Erfüllung behördlicher Auflagen oder der Ver- und Entsorgung des Vertragsgrundstückes oder der Nachbargrundstücke dienen, insbesondere Zugangs-, Zufahrts- und Wegerechte sowie Versorgungsleitungsrechte zu bestellen, einschl. Rangrücktritten mit der zugunsten des Käufers eingetragenen Auflassungsvormerkung zu erklären, und alle damit erforderlichen Anträge und Erklärungen abzugeben. Den Inhalt etwaiger Dienstbarkeiten und Reallasten legt der Verkäufer nach billigem Ermessen nach § 315 BGB fest. Derartige Belastungen werden vom Käufer übernommen.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 19 -

Darüber hinaus wird der Verkäufer vom Käufer bevollmächtigt, mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmacht, Bescheinigungen nach § 7 h, 7 i, 10 f, 11 a und § 52 Abs. 21 Satz 6 EStG bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Im Außenverhältnis, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber, sind die erteilten Vollmachten unbeschränkt. Sie sind nicht widerruflich. Sie gelten über den Tod des Vollmachtgebers hinaus, erlöschen aber mit Vollzug der Auffassung im Grundbuch.

Der Verkäufer wird von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Von dieser Vollmacht darf, soweit Erklärungen der öffentlichen Beglaubigung oder Beurkundung bedürfen, nur vor dem amtierenden Notar bzw. Vollzugsnotar bzw. dessen amtlichen Vertreter Gebrauch gemacht werden.

### **XV. Belastungsvollmacht**

1. Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, verpflichtet sich der Verkäufer als derzeitiger Eigentümer, bei der Bestellung vollstreckbarer Grundpfandrechte zu Gunsten von deutschen Geldinstituten mitzuwirken.

2. Der Verkäufer bevollmächtigt deshalb den Käufer, den Kaufgegenstand mit Grundpfandrechten in beliebiger Höhe samt beliebigen Zinsen und Nebenleistungen und vollstreckbar zu belasten und den jeweiligen Eigentümer der Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz zu unterwerfen.

3. Der amtierende Notar wird von den Beteiligten angewiesen, die Eintragung dieser Grundpfandrechte in das Grundbuch nur zu beantragen, wenn

- a) die Darlehnsansprüche des Käufers, bei denen eine Übertragbarkeit nicht ausgeschlossen ist, in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde bis zur Höhe des Kaufpreises Erfüllungshalber an den Verkäufer gemäß den Zahlungsvereinbarungen dieses Vertrages abgetreten werden,
- b) der Kreditgeber in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde angewiesen wird, Zahlungen, durch die das Grundpfandrecht erstmals valuiert, nur zur Begleichung des Kaufpreises gemäß den Zahlungsvereinbarungen dieses Vertrages vorzunehmen und die Zahlungen nicht von der Sicherstellung der Eigentumsumschreibung abhängig zu machen,
- c) im Falle der Bestellung von Grundschulden der Sicherungszweck in der Grundschuldbestellungsurkunde dahingehend eingeschränkt wird, dass die Grundschuld bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur zur Sicherung

- 20 -

etwaiger Kaufpreisfinanzierungsdarlehn und der tatsächlich mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld geleisteten Beträge dient.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen gelten innerhalb und außerhalb der Urkunde erst, nachdem der Kaufpreis vollständig gezahlt ist.

4. Die bestellten Grundpfandrechte dürfen auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die sich aus ihnen ergeben, werden mit Wirkung ab dem Tage der Bezahlung des Kaufpreises, spätestens mit Eigentumsumschreibung, an den Käufer abgetreten. Die entsprechenden Grundbucheintragungen werden bewilligt.

5. Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit Grundpfandrechtsbestellungen des Käufers keinerlei persönliche Zahlungsverpflichtungen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundpfandrechtsbestellung freizustellen.

