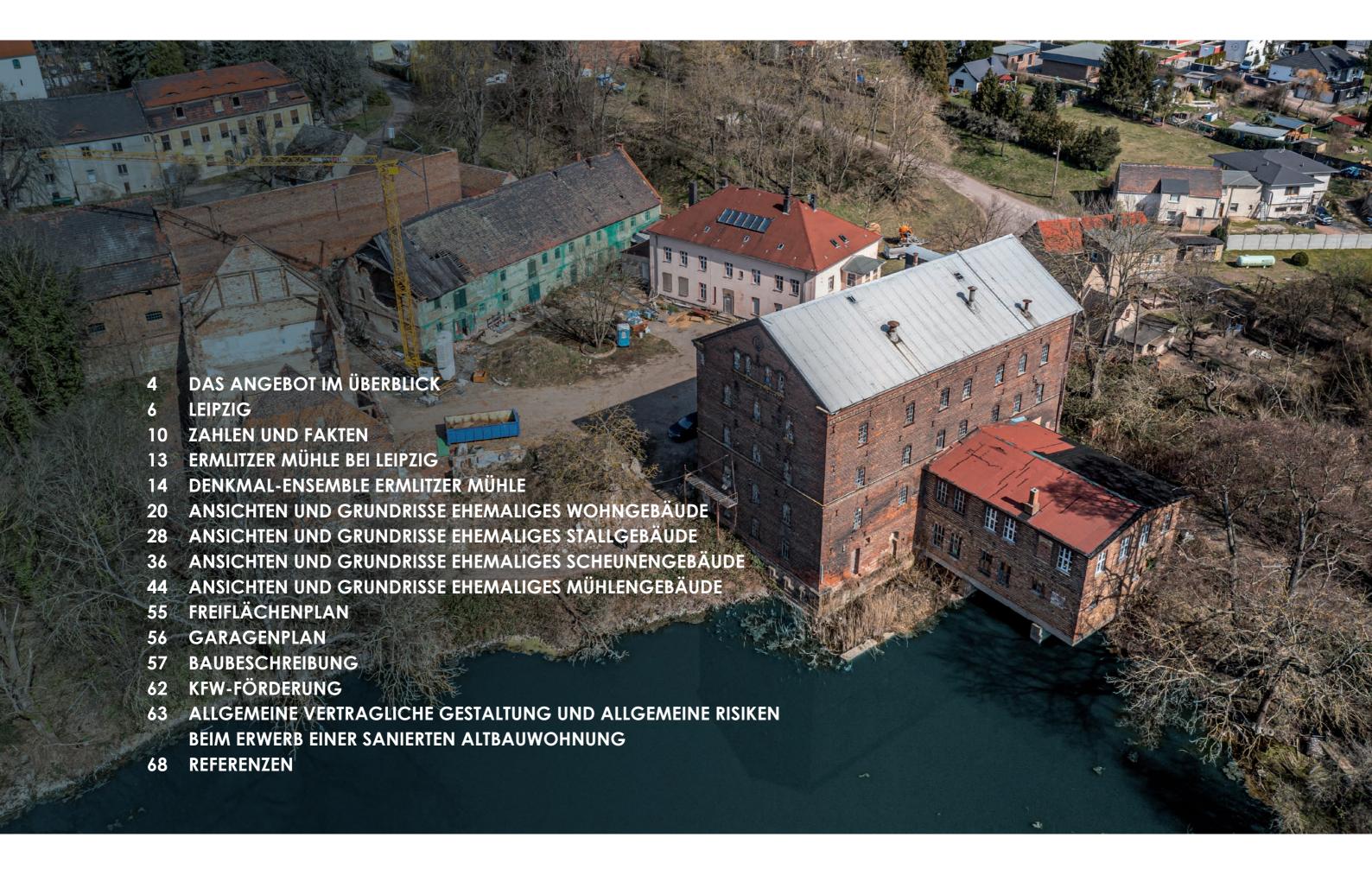


Eigentumswohnungen für Kapitalanleger Ein Projekt der Q2 Immobilien GmbH





DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anschrift

An der Mühle 1, Ermlitz

Projektgesellschaft

Akuma Management Service GmbH & Co. Mühle 1 KG Westendstraße 179, 80686 München Tel: 089 - 2000 44 66

Objekteigenschaft

Das Objekt ist ein erhaltungswürdiges Kulturdenkmal.

Grundstücksfläche

Das Denkmalensemble liegt auf einem ca. 10.000 m² großen Grundstück.

Anzahl der Wohnungen

54 Wohnungen (4 Mehrfamilienhäuser)

Wohnungsgrößen

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 40 m^2 bis ca. 121 m^2 .

Geplanter Modernisierungsbeginn

3. Quartal 2023

Sanierungsaufwand

Der Anteil der nach § 7i/10 f EstG begünstigten Sanierungskosten beträgt bis zu ca. 80 % des Verkaufspreises* (ggf. keine erhöhten bzw. eingeschränkte Absetzungen gemäß § 7i/10 f EstG in Dachausbau und Aufstockungen).

Kalkulierte Mieteinnahmen

Die anfänglich kalkulierten Mieteinnahmen betragen ca. $8,50 \in -9,50 \in \text{pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat netto kalt zzgl.}$ Betriebskostenvorauszahlung, abzüglich Hausgeldzahlung etc.

Verwaltergebühr

Die WEG-Verwaltergebühr und die Sondereigentumsverwaltung beträgt pro Wohnung und Monat ca. 40,00 € zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Wohnungsabnahme

Die Abnahme der Modernisierungsarbeiten in der Wohnung erfolgt auf Wunsch durch den TÜV.

Objektbetreuung

Q2 Immobilien GmbH Westendstr. 179 80686 München

Tel: 089 - 20 00 44 20 Fax: 089 - 20 00 44 24

Zentrales Abwicklungsnotariat

Notarin Ingrid Siller-Bauer Residenzstr. 23 80333 München

Telefon: 089 - 29 07 26 0 Fax: 089 - 29 07 26 20

Prospektverantwortung

Der vorliegende Prospekt informiert den Investor nach Überzeugung der Prospektherausgeberin wahrheitsgemäß, sorgfältig und vollständig über alle Umstände, die für die Entscheidung des Investors über die angebotene Investition von wesentlicher Bedeutung sind oder sein können. Da durch den Prospekt ein komplexer Sachverhalt beschrieben wird, ist nicht auszuschließen, dass gleichwohl für einzelne Investoren zu einzelnen Sachverhalten ergänzende Fragen bestehen.

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

Keine Verantwortung kann für die von Vertriebspartnern ggf. vorgenommenen zusätzlichen EDV-Berechnungen bzw. über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen übernommen werden, da diese von der Prospektherausgeberin nicht geprüft wurden bzw. diese i. d. R. nicht bekannt sind. Die Prospektherausgeberin überprüft auch nicht, ob die Investitionsentschei-

dung des Investors im Rahmen seiner individuellen Gegebenheiten wirtschaftlich sinnvoll ist.

*Der Anteil der nach § 7 i/10 f EStG berücksichtigten Sanierungskosten wurde vom Verkäufer nach den zum Zeitpunkt der Prospekterstellung vorliegenden Daten berechnet. Eine verbindliche Feststellung der nach § 7 i/10 f EStG begünstigten Kosten kann erst nach Abschluss der Baumaßnahme gemacht werden

Änderungen und Irrtum vorbehalten!



EINE WELTSTADT MIT GANZ BESONDEREM CHARME.

Als Leipzig 1015 als "urbs Lipzi" erstmals urkundlich erwähnt wird und vom Markgraf von Meißen das Stadtrecht verliehen bekommt, konnte noch keiner ahnen, zu welcher Bedeutung die Stadt einmal gelangen wird.

Je besser man Leipzig kennt, um so schwieriger wird es, die Stadt in eine bestimmte "Schublade" zu stecken. Musikfreunde kennen Leipzig als Stadt Johann Sebastian Bachs, Robert Schumanns und des Gewandhausorchesters. Ein Weltbegriff ist die Leipziger Messe dank ihrer viel hundertjährigen Erfolgsgeschichte geworden, und der neue Bahnhofs- und Einkaufskomplex ist wohl der größte Europas. Ob er zugleich "Europas schönster Bahnhof" ist, wie die Bauherren behaupten, mag der Besucher entscheiden. Kulturfreunde finden in Leipzig eine breite Auswahl an Möglichkeiten, ihre Freizeit zu gestalten – sei es eine Besichtigung des Völkerschlachtdenkmals, ein Besuch in der Oper oder ein Konzert des weltberühmten Thomanerchores. Leipzig bietet für jeden Geschmack etwas.

Die Stadt ist Mittelpunkt für Handel und Wirtschaft, und nach Frankfurt am Main gilt Leipzig schon jetzt als zweitwichtigster Finanzplatz in Deutschland. Durch die Niederlassung bekannter Medienunternehmen, wie dem MDR, knüpft die Stadt nicht zuletzt an ihre Tradition als Verlagszentrum an.

Durch die Milliardeninvestition der deutschen Telekom AG wird die Stadt derzeit zu einem der modernsten Informations- und Kommunikationsknotenpunkte Europas. Automobilkonzerne, wie Porsche und BMW, haben die infrastrukturellen Vorteile erkannt und setzen, wie das neu angesiedelte Luftdrehkreuz des Logistikdienstleisters DHL, auf den Standort. Die Stadt ist bestens geeignet als attraktive Investition in einen lukrativen und zukunftsreichen Immobilienstandort.

Die einzigartige gründerzeitliche Bausubstanz verleiht dieser Stadt einen Charme wie keiner anderen. Freuen Sie sich auf eine pulsierende Metropole mit einer Mischung aus Geschichte und Modernität. Wandeln Sie in den prächtigen Passagen, und lassen Sie sich verzaubern von den Zeugen einer einmaligen Architektur aus neun Jahrhunderten. Gebäude wie das ehemalige Reichsgericht, das Neue Rathaus oder der Hauptbahnhof gehören zum nationalen Kulturerbe und sind, ebenso wie die Russische Kirche und das Völkerschlachtdenkmal, Sehenswürdigkeiten von allererstem Rang. Tauchen Sie ein in die freundliche, aufgeschlossene Atmosphäre der Messestadt und ihren Menschen.

Das Gewandhausorchester und Gewandhaus zu Leipzig tragen seit über 250 Jahren zur Pflege und Entwicklung klassischer Musik bei, sind ein Inbegriff für die Stadt und heute weltberühmt. Gewandhauskapellmeister ist der mehrfach international ausgezeichnete Dirigent Andris Nelsons. Das Gewandhausorchester spielt im Gewandhaus ebenso wie in den Vorstellungen im Opernhaus und zu den Aufführungen der Bach-Kantaten gemeinsam mit dem Thomanerchor in der Thomaskirche.

Die Oper Leipzig, bestehend aus Oper, Musikalischer Komödie und Leipziger Ballett, ist die drittälteste bürgerliche Musiktheaterbühne Europas. Ihr herausragender internationaler Ruf wird durch bedeutende Solisten, das Gewandhausorchester unter Andris Nelsons, einem preisgekrönten Chor und dem Leipziger Ballett in der Kontinuität der Choreographien von Uwe Scholzgeprägt.

Der Thomanerchor ist vor über 800 Jahren aus der gottesdienstlichen Kunstausübung am ehemaligen Augustiner-Chorherren-

stift hervorgegangen. Der berühmteste Thomaskantor war J. S. Bach. Jeden Freitagabend und Samstagnachmittag kann man seine Kantaten bzw. Motetten in der Thomaskirche hören (außer in Ferienzeiten und bei Gastspielreisen).

Das Herz der Innenstadt schlägt auf der berühmt-berüchtigten Kneipenmeile "Drallewatsch", die 1996 von zwei Dutzend Leipziger Wirten gegründet wurde. Das Areal umfasst: Richard-Wagner-Platz und Burgplatz, einschließlich Großer und Kleiner Fleischergasse, Matthäikirchhof, Barfußgässchen, Klostergasse, Thomaskirchhof und Burgstraße. Hier drängen sich die Menschen dicht an dicht, und die Stühle der zahlreichen Bars, Kneipen und Gaststätten vermischen sich jeden Abend zu einem bunten Allerlei. Mehr als 30 Gaststätten locken die Gäste in das von den Leipzigern scherzhaft betitelte "Bermuda-Dreieck", das schon viele "Verschollene" kennt. Ein Bummel über den "Drallewatsch", ein ursächsischer Begriff für "etwas erleben" und vielleicht etwas mehr, gehört zum absoluten Muss, wenn man den Puls der Stadt hautnah spüren will.

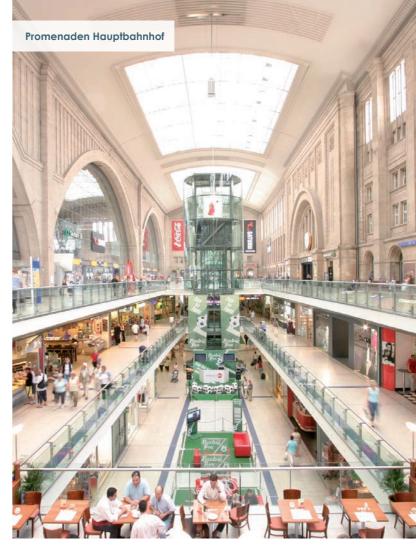
Leipzig war und ist die Hochburg des Kabaretts – die Spaßstadt Nummer Eins. Besonders zu empfehlen ist ein Besuch des Kabaretts "academixer" in der Kupfergasse. Wenn man Leipzig während der Herbstzeit besucht, sollte man der alljährlich im Oktober stattfindenden Lachmesse einen Besuch abstatten. Das 1990 zum ersten Mal stattfindende europäische Humor- und Satirefestival mauserte sich zum international größten Kabarett- und Kleinkunstfestival. Gelacht wird auch im Schauspielhaus und an den verschiedenen anderen Spielstätten der Leipziger Kabarett-Szene.

Hieronymus Lotter, eine herausragende Gestalt der Leipziger Stadtgeschichte, hat als Baumeister, Ratsherr und achtmal gewählter Bürgermeister ab der Mitte des 16. Jh. das Stadtbild Leipzigs dauerhaft geprägt und die Geschichte der aufstrebenden Stadt maßgeblich mitbestimmt. Unter seiner Ägide als kurfürstlicher Baumeister entstehen als Festungsbauten die Moritzbastei und die Pleißenburg, die für den Bau des Neuen Rathauses abgetragen wurde. Auch die Alte Waage am Markt ist sein Werk, und als Ausdruck besonderen bürgerlichen Selbstbewusstseins entsteht nach Lotters Vorstellungen das Alte Rathaus, ein herausragender Bau der deutschen Renaissance.









Leipzig

LEIPZIG STEIGT AUF PLATZ 2 IM STÄDTERANKING FÜR ZUKUNFTSFÄHIGKEIT.



Bereits zum fünften Mal haben das Hamburgische WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) und die Privatbank Berenberg die 30 größten Städte Deutschlands auf ihre Zukunftsfähigkeit untersucht. Leipzig landet dabei als Aufsteiger auf Platz 2 des Städterankings.

WUSSTEN SIE, DASS...

Verantwortlich für Wachstum und Wertentwicklung der Stadt sind zum Beispiel Global Player wie BMW, Porsche, DHL, Amazon, Siemens, die Leipziger Messe, die international hoch geschätzte Universität Leipzig, das Max-Planck-Institut und das Fraunhofer-Institut. Ebenso Red Bull mit seiner Bundesligamannschaft sowie die deutsche Energiebörse schätzen den Standort und die Entwicklung der Stadt.

LEIPZIG IN ZAHLEN UND FAKTEN

Leipzig hat große und starke Arbeitgeber, wie beispielsweise

In Leipzig finden sich viele namhafte Arbeitgeber und deutschlandweit bekannte Bildungseinrichtungen mit hoher Strahlkraft auch über Leipzig und die Region hinaus.

Die Sachsenmetropole ist darüber hinaus eine weltoffene Stadt, was sich auch in vielen weiteren kulturellen Angeboten zeigt.



















...und viele andere mehr.













- 298 Quadratkilometer
 - 63 Ortsteile, 10 Stadtbezirke
- 609.869 Einwohner
 - 30.890 Zuzüge pro Jahr

Gesamte Zuzüge im Jahr 2021 • 2021 Quelle: Quartalsbericht IV/2021

39.968 Studierende

davon **31.058** an der Universität Leipzig, **650** an der HHL Leipzig Graduate School of Mangement, **602** an der Hochschule für Grafik und Buchkunst Leipzig, **1.163** an der Hochschule für Musik und Theater "Felix Mendelssohn Bartholdy" Leipzig, **6.452** Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur Leipzig sowie **43** an der Hochschule für Telekommunikation Leipzig

- 161 Schulen
- **260** Kindertagesstätten
 - 18 Kliniken
 Flughafen
 Luftdrehkreuz
 Messegelände



LEIPZIGER HAUPTBAHNHOF

Der Promenaden-Hauptbahnhof im Zentrum der Stadt bietet nicht nur Bahnreisenden während ihres Aufenthalts ein abwechslungsreiches Ambiente. Im ehemals größten Kopfbahnhof Europas erwarten Sie auf 3 Ebenen 142 Geschäfte mit den Schwerpunkten Mode, Food, Unterhaltungselektronik und einem umfassenden Dienstleistungsangebot.



ZOO

Ein beliebtes Ausflugsziel, nicht nur für Leipziger, ist der Zoo mit seiner Artenvielfalt und dem neu entstandenen Gondwanaland. Mit der Tropenhalle wurde eine Erlebniswelt der besonderen Klasse erbaut.



ALTES RATHAUS

Das Alte Rathaus in Leipzig gilt als einer der bedeutendsten deutschen Profanbauten der Renaissance. Es dominiert die Ostseite des Marktes der Messestadt. An seiner Rückseite liegt der Naschmarkt.



BUNDESVER-WALTUNGS-GERICHT

errichtete Reichsgerichtsbau ist heute Sitz des Bundesverwaltungsgerichts. Das imposante Gebäude mit der breiten Auffahrt, dem sechssäuligen Portikus und der riesigen Kuppel ist vor allem bei nächtlicher Beleuchtung ein beeindruckendes Zeugnis herausragender Archi-



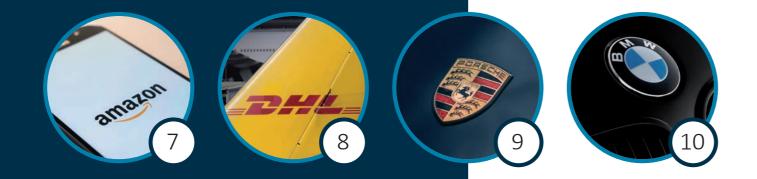
SCHLADITZER BUCHT

Der Schladitzer See ist ein gefluteter ehemaliger Tagebau im Nordosten von Leipzig-Schkeuditz. Er wird heute als Badesee und Wassersportzentrum genutzt. Rund um den See verläuft ein 8 Kilometer langer asphaltierter Rundweg, der zu Rad- und Inliner-Touren einlädt. Direkt am Seeufer laden kleinere Restaurants dazu ein, den Tag ausklingen zu lassen.

FLUGHAFEN HALLE-LEIPZIG

Der Flughafen Halle-Leipzig liegt, anders als der Name vermuten lässt, auf dem Stadtgebiet von Schkeuditz. Der Flughafen wurde bereits 1927 eröffnet und war in den 30er Jahren auf Rang 4 der verkehrsreichsten Flughäfen Deutschlands. Zum Ende des zweiten Weltkrieges wurde die Anlage stark beschädigt. Heute befördert der Flughafen mit ca. 80.000 Flugbewegungen u.a. 2,5 Millionen Passagiere im Jahr.





HALLE 6 8 10 ERMLITZER MÜHLE LEIPZIG

ERMLITZ BEI LEIPZIG

Das Denkmalensemble Ermlitzer Mühle befindet sich nordwestlich des Leipziger Zentrums. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gut und in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar. Mit diesen gelangt man in nur wenigen Minuten in die Leipziger Innenstadt. Gleichzeitig lädt der nahe gelegene Auensee sowie der Mariannenpark zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein.