6. Der beurkundende Notar hat über das Wesen und die Bedeutung von Grundpfandrechten belehrt und insbesondere auf folgendes hingewiesen:

a) Die Grundschuld und der Grundschuldzins, der üblicherweise bis zu 18 % p.a. beträgt, dienen zur Absicherung der den Kaufpreis finanzierenden Bank und werden als Belastung in das Grundbuch eingetragen. Zusätzlich wird im Rahmen der Grundschuldbestellung in aller Regel auch ein abstraktes Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Darlehensnehmer der Bank gegenüber abgegeben. Der Grundpfandrechtsgläubiger kann aufgrund einer derartigen Urkunde sowohl die Versteigerung des Belastungsgegenstandes als auch die Vollstreckung in das sonstige Vermögen des Schuldners betreiben.

b) Grundschuld und Schuldanerkenntnis schaffen jederzeit durchsetzbare Ansprüche der Bank, die unabhängig von einer Darlehnsaufnahme bestehen. Durch eine Sicherungsvereinbarung (Zweckbestimmungserklärung) muss daher festgelegt werden, welche Ansprüche der Bank durch die Grundschuld abgesichert werden und in welchen Fällen die Bank aus der Grundschuld oder dem Schuldanerkenntnis Ansprüche durchsetzen darf.

c) Besondere Gefahren bestehen, wenn mehrere Darlehensnehmer das Kaufobjekt mit einer Grundschuld belasten. In diesem Fall sichern die Grundschuld und das Schuldanerkenntnis sämtliche derzeitigen und zukünftigen Ansprüche der Bank gegen jeden einzelnen Darlehensnehmer mit der Folge, dass es zu einem Haftungsverbund (gesamtschuldnerische Haftung) aller Darlehensnehmer kommt. Eine Einschränkung muss in der Zweckbestimmungserklärung getroffen werden.





# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 21 -

### **XVI. Sonstige Vereinbarungen**

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie etwaige Zusicherungen des Verkäufers bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gem. § 311 b BGB der notariellen Beurkundung. Soweit nicht zwingend eine Beurkundungspflicht besteht, wird hierzu Schriftform vereinbart.

Der Käufer kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen aufrechnen. Zurückbehaltungsrechte können nur aus diesem Vertragsverhältnis geltend gemacht werden.

Teilvollzug ist zulässig.

Der Verkäufer stellt klar, dass Silikonfugen im Fliesen- und Sanitärbereich, bei der Abdichtung von Sanitärgegenständen, zwischen Fliesenböden und Sockelfliesen, in Anschlussbereichen der Türzargen und Fußbodenleisten, grundsätzlich Wartungsfugen sind. Ein Abriss gerade in den ersten zwei Jahren durch Arbeiten der neu eingebrachten Materialien, insbesondere Estrichböden, ist möglich. Der Abriss von Silikonfugen ist kein Gewährleistungsmangel. Silikonfugen unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht des Verkäufers, der Erwerber hat diese zu warten und ggf. in regelmäßigen Abständen zu erneuern. Gleiches gilt für Acrylfugen in den Anschlussbereichen zwischen Mauerwerkswänden und Trockenbaudecken bzw. Trockenbauwänden und Trockenbaudecken.

### **XVII. Salvatorische Klausel**

Die etwaige Nichtigkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit dieser Urkunde im Übrigen. Die Beteiligten sind verpflichtet, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dem Vertragsgedanken entsprechende Neuregelung zu treffen. Sofern eine Neuregelung nicht erfolgen kann, gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Entsprechendes gilt für etwaige Lücken dieses Vertrages.

### **XVIII.**

#### **Vollzug**

Die Vertragsteile beauftragen den amtierenden Notar, den Vollzug der Urkunde herbeizuführen und alle dafür erforderlichen Erklärungen, Bescheinigungen und Löschungsbewilligungen bzw. Pfandfreigaben einzuholen und in Empfang zu

- 22 -

nehmen. Sie sollen mit ihrem Eingang bei dem amtierenden Notar allen Beteiligten als mitgeteilt gelten und rechtswirksam sein.

Der amtierende Notar wird ermächtigt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug dieses Rechtsgeschäftes abzugeben und entgegenzunehmen, ferner alle Anträge - auch teilweise und eingeschränkt - zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen, ohne Beschränkungen auf § 15 GBO.

In diesem Zusammenhang erteilen sämtliche Vertragsbeteiligte, und zwar jeder für sich, den Notariatsangestellten an der Notarstelle des amtierenden Notars,

**Frau Heike Hofmann, Frau Petra Scheffler, Frau Ute Wilhelm, Frau Sandra Gerstner und Frau Anja Hoffmann,**

unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Vollmacht zur Abgabe sämtlicher zur Vertragsdurchführung noch erforderlicher und/oder zweckmäßiger Erklärungen.