Infrastruktur

Karte: openstreetmap.org

Intrastruktur			
Banken	3,5 km	- 6 Min.	†
Restaurants	180 m	- 3 Min.	-
Arzt	650 m	- 9 Min.	*
Kindergarten	2,9 km	- 9 Min.	
Grundschule	2,5 km	- 4 Min.	
Oberschule	5 km	- 9 Min.	
Supermarkt	3,8 km	- 6 Min.	
Friseur	3,1 km	- 5 Min.	<u>-</u>
Kleingartenverein	2,5 km	- 4 Min.	
Freizeit			
Fitnessstudio	4 km	- 6 Min.	
Zoo Leipzig	18,8 km	- 28 Min.	=
Verkehrsanbindungen			
Bahnhof	750 km	- 2 Min.	
Straßenbahnhaltestelle	4,7 km	- 8 Min.	
Bushaltestelle	16 m	- 1 Min.	*
Kultur			
Oper Leipzig	21,3 km	- 31 Min.	-
Red Bull Arena	19,5 km	- 28 Min.	

MIT VIEL LIEBE ZUM DETAIL ERSTRAHLT EIN ROHDIAMANT ZUM JUWEL.

DAS DENKMAL-ENSEMBLE ERMLITZER MÜHLE BEFINDET SICH IN ERMLITZ NORD-WESTLICH
DES STADTZENTRUMS VON LEIPZIG UND STEHT
ALS SINNBILD FÜR DIE WIEDERERWECKUNG UND
ÜBERFÜHRUNG EINES DENKMAL-ENSEMBLES HIN
ZU EINEM WOHNQUARTIER MITTEN IN DER NATUR. HIER IN UNMITTELBARER NÄHE ZUM ERMLITZER MÜHLGRABEN, VERBINDET SICH HISTORISCHES FLAIR MIT ZEITGEMÄSSEM AMBIENTE.

DER UM DIE JAHRHUNDERTWENDE ERBAUTE GEBÄUDE KOMPLEX MIT VIER EINZELGEBÄUDEN BEHERBERGT NACH SEINER REVITALISIERUNG 54 WOHNEINHEITEN MIT PRAKTISCHEN UND DURCHDACHTEN GRUNDRISSEN. DIE HOF- BZW. SÜDSEITIG GELEGENEN BALKONE BIETEN IHREN ZUKÜNFTIGEN BEWOHNERN EIN NATURNAHES WOHNGEFÜHL. DER KLASSISCHE ALTBAU, DIE GROSSZÜGIGEN RÄUME UND DIE SOLIDE BAUSUBSTANZ LEGEN DEN GRUNDSTEIN FÜR EINE HOCHKARÄTIGE SANIERUNG.









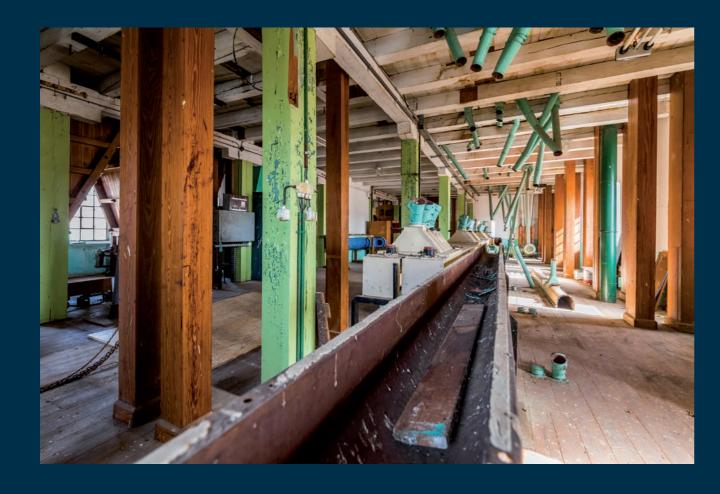
Jetzt QR-Code scannen und Videoanmation anschauen!

Anderweitige Subhaffation der Exmlitzer Mühle. Es foll die hiefige Mühle, bestehend in einer Mahlmühle mit 4 Gangen, einer Delmühle mit 10 Paar Stampsen, einer Schneidemühle, alles Pangerzug, einer dazu gehörigen dreiartigen halben hufe Feld an überhaupt 33½ Berliner Schessel Ausfaat, 9½ Acker zweischürigen Wiesen, 17½ Acker gut bestandenem Holz und einem Garten von 3 Acker, welche Grundstücke zusammen auf 16,941 Thir. 6 fgr. 11 pf. gerichtlich taxirt worden sind, mit Inventario von dem unterzeichneten Patrimonialgericht nochmals subhastirt werden, und ist hierzu der 14 te Mår; d. J.

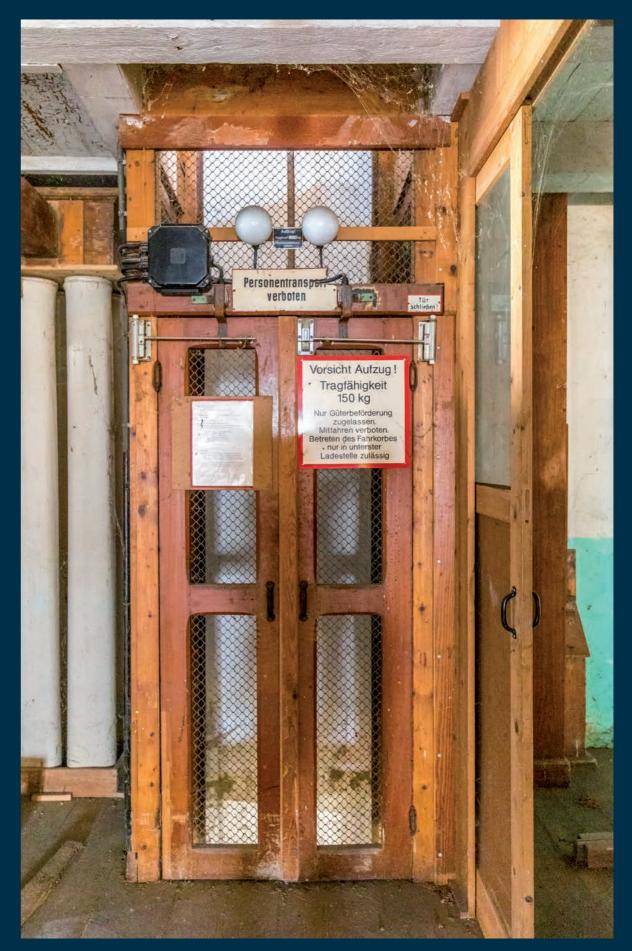
als anderweiter Licitationstermin anderaumt worden. Indem dies hierdurch mit dem Bemerken, das bereits auf obige Grundstücke ein Gebot von 10,000 Thaler gethan worden ist, öffentlich bekannt gemacht wird, werden zugleich bestig- und zahlungsfähige Rauflustige hierdurch aufgesordert, sich in diesem Termine an hiesiger Gerichtsstelle einzusinden, ihre Gebote abzugeben und zu gewarten zu haben, daß dem Meistbietenden die hiesige Mühle, nach vorgängiger Erstarung über die gethanen Gebote und den Zusschlage, sofort zugeschlagen werden soll. Die Taxations-Instrumente liegen bei dem unterzeichneten Justitar und dem Herrn Dr. Weidemann in Halle zur Einsicht. Ermlich bei Schleudig, den 31. Januar 1827. Herrlich Apelisches Patrimonial-Gericht.



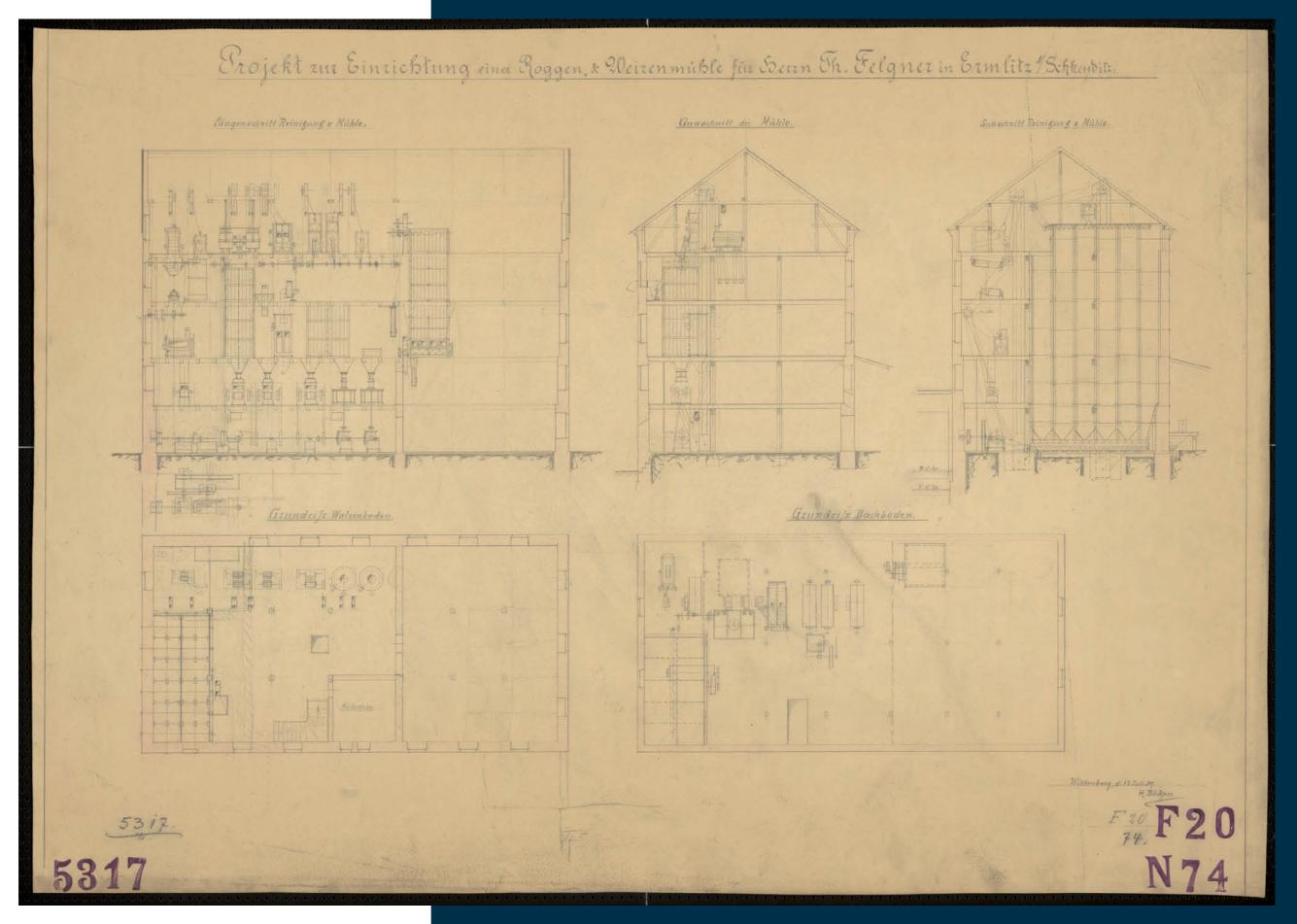
Luftbild: Google Earth









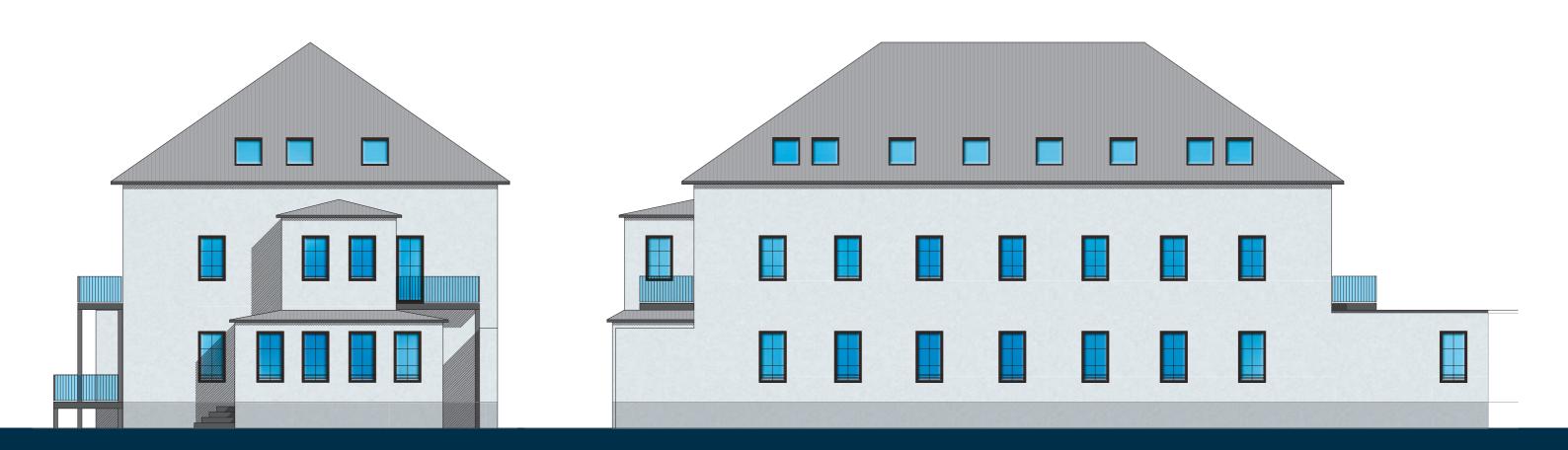


ANSICHTEN UND GRUNDRISSE EHEMALIGES WOHNHAUS (HAUS 1)





ANSICHTEN EHEMALIGES WOHNHAUS



Ansicht Süd, Wohnhaus Unverbindliche Darstellung Ansicht Ost, Wohnhaus Unverbindliche Darstellung



Ansicht West, Wohnhaus Unverbindliche Darstellung Ansicht Nord, Wohnhaus Unverbindliche Darstellung

GRUNDRISSE EHEMALIGES WOHNHAUS ERDGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 1

Diele	15,95 m ²
Zimmer	13,81 m ²
Schlafen	15,47 m ²
Essen/Wohnen	23,24 m ²
Küche	7,20 m ²
Bad	13,15 m ²
Balkon	2,40 m ²
Gesamtfläche	91,22 m ²

FLÄCHEN WHG 2

Gesamtfläche	92,75 m
Balkon	2,40 m
WC/Dusche	4,21 m
Bad	6,62 m
Essen/Wohnen/Kochen	38,05 m
Schlafen	18,83 m
Zimmer	14,67 m
Diele	7,97 m

FLÄCHEN WHG 3

Flur-1	3,55	m^2
Flur-2	2,20	m ²
Schlafen	15,35	m ²
Wohnen/Kochen/Essen	34,80	m ²
Bad	6,56	m ²
Balkon	2,80	m^2
Gesamtfläche	65,26	m²



24

GRUNDRISSE EHEMALIGES WOHNHAUS OBERGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 4

Gesamtfläche	50,27 m ²
Balkon	2,40 m ²
Bad	5,00 m ²
Küche	5,00 m ²
Essen/Wohnen	20,82 m ²
Schlafen	13,65 m ²
Flur	3,40 m ²

FLÄCHEN WHG 5

Gesamtfläche	41,82 m ²
Balkon	2,40 m ²
Bad	5,64 m ²
Küche	6,65 m ²
Wohnen	17,29 m ²
Schlafen	5,25 m ²
Flur	4,59 m²

FLÄCHEN WHG 6

Flur	3,25 m ²
Schlafen	13,91 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	26,11 m ²
Bad	7,70 m ²
Balkon	2,40 m ²
Gesamtfläche	53,37 m ²

FLÄCHEN WHG 7

Gesamtfläche	45,85 m ²
Balkon	2,40 m ²
Bad	5,52 m ²
Küche	3,50 m ²
Wohnen/Essen	15,44 m ²
Schlafen	12,17 m ²
Flur	6,82 m ²



GRUNDRISSE EHEMALIGES WOHNHAUS DACHGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 8

	•
Gesamtfläche	87,80 m ²
Dachterrasse	3,70 m ²
Bad	8,10 m ²
(üche	9,00 m ²
Vohnen/Essen	31,60 m ²
schlafen	17,60 m ²
immer	13,40 m ²
lur	4,40 m ²

FLÄCHEN WHG 9

Flur	5,80 m ²
Schlafen	17,60 m²
Wohnen/Essen	28,10 m ²
Küche	5,70 m ²
Bad	8,20 m ²
Dachterrasse	3,70 m ²
Gesamtfläche	69,10 m ²



ANSICHTEN UND GRUNDRISSE EHEMALIGES STALLGEBÄUDE



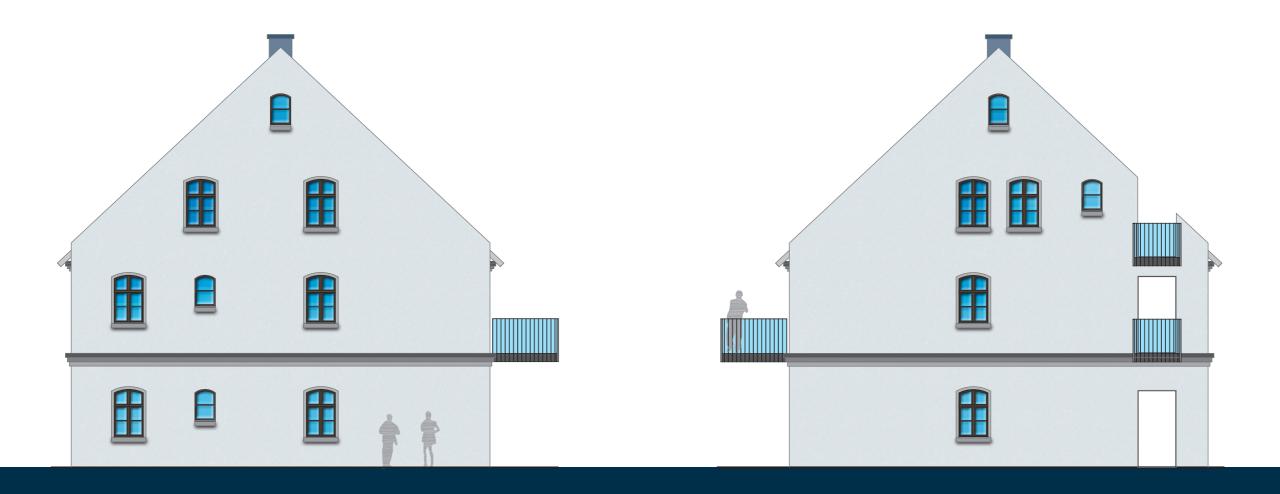
(HAUS 2)



ANSICHTEN EHEMALIGES STALLGEBÄUDE



Ansicht Süd, Stallgebäude Unverbindliche Darstellung



Ansicht West, Stallgebäude Unverbindliche Darstellung Ansicht Ost, Stallgebäude Unverbindliche Darstellung

GRUNDRISSE EHEMALIGES STALLGEBÄUDE ERDGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 10

Gesamtfläche	65.06	m ²
Balkon	2,50	m^2
Abstellraum 2	1,11	m^2
Abstellraum 1	0,76	m^2
Bad	7,25	m^2
Wohnen/ Essen/Kochen	25,40	m^2
Zimmer 2	11,78	m^2
Zimmer 1	10,88	m^2
Diele	5,38	m²

FLÄCHEN WHG 11

Diele	4,67 m ²
Zimmer	16,20 m ²
Wohnen/Essen	19,29 m ²
Kochen	5,89 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellraum	1,07 m ²
Balkon	2,50 m ²
Gesamtfläche	54,73 m ²

FLÄCHEN WHG 12

Diele	3,94 m ²
Zimmer	8,79 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	25,51 m ²
Bad	5,28 m ²
Abstellraum	1,07 m ²
Balkon	2,50 m ²
Gesamtfläche	47,09 m ²

FLÄCHEN WHG 13

Gesamtfläche	54,36 m
Balkon	2,50 m
Abstellraum 2	0,84 m
Abstellraum 1	0,48 m
Bad	5,19 m
Kochen	5,74 m
Wohnen/Essen	20,17 m
Zimmer	15,44 m
Diele	4,00 m

FLÄCHEN WHG 14

Gesamtfläche	52,36 m ²
Balkon	2,50 m ²
Abstellraum 2	0,84 m ²
Abstellraum 1	0,50 m ²
Bad	5,20 m ²
Kochen	5,41 m ²
Wohnen/Essen	18,92 m ²
Zimmer	15,16 m ²
Diele	3,83 m ²

FLÄCHEN WHG 15

Diele	4,05	n
Zimmer	8,02	n
Wohnen/Essen/Kochen	24,34	n
Bad	5,28	n
Abstellraum	0,86	n
Balkon	2,50	n
Gesamtfläche	45,05	n

Der abgebildete Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Planung der Bäder kann aus bautechnischen Gründen abweichen. Alle Maße sind ca.-Angaben.