Die Bevollmächtigten können Anträge zum Grundbuch stellen und auch zurücknehmen. Die Vollmacht umfasst auch die Erklärung der Auflassung, die Löschung der Eigentumsverschaffungsvormerkung, die Vornahme von Rangänderungen sowie erforderliche Änderungen der Teilungserklärung.

Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur wirksam vor dem amtierenden Notar oder dessen amtlich bestellten Vertreter Gebrauch machen.

### **XIX. Hinweise**

Der amtierende Notar hat die Beteiligten auf folgendes hingewiesen:

Dieser Vertrag bedarf u.U. zu seiner Wirksamkeit behördlicher Genehmigungen.

Darüber hinaus unterliegt der Vertrag den geltenden Steuerregelungen. In diesem Zusammenhang muss eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes eingeholt werden. Eine wirtschaftliche oder steuerliche Beratung erfolgte nicht durch den amtierenden Notar.

Die Beteiligten haften unabhängig von den getroffenen Vereinbarungen in dieser Urkunde gesamtschuldnerisch für die Gebühren dieses Vertrages und seines Vollzugs sowie für rückständige Steuern, öffentliche Lasten und Abgaben.



# MUSTERVERTRÄGE

## KAUFVERTRAG

- 23 -

Alle Vereinbarungen der Vertragsteile müssen in dieser Urkunde vollständig und richtig niedergelegt sein, da diese sonst nichtig sind und zur Nichtigkeit der gesamten Urkunde führen können.

Das Eigentum am Kaufgegenstand geht erst mit der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf den Käufer über.

### **XX.**

#### **Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten

#### beglaubigte Abschriften:

- der Verkäufer
- der Käufer
- Kaufpreisfinanzierungsgläubiger (zu Händen des Käufers)

#### einfache Abschriften:

- das Finanzamt Schwarzenberg - Grunderwerbsteuerstelle –
- der Gutachterausschuss
- der abzulösende Grundpfandgläubiger

#### Abschriften:

- der Verkäufer
- der Käufer

#### elektronisch beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt Chemnitz.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und vor dem Notar unterschrieben:

Birke  
Notar



# HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

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

Für den Inhalt dieses Exposés sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Planungs- und Berechnungsgrundlagen stehen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung. Die derzeitige Bau-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis so-

wie Rechtsprechung kann sich verändern. Eventuell im Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sind zum Teil nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann hiervon abweichen. Die Realisierung von Planungen steht unter dem Vorbehalt der Genehmigungsfähigkeit seitens der entsprechenden Behörden.

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

Verbindliche bzw. vom Exposé abweichende Angaben darf und kann nur der Herausgeber des Exposés machen. Dritte Personen, insbesondere mit dem Vertrieb und der Vermittlung befasste Personen sind hierzu nicht legitimiert. Der Prospektherausgeber hat niemanden bevollmächtigt, potenzielle Kaufinteressenten zu den angebotenen Immobilien, insbesondere zu den finanziellen Auswirkungen eines Kaufs, zu beraten.

Kaufinteressenten werden ggf. als Anlage eine Vertragsmappe mit zum Teil unverbindlichen Vertragsmustern (Entwürfen) und im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung über das Notariat die aktuellsten Vertragsversionen ausgehändigt. Das Exposé 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 Angaben im Exposé berücksichtigen nicht die persönlichen Verhältnisse von einzelnen Kaufinteressenten. Jedem Kaufinteressenten wird empfohlen, vor dem Abschluss eines Kaufvertrages seine eigenen rechtlichen und steuerlichen Berater zur Erörterung der persönlichen Situation zu konsultieren.

Aufgrund des unten angegebenen frühen Erstellungszeitpunktes des Exposés und des daraus resultierenden Umstandes, dass zu diesem Zeitpunkt noch nicht sämtliche im Exposé wiedergegebenen Daten, Fakten und Zahlen des Projektes feststanden und der Käufer bei Interesse hierzu von den Projektbeteiligten jederzeit über den jüngsten Stand der Dinge Haftungs- und Angabenvorbehalte informiert werden kann, akzep-



tiert er, dass Ansprüche aus diesem Prospekt – soweit überhaupt gegeben – binnen sechs Monaten ab Kenntnis, spätestens jedoch zwei Jahre ab dem angegebenen Herausgabedatum verjähren, es sei denn, der Herausgeber hat im Exposé vorsätzlich oder grob fahrlässig Falschangaben gemacht. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

Das Exposé wurde im Januar und Februar 2023 erstellt und im März 2023 herausgegeben. Sämtliche Texte und Abbildungen im Exposé sind urheberrechtlich geschützt



Referenzobjekt Hans-Sachs-Straße, Chemnitz





# DER BAUTRÄGER

## Kernkompetenz Denkmalsanierung

Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH, mit Sitz in Chemnitz und einer fast 30-jährigen Kernkompetenz im Bereich der hochwertigen Denkmalsanierung

Von Anfang an hat Rüdiger Stender Altbausanierung mit viel Idealismus zu einer persönlichen Passion entwickelt. Zahlreiche historisch einmalige Baudenkmäler hat er mit Herzblut, bautechnischem Sachverstand und der Liebe fürs architektonische Detail saniert. Dem historisch gewachsenen Charme der zahlreichen Baudenkmäler in Zwickau und Chemnitz kommt dieser Enthusiasmus gleich mehrfach zugute. Denn hiervon partizipieren sowohl die zahlreichen Kapitalanleger durch eine kontinuierliche Rendite als auch die Bewohner, die eine einzigartige Wohnatmosphäre mit einem modernem Wohnkomfort verbinden können.

Seit 1994 wurden fast 1.000 Wohneinheiten, verteilt auf über 50 Projekte in unterschiedlichen Größenordnungen und mit verschiedenen Anforderungen, realisiert. Diese präsentieren sich auch heute, Jahre nach ihrer Fertigstellung, noch in bester Qualität.



Referenzobjekt und Sitz Gaußstraße 3



## REFERENZOBJEKTE



### ALTBAU

Hans-Sachs-Str. 18-28, Chemnitz

Baubeginn: 2019

Fertigstellung: 2022

Wohneinheiten: 73

Stellplätze: 52 (davon 27 Carports)

Wohnfläche: 4.945 m<sup>2</sup>







# REFERENZOBJEKT



**ALTBAU**  
Gaußstraße 1-3, Chemnitz

---

Baubeginn: 2020  
Fertigstellung: 2023  
Wohneinheiten: 18  
Stellplätze: 36 (18 Garagen,  
14 Carports, 4 Freiflächenstellplätze)  
Wohnfläche: 1.830 m<sup>2</sup>





# EMPFANGSQUITTUNG

*Bitte ausfüllen und unterschrieben zurücksenden per E-Mail an [vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de](mailto:vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de)*

*Hiermit bestätige(n) ich/wir .....*

*.....*

*(Name und Anschrift der Interessenten)*

*den Prospekt nebst Anlagen zum Objekt "Zöllner Haus Chemnitz" vollständig am ..... erhalten zu haben.*

*Die Risiken der Kapitalanlage, das rechtliche Konzept sowie die steuerlichen Auswirkungen wurden mir/uns im*

*Aufklärungsgespräch am ..... (Datum) von unserem Vermittler ..... (Name) erläutert.*

*Ort, Datum und Unterschrift Kaufinteressent .....*



# NOTIZEN

A series of 20 horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for handwritten notes.





# IMPRESSUM

## INITIATOR | BAUTRÄGER | EIGENTÜMER

Stenderprojekt Immobilien und Bauträger GmbH  
Gaußstraße 3  
09117 Chemnitz

## EXKLUSIVVERTRIEB

Denkmal Deluxe Marketing GmbH & Co. KG  
Kaiserdamm 30  
14057 Berlin  
Tel.: 040 532 99 487  
Fax: 040 532 99 100  
E-Mail: [vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de](mailto:vertrieb@denkmal-deluxe-marketing.de)  
[www.denkmal-deluxe-marketing.de](http://www.denkmal-deluxe-marketing.de)

## SATZ | LAYOUT

YK Consult & Coaching GmbH  
Römerweg 57  
86199 Augsburg  
[www.yk-cc.de](http://www.yk-cc.de)  
[info@yk-cc.de](mailto:info@yk-cc.de)

## QUELLEN

Lage

<https://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz>  
<https://chemnitz-wirtschaft.de>  
<https://www.chemnitz.de>  
<https://www.tu-chemnitz.de>  
<https://exporo.de/standortanalyse/chemnitz>  
<https://chemnitz-entdecker.de>  
<https://chemnitz-tourismus.de>  
<https://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz-Zentrum>