GRUNDRISSE EHEMALIGES STALLGEBÄUDE OBERGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 16

Diele	6,74 m
Zimmer 1	12,96 m
Zimmer 2	12,79 m
Wohnen/Essen/Kochen	29,69 m
Bad	7,56 m
Abstellraum 1	1,64 m
Abstellraum 2	1,55 m
Balkon	2,50 m
Gesamtfläche	75 43 m

FLÄCHEN WHG 17

Diele	4,67 m ²
Zimmer	16,82 m ²
Wohnen/Essen	19,92 m ²
Kochen	5,89 m ²
Bad	5,11 m ²
Abstellraum	1,00 m ²
Balkon	2,50 m ²
Gesamtfläche	55,91 m ²

FLÄCHEN WHG 18

Diele	3,84 m
Zimmer	9,04 m
Wohnen/Essen/Kochen	25,86 m
Bad	5,28 m
Abstellraum	1,07 m
Balkon	2,50 m
Gesamtfläche	47,59 m

FLÄCHEN WHG 19

Gesamtfläche	56,01 m
Balkon	2,50 m
Abstellraum 2	0,84 m
Abstellraum 1	0,50 m
Bad	5,55 m
Kochen	5,74 m
Wohnen/Essen	20,32 m
Zimmer	16,56 m
Diele	4,00 m

FLÄCHEN WHG 20

0,50 m 0,83 m 2,50 m
0,50 m
5,56 m
5,54 m
19,66 m
16,45 m
3,83 m

FLÄCHEN WHG 21

Diele	4,59 m
Zimmer	8,85 m
Wohnen/Essen/Kochen	27,15 m
Bad	6,04 m
Abstellraum	1,00 m
Balkon	2,50 m
Gesamtfläche	50,13 m



GRUNDRISSE EHEMALIGES STALLGEBÄUDE

1. DACHGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 22 (MAISONETTE)

Diele	10,55	m
Zimmer	12,13	m
Wohnen/Essen/Kochen	26,48	m
Terrasse	2,50	m
Abstellraum 1	1,02	m
Bad	8,99	m
Abstellraum 2	1,30	m
TR-Flur	1,49	m
Gesamtfläche	64,46	m

FLÄCHEN WHG 23 (MAISONETTE)

Diele	4,97 m²
Zimmer 1	10,77 m ²
Wohnen/Essen	17,59 m²
Kochen	4,88 m²
Terrasse	2,50 m ²
Zimmer 2	20,27 m ²
Bad	10,58 m²
Abstellraum	2,42 m²
TR-Flur	1,36 m²
Gesamtfläche	75,34 m ²

FLÄCHEN WHG 24 (MAISONETTE)

Diele	4,77 m ²
Wohnen/Essen	21,06 m ²
Kochen	5,49 m ²
Terrasse	2,50 m ²
Zimmer	16,20 m ²
Bad	8,75 m ²
Abstellraum	1,87 m ²
TR-Flur	1,31 m ²
Gesamtfläche	61,95 m ²

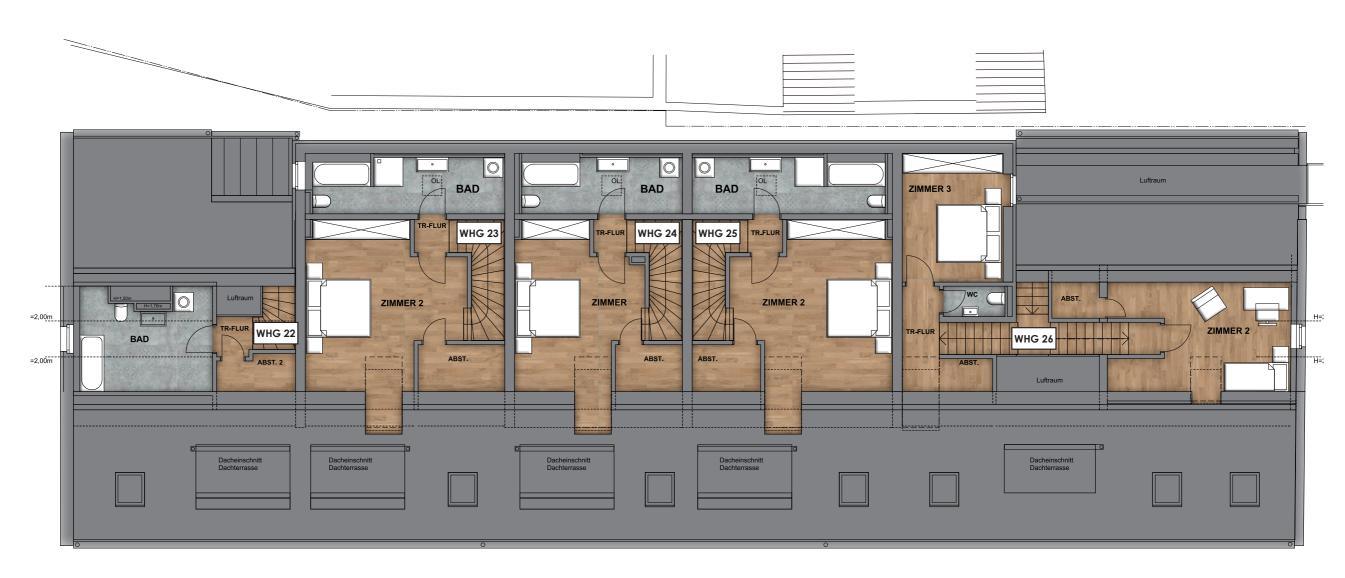
FLÄCHEN WHG 25 (MAISONETTE)

Diele	5,35 m ²
Zimmer 1	10,90 m ²
Wohnen/Essen	17,62 m²
Kochen	4,56 m²
Terrasse	2,50 m ²
Zimmer 2	20,92 m ²
Bad	10,37 m ²
Abstellraum	1,91 m ²
TR-Flur	1,36 m ²
Gesamtfläche	75,49 m ²

FLÄCHEN WHG 26 (MAISONETTE)

Diele	6,13	m ²
Zimmer 1	13,19	m^2
Wohnen/Essen/Kochen	48,81	m^2
Bad	6,90	m ²
Abstellraum 1	1,54	m ²
Terrasse	3,40	m ²
Zimmer 2	10,44	m ²
Zimmer 3	12,44	m^2
WC	1,76	m ²
Abstellraum 2	0,79	m ²
Abstellraum 3	0,66	m^2
ΓR-Flur	3,54	m ²
Gesamtfläche	109,60	m²

GRUNDRISSE EHEMALIGES STALLGEBÄUDE 2. DACHGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 22 (MAISONETTE)

Gesamtfläche	64,46	m ²
TR-Flur	1,49	m ²
Abstellraum 2	1,30	m ²
Bad	8,99	m ²
Abstellraum 1	1,02	m ²
Terrasse	2,50	m ²
Wohnen/Essen/Kochen	26,48	m ²
Zimmer	12,13	m ²
Diele	10,55	m ²

FLÄCHEN WHG 23 (MAISONETTE)

Diele	4,97 m ²
Zimmer 1	10,77 m ²
Wohnen/Essen	17,59 m ²
Kochen	4,88 m ²
Terrasse	2,50 m ²
Zimmer 2	20,27 m ²
Bad	10,58 m ²
Bad Abstellraum	10,58 m ² 2,42 m ²
Abstellraum	2,42 m ²

FLÄCHEN WHG 24 (MAISONETTE)

m ²
m ²

FLÄCHEN WHG 25 (MAISONETTE)

Diele	5,35 m ²
Zimmer 1	10,90 m ²
Wohnen/Essen	17,62 m ²
Kochen	4,56 m ²
Terrasse	2,50 m ²
Zimmer 2	20,92 m ²
Bad	10,37 m ²
Abstellraum	1,91 m ²
TR-Flur	1,36 m ²
Gesamtfläche	75,49 m ²

FLÄCHEN WHG 26 (MAISONETTE)

Gesamtfläche	109,60	m²
TR-Flur	3,54	m²
Abstellraum 3	0,66	m²
Abstellraum 2	0,79	m²
WC	1,76	m²
Zimmer 3	12,44	m²
Zimmer 2	10,44	m²
Terrasse	3,40	m²
Abstellraum 1	1,54	m²
Bad	6,90	m²
Wohnen/Essen/Kochen	48,81	m²
Zimmer 1	13,19	m²
Diele	6,13	m²



ANSICHTEN UND GRUNDRISSE EHEMALIGES SCHEUNENGEBÄUDE

(HAUS 3)





ANSICHTEN EHEMALIGES SCHEUNENGEBÄUDE



Ansicht Süd, Scheunengebäude Unverbindliche Darstellung Ansicht Ost, Scheunengebäude Unverbindliche Darstellung



Ansicht Nord, Scheunengebäude Unverbindliche Darstellung

Ansicht West, Scheunengebäude Unverbindliche Darstellung

GRUNDRISSE EHEMALIGES SCHEUNENGEBÄUDE ERDGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 27

	0 41	
Flur	3,41	m^2
Zimmer 1 1-	4,95	m ²
Zimmer 2 1	1,57	m ²
Zimmer 3	2,40	m ²
Wohnen/Essen 30	0,65	m ²
Küche	8,51	m ²
Bad	5,89	m ²
Dusche/WC	5,76	m ²
HWR	4,08	m ²
Balkon	3,50	m^2
Gesamtfläche 10	6,85	m²

FLÄCHEN WHG 28

Flur 1	2,58 m²
Flur 2	5,30 m ²
Zimmer	15,64 m²
Wohnen/Essen	21,07 m ²
Küche	7,15 m ²
Bad	4,80 m ²
Balkon	3,50 m ²
Gesamtfläche	60,04 m ²

FLÄCHEN WHG 29

Flur	7,59 m²
Zimmer 1	13,66 m²
Zimmer 2	13,21 m²
Wohnen/Essen	25,83 m²
Küche	7,23 m²
Bad	5,58 m ²
Balkon	3,50 m ²
Gesamtfläche	76,60 m ²

Gesamtfläche	54,36 m
Balkon	3,50 m
Bad	5,01 m
Wohnen/Essen/Kochen	27,04 m
Zimmer	12,53 m
Flur	6,28 m



GRUNDRISSE EHEMALIGES SCHEUNENGEBÄUDE

1. OBERGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 31

Flur	10,67 m ²
Zimmer 1	10,20 m ²
Zimmer 2	15,51 m ²
Zimmer 3	12,38 m²
Wohnen/Essen	30,52 m ²
Küche	8,51 m ²
Bad	10,22 m ²
Dusche/WC	3,58 m²
HWR	2,59 m²
Balkon	3,15 m ²
Gesamtfläche	107.33 m ²

FLÄCHEN WHG 32

Flur	8,65 m ²
Zimmer 1	14,79 m ²
Zimmer 2	17,16 m ²
Wohnen/Essen	28,56 m ²
Küche	5,98 m²
Bad	6,55 m ²
Balkon	3,15 m ²
Gesamtfläche	84,84 m ²

FLÄCHEN WHG 33

Gesamtfläche	57,08 m ²
Balkon	3,15 m ²
Bad	6,25 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	25,71 m ²
Zimmer	14,06 m ²
Flur	7,91 m ²

Gesamtfläche	54,01 n
Balkon	3,15 n
Bad	5,01 n
Wohnen/Essen/Kochen	27,04 n
Zimmer	12,53 n
Flur	6,28 n



GRUNDRISSE EHEMALIGES SCHEUNENGEBÄUDE

2. OBERGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 35 (MAISONETTE)

Flur 1	7,10 m ²
Zimmer 1	10,96 m²
Wohnen/Essen	24,26 m²
Küche	7,32 m ²
Dachterrasse	4,59 m ²
Flur 2	1,98 m²
Zimmer 2	15,68 m²
Schrankraum	3,45 m ²
Bad	5,93 m ²
HWR/Abstellraum	3,05 m ²
Gesamtfläche	84,32 m ²

FLÄCHEN WHG 36 (MAISONETTE)

Flur 1	8,62 m ²
Zimmer 1	11,06 m ²
Wohnen/Essen	28,10 m ²
Küche	5,92 m ²
WC	2,20 m ²
Dachterrasse	3,95 m ²
Flur 2	4,14 m ²
Zimmer 2	11,46 m²
Zimmer 3	13,07 m ²
Bad	7,17 m ²
Abstellraum	3,46 m ²
Gesamtfläche	99,15 m ²

FLÄCHEN WHG 37 (MAISONETTE)

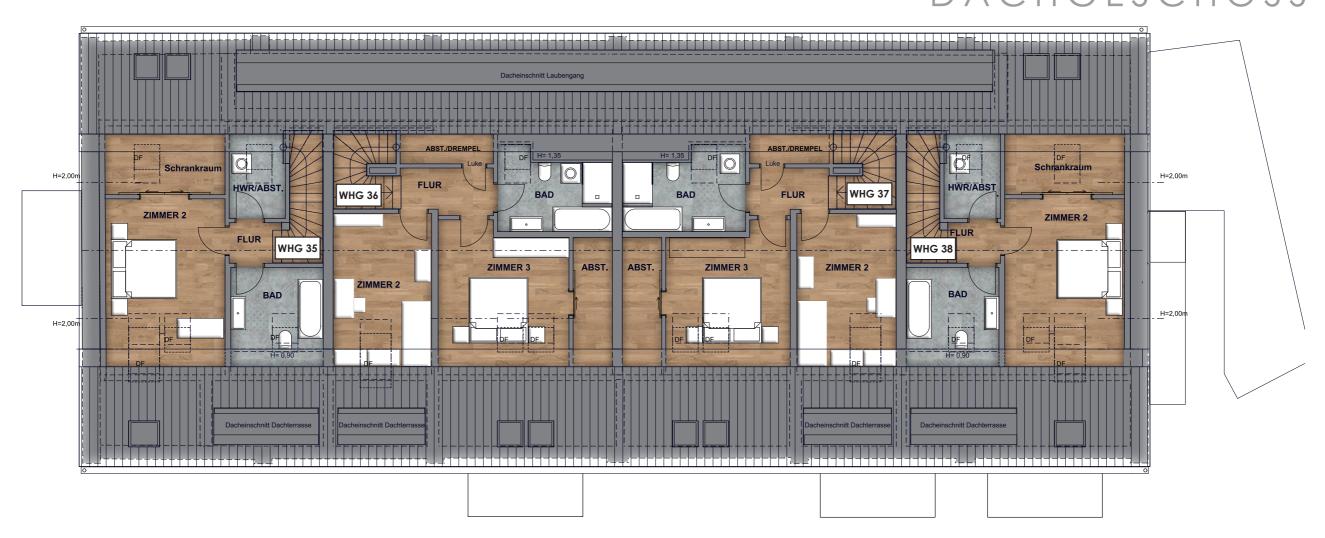
Flur 1	6,62 m²
Zimmer 1	11,18 m²
Wohnen/Essen	27,00 m ²
Küche	5,54 m ²
WC	2,20 m ²
Dachterrasse	3,99 m ²
Flur 2	3,54 m ²
Zimmer 2	11,55 m²
Zimmer 3	12,26 m ²
Bad	7,67 m ²
Abstellraum	3,46 m ²
Gesamtfläche	95,01 m ²

FLÄCHEN WHG 38 (MAISONETTE)

Flur 1	7,09 m ²
Zimmer 1	10,97 m ²
Wohnen/Essen	24,38 m²
Küche	7,26 m ²
Dachterrasse	4,87 m ²
Flur 2	1,95 m²
Zimmer 2	15,69 m²
Schrankraum	3,45 m ²
Bad	5,95 m ²
HWR/Abstellraum	3,07 m ²
Gesamtfläche	84,68 m ²



GRUNDRISSE EHEMALIGES SCHEUNENGEBÄUDE DACHGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 35 (MAISONETTE)

Gesamtfläche	84,32 m ²
HWR/Abstellraum	3,05 m ²
Bad	5,93 m ²
Schrankraum	3,45 m²
Zimmer 2	15,68 m²
Flur 2	1,98 m²
Dachterrasse	4,59 m ²
Küche	7,32 m ²
Wohnen/Essen	24,26 m²
Zimmer 1	10,96 m²
Flur 1	7,10 m ²

FLÄCHEN WHG 36 (MAISONETTE)

Flur 1	8,62 m ²
Zimmer 1	11,06 m²
Wohnen/Essen	28,10 m ²
Küche	5,92 m ²
WC	2,20 m ²
Datalatarranaa	3,95 m ²
Dachterrasse	3,73 111
Flur 2	4,14 m ²
Flur 2	4,14 m²
Flur 2 Zimmer 2	4,14 m ²
Flur 2 Zimmer 2 Zimmer 3	4,14 m ² 11,46 m ² 13,07 m ²

FLÄCHEN WHG 37 (MAISONETTE)

Gesamtfläche	95,01 m ²
Abstellraum	3,46 m ²
Bad	7,67 m²
Zimmer 3	12,26 m²
Zimmer 2	11,55 m ²
Flur 2	3,54 m ²
Dachterrasse	3,99 m ²
WC	2,20 m ²
Küche	5,54 m ²
Wohnen/Essen	27,00 m ²
Zimmer 1	11,18 m ²
Flur 1	6,62 m ²

FLÄCHEN WHG 38 (MAISONETTE)

Flur 1	7,09 m ²
Zimmer 1	10,97 m ²
Wohnen/Essen	24,38 m ²
Küche	7,26 m ²
Dachterrasse	4,87 m ²
Flur 2	1,95 m²
Zimmer 2	15,69 m ²
Schrankraum	3,45 m ²
Bad	5,95 m ²
HWR/Abstellraum	3,07 m ²
Gesamtfläche	84,68 m ²



ANSICHTEN UND GRUNDRISSE EHEMALIGES MÜHLENGEBÄUDE



(HAUS 4)





Ansicht West, Mühlengebäude Unverbindliche Darstellung



Ansicht Ost, Mühlengebäude Unverbindliche Darstellung



Ansicht Nord, Mühlengebäude Unverbindliche Darstellung



Ansicht Süd, Mühlengebäude Unverbindliche Darstellung

GRUNDRISSE EHEMALIGES MÜHLEN-GEBÄUDE

FLÄCHEN WHG 39

Gesamtfläche	99,76 m ²
Balkon	4,85 m ²
Abstellraum	2,94 m ²
WC	2,02 m ²
Bad	9,05 m ²
Küche/Essen/Wohnen	33,27 m ²
Zimmer 3	12,93 m²
Zimmer 2	12,02 m ²
Zimmer 1	12,65 m ²
Diele	10,03 m ²

FLÄCHEN WHG 40

Diele	8,36 m²
Zimmer 1	14,58 m²
Zimmer 2	17,72 m ²
Essen/Wohnen	21,53 m²
Küche	4,60 m²
Bad	7,37 m ²
Balkon 1	1,85 m²
Balkon 2	2,70 m ²
Gesamtfläche	78.71 m ²

FLÄCHEN WHG 41

Gesamtfläche	76.99 m
Balkon 2	1,44 m
Balkon 1	2,40 m ²
Bad	10,08 m
Küche	8,71 m
Essen/Wohnen	19,42 m
Zimmer 2	12,70 m
Zimmer 1	14,17 m
Diele	8,07 m ²



WHG 42





OBERGESCHOSS

WHG 45

000

WHG 43

WHG 44

GRUNDRISSE EHEMALIGES MÜHLEN-

GEBÄUDE

FLÄCHEN WHG 43

Gesamtfläche	104,97 m ²
Balkon	4,85 m ²
Abstellraum	3,79 m ²
WC	1,93 m²
Bad	10,14 m²
Küche/Essen/Wohnen	33,84 m ²
Zimmer 3	14,68 m²
Zimmer 2	13,51 m ²
Zimmer 1	13,03 m²
Diele	9,20 m ²

FLÄCHEN WHG 44

Gesamtfläche	79,79 m ²
Balkon 2	2,7 m ²
Balkon 1	1,85 m²
Bad	7,43 m ²
Küche	4,83 m²
Essen/Wohnen	21,35 m ²
Zimmer 2	18,44 m²
Zimmer 1	15,17 m ²
Diele	8,02 m ²

Gesamtfläche	90.00 m ²
Balkon 2	2,40 m ²
Balkon 1	2,40 m ²
Bad	9,72 m²
Küche	7,49 m²
Essen/Wohnen	22,65 m ²
Zimmer 2	17,31 m ²
Zimmer 1	19,19 m²
Diele	8,84 m ²

)	m^2	
;	m ²	
1	m ²	
;	m ²	
1	m ²	
ļ	m ²	
;	m ²	
)	m ²	
)	m^2	
7	\mathbf{m}^2	

FLÄCHEN WHG 46	
Diele	11,90 m²
Zimmer 1	17,57 m ²
Zimmer 2	12,24 m²
Essen/Wohnen	49,53 m²
Bad	9,00 m ²
Balkon 1	3,60 m²
Balkon 2	3,15 m ²
Gesamtfläche	106,99 m ²



GRUNDRISSE EHEMALIGES MÜHLENGEBÄUDE

2. OBERGESCHOSS

FLÄCHEN WHG 47

Diele	9,18 m ²
Zimmer 1	12,59 m ²
Zimmer 2	13,23 m ²
Zimmer 3	14,09 m ²
Küche/Essen/Wohnen	33,72 m ²
Vollbad	9,93 m²
Duschbad	5,98 m ²
Balkon	4,85 m ²
Gesamtfläche	103,57 m ²

FLÄCHEN WHG 48

Gesamtfläche	74,89 m ²
Balkon 2	2,55 m ²
Balkon 1	1,85 m ²
Bad	6,63 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	31,34 m ²
Zimmer 2	12,35 m ²
Zimmer 1	13,59 m ²
Flur	6,58 m ²

Gesamtfläche	85,49 m ²
Balkon 2	2,40 m ²
Balkon 1	2,40 m ²
Bad	8,3 m²
Küche	4,99 m²
Essen/Wohnen	21,35 m²
Zimmer 2	16,54 m²
Zimmer 1	18,75 m²
Diele	10,76 m ²





GRUNDRISSE EHEMALIGES MÜHLENGEBÄUDE 3. OBERGESCHOSS



FLÄCHEN WHG 50

Gesamtfläche	103,47m ²
Balkon	4,85 m ²
Duschbad	6,35 m ²
Vollbad	8,67m ²
Küche/Essen/Wohnen	33,47m ²
Zimmer 3	14,06 m ²
Zimmer 2	13,17m ²
Zimmer 1	14,16m ²
Diele	8,/4111

FLÄCHEN WHG 51

Gesamtfläche	74,09 m ²
Balkon 2	2,55 m ²
Balkon 1	1,85 m²
Bad	6,24 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	30,21m ²
Zimmer 2	14,73 m ²
Zimmer 1	12,46 m ²
Diele	6,05 m ²

Gesamtfläche	84,97m ²
Balkon 2	2,40 m ²
Balkon 1	2,40 m ²
Bad	8,28 m²
Küche	5,05 m ²
Essen/Wohnen	21,17m ²
Zimmer 2	17,69m²
Zimmer 1	18,62 m²
Diele	9,36 m ²



GRUNDRISSE EHEMALIGES MÜHLENGEBÄUDE

DACHGESCHOSS



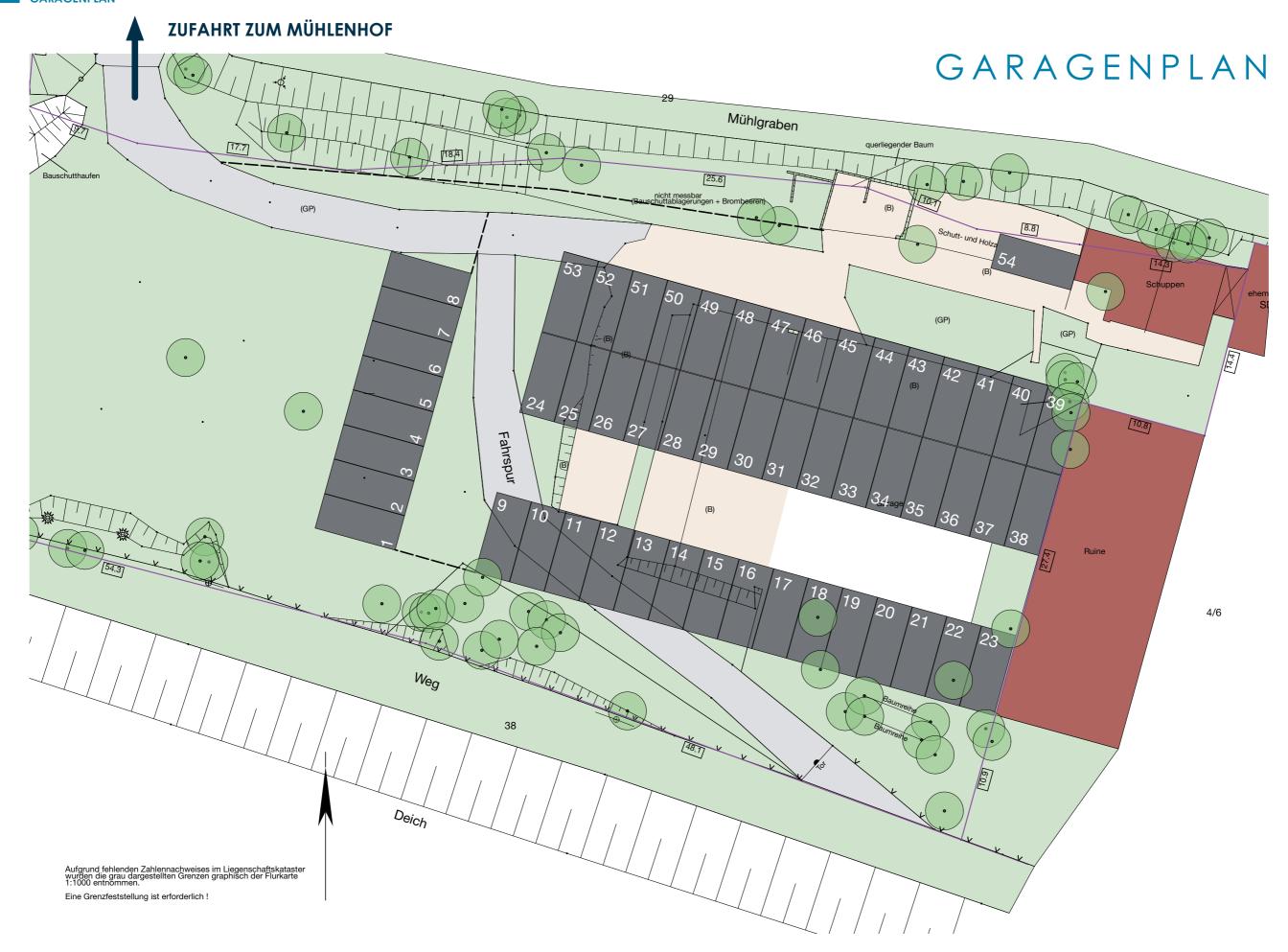
FLÄCHEN WHG 53

Gesamtfläche	120,04 m ²
Dachterrasse	4,04 m²
Balkon	2,25 m ²
Abstellraum	3,37 m ²
WC/Dusche	4,41 m ²
Vollbad	7,91 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	45,48 m²
Zimmer 3	10,08 m ²
Zimmer 2	18,22 m ²
Zimmer 1	10,70 m ²
Diele	13,58 m²

Gesamtfläche	104,44 m ²
Dachterrasse	4,14 m ²
Balkon	2,25 m ²
Abstellraum	3,35 m ²
WC/Dusche	5,86 m ²
Bad	7,50 m ²
Kochen	11,35 m ²
Wohnen/Essen	27,70 m ²
Zimmer 2	18,00 m ²
Zimmer 1	13,17 m ²
Diele	11,12 m ²







BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung

Die Ermlitzer Mühle besteht aus 54 Wohnungen und 54 Einzelgaragen. Es existieren 4 Gebäude, die wie folgt aufgeteilt sind:

- Haus 1 ist das ehemalige Wohnhaus
- Haus 2 ist der ehemalige Stall
- Haus 3 ist die ehemalige Scheune
- Haus 4 ist die ehemalige Wassermühle

Die Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbauarbeiten werden nach den gültigen Bauvorschriften und nach Baugenehmigung durchgeführt.

Neue Bauteile, Installationen und Baustoffe entsprechen den heutigen Normen und Vorschriften und werden nach den anerkannten Regeln der Technik eingesetzt.

Grundlage der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB, die einschlägigen DIN Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, die besonderen Auflagen der Denkmalbehörde, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung.

Alle Abweichungen, insbesondere im Hinblick auf Schallschutz, Wärmeschutz, Bauwerksabdichtungen und sonstigen Bestimmungen, die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden können oder die sich aus der Verbindung von Alt- und Neuteilen ergeben, sind davon ausgeschlossen. Die vorhandene Altbausubstanz wird unverändert und unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und wird weiter genutzt.

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen zur schlüsselfertigen Erstellung der Baumaßnahme sind enthalten. Ebenso die Kosten für die vollständige innere und äußere Erschließung. Das Objekt ist an die öffentlichen Gasversorgung, Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel-, und Telefonnetze angeschlossen.

Bauvorhaben

Auf den über 10.000 qm großen Grundstück der Ermlitzer-Mühle werden die vorhandenen Gebäude Denkmalrechtlich Saniert und nach den Richtlinien des KFW – Programm EE-Denkmal modernisiert. Das Bauvorhaben wird durch einen Bauleiter, Architekten, und wenn nötig Statiker betreut.

Beräumung / Abbruch / Entsorgung

Nach der Beräumung und fachgerechten Entsorgung aller im Gebäude verbliebenen losen Gegenstände und Möbel erfolgt der Abbruch, Ausbau und die Entsorgung von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten und Wohnungseinrichtungen. Die gesamten vorhandenen Elektro-, Heiz- und Sanitärinstallationen werden ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Soweit erforderlich werden Bauteile, die wieder im Gebäude verwendet werden sollen, fachgerecht sichergestellt und eingelagert.

Dach (Haus 1-4)

Das Dach wird neu eingedeckt und gemäß den Anforderungen isoliert. Die Dachdeckung erfolgt mit Dachziegeln (Haus 1-3), bei Haus 4 wird das Dach mit Verzinktem Blech ausgebessert, wenn nötig neu eingedeckt gemäß Auflagen der Behörde, die Verwahrungen in Titanzink. Bei der Isolierung handelt es sich um eine Zwischensparrenisolierung. Die Dachrinnen und Fallrohre sind witterungsbeständig in Titanzink ausgeführt. Darüber hinaus erhält das Dach eine raumseitige Dampfbremse.

Wenn Baubehördlich gefordert, erfolgt der Einbau einer RWA-Öffnung im Treppenhauskopf als Rauchabzugsanlage.

Fassaden (Haus 1-4)

Die Fassaden werden gemäß den Bestandsplänen und gemäß den Auflagen der Denkmalbehörde wiederhergestellt.

Fenster / Fenstertüren

Die teilweise Bodentiefen-Fenster und Fenstertüren sind aus Holz bzw. Kunststoff, gemäß Auflagen der Denkmalbehörde, erhalten eine Wärmeschutzverglasung und werden mit einem Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Alle Flügelfenster und Fenstertüren werden mit Anschlagdichtung geliefert und erhalten Einhandbeschläge.

Die Außenfensterbänke werden gemäß Auflagen der Denkmalbehörde erstellt. Die Innenfensterbänke werden in Naturstein oder Holz ausgeführt.

Treppenhäuser (Haus 1+4)

Das vorhandene Treppenhaus wird komplett restauriert. Die Treppenbeläge, Handläufe und Geländer werden entsprechend überarbeitet und - wenn erforderlich - ergänzt. Die Wände und Decken werden neu Verputzt und gestrichen. Für das gesamte Treppenhaus besteht Bestandschutz , Anforderungen des Schallschutzes nach DIN 4109 können hier nicht erreicht werden

Es wird eine neue Briefkastenanlage in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eingebaut.

Treppenhäuser (Haus 2+3)

Die Treppenhäuser werden neu errichtet. Die Wände und Decken werden teilweise Verputzt und gestrichen oder auch in Betonoptik (roh) erstellt.

Anforderungen des Schallschutz nach DIN 4109 kann auch hier nicht garantiert werden.

Hauseingangstüre (Haus 1)

Die Haustüre ist aus Holz und wird gemäß Auflagen der Denkmalbehörde fachmännisch Aufgearbeitet oder neu erstellt. Sie besitzt eine Mehrfachverriegelung und wird mit einem Profilzylinder ausgestattet. Die Hauseingangstüre und die Wohnungseingangstüren erhalten eine Schließanlage.

Hauseingangstüren (Haus 2-4)

Die Hauseingangstüren sind aus Holz bzw. Kunststoff und werden nach den Auflagen der Denkmalbehörde gebaut.

Die Hauseingangstüre und die Wohnungseingangstüren erhalten eine Schließanlage.

Innentüren

Die neuen weißen Kassetteninnentüren werden als Röhrenspankerntüren eingebaut. Sie werden mit zwei Türbändern, einem Buntbartschloss, einem Schlüssel und einer Drückergarnitur als Rosettengarnitur versehen.

Wohnungstüren

Die Wohnungseingangstüren werden neu eingebaut nach Auflagen der Denkmalbehörde. Die neuen Wohnungseingangstüren sind dicht schließend, mit Metallbeschlägen und erhalten wie auch die Bestandstüren einen Schließzylinder.

Balkone

Jedes Gebäude erhält neue Balkone aus verzinktem Stahl, wenn möglich und zugelassen durch die Denkmalbehörde in Anthrazit – Pulverbeschichtet gemäß den Architektenplänen. Die Balkon- und Loggien Böden erhalten einen Riffeldielenbelag.

Weiterhin erfolgt die Schlossermäßige Aufarbeitung bzw. Ergänzung von vorhandenen sowie notwendigen Geländern und Handläufen.

Heizung - Sanitär

Allgemein:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch Einbau einer neuen Luft-/Wasser , Wasser/Wasser-Wärmepumpe oder auch einer Gaszentralheizung, nach Wahl des Verkäufers und in Abstimmung des gewähltem KFW-Programm. Die Warmwassererzeugung kann auch zentral über Strom, Gas oder andere Wärmeerzeuger (z.B. Durchlauferhitzer) erfolgen. Die Auslegung entspricht dem Gebäudewärmebedarf.

Geplant ist eine Fußbodenheizung, sollte es jedoch durch Statische Problemen oder aufgrund der Denkmalbehörde nicht möglich sein diese einzubauen, wird die Wärmeerzeugung durch moderne Heizkörper betrieben.

Die Heizzentrale/n kann auch im Mietcontracting betrieben werden!

Wärmezählung:

Die Wärmemengenermittlung erfolgt durch Zähler, die an den Heizkörpern angebracht sind. Die Abrechnung erfolgt z. B. über einen Contracting-Vertrag.

Heizkörper (Optional)

Heizkörper mit Thermostat-Ventilgarnitur. Alle anderen Heizkörper sind mit Thermostatventilen und Absperrverschraubungen ausgestattet. Die Heizflächen sind weiß lackiert. Die Auslegung entspricht dem Gebäudewärmebedarf.

Sanitäranlage:

Allgemein:

Die betriebsfähige Anlage wird nach dem neuesten Stand der Technik und der Normen ausgeführt.

Umfang der Arbeiten:

Kalt- und Warmwasserversorgung, Abwasserinstallation, Lieferung und Montage der sanitären Einrichtungsgegenstände.

Ausführung:

Rohrinstallation: Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen. Isolierung: Dämmung der Kalt- und Warmwasserleitungen einschließlich der Armaturen entsprechend Verordnungen. Die Warmwasserversorgung je Haus oder auch zentral erfolgt über







eine zentrale Brauchwasserbereitung mit Zirkulationsnetz. Die Auslegung entspricht dem Gebäudewärmebedarf.

Wasserzählung und Wasserabrechnung:

Gesamtverbrauchserfassung der Wohnungen im Hausanschlussraum.

Die Erfassung des Einzelwasserverbrauchs in den Wohnungen erfolgt über Wasserzähler an den Entnahmestellen.

Abwasser:

Ableitung des Abwassers über / Leitungen mit natürlichem Gefälle bis zum öffentlichen Kanal.

Einrichtungsgegenstände Bad / WC:

Als Qualität ist der Standard eines Markenherstellers zu Grunde gelegt. Die Anzahl der Einrichtungen wie Badewannen / Duschen und Waschtische etc. sind entsprechend den Architektenplänen vorgesehen.

Sanitär-Accessoires:

Das Waschbecken wird auf einen Unterbauschrank montiert und als Kompletttisch hängend verbaut.

Kristallglasspiegel mit LED-Beleuchtung, WC-Bürstengarnitur, Handtuchhalter, Brausegarnitur mit Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause, 1 WC - Rollenhalter, 1 Seifenspender, Duschwand.

Elektrische Anlage

Die Elektroinstallationen werden fachgerecht in Abstimmung mit den zuständigen Energieversorgungsträgern im ganzen Haus neu ausgeführt. Im Bereich sicherheitsrelevanter Installationen, wie z.B. Bad oder bei Außensteckdosen, ist ein Fehlerstromschutzschalter vorgesehen.

Es wird ein Zählerschrank gemäß Vorschriften des Energieversorgers mit den entsprechenden Sicherungsarmaturen gesetzt. Die Ausstattung sämtlicher Wohnräume erfolgt mit weißen Flächenschaltern und Steckdosen des Hersteller Busch/Jäger oder gleichwertig. Die Installation in den Wohngeschossen erfolgt unter Putz. Die genaue Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe wird je Wohnung durch den Bauträger individuell vor Baubeginn festgelegt.

Hauseingänge:

eine Wandleuchte mit Schalter und Bewegungsmelder im Treppenhaus







Flur:

Mindestens eine Steckdose, mindestens ein Deckenauslass mit Wechselschalter

Küche:

Anschlussdosen für Elektroherd, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube, Kühlschrank sowie sechs Steckdosen, davon zwei Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte, ein Deckenauslass mit Schalter

Wohnzimmer:

zwei Einzelsteckdosen, vier Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Schlafzimmer:

zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Kinderzimmer:

zwei Steckdosen, zwei Doppelsteckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter

Bad:

drei Steckdosen, ein Deckenauslass mit Schalter, ein Wandauslass

Telefonanschluss:

Telefondose im Flur

Antennenanschluss:

Antennenanschluss im Wohnzimmer und Schlafzimmer

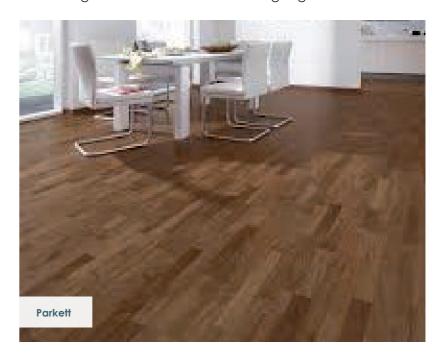
Klingel- und Briefkastenanlage:

bestehend aus einer Videogegensprechanlage je Wohnung, einer Videogegensprechhaustüranlage.

Bodenbeläge/Fliesenlegerarbeiten

Nach Abschluss der eventuell erforderlichen Holzschutzmaßnahmen werden die gesamten Böden komplett überarbeitet, defekte Teile ausgewechselt und ein Höhenausgleich eingebracht. Um den neuen Bodenaufbau zu gewährleisten, kann es statisch erforderlich sein, Deckenbalken zu verstärken. Dies erfolgt entsprechend der jeweiligen Gegebenheiten und nach den Vorgaben des Statikers. Als weiterer Aufbau wird ein schwimmend verlegter Massivestrich, Zement- oder Trockenestrich einschließlich Trittschalldämmung auf die entsprechenden vorbereiteten Böden aufgebracht. Darauf wird in allen Räumen, außer Bad, WC und Flur, Fertigparkett "Nussbaum

dunkel", "Merbau", "Eiche hell" oder "Eiche gebeizt" einschließlich Sockelleisten verlegt. Die Auswahl trifft der Bauträger. Für den Fall, dass aufgrund der Anforderungen der zuständigen Behörden Bestandsparkett erhalten werden soll, wird dieses entsprechend den Gegebenheiten aufgearbeitet, geschliffen und neu versiegelt. In den Bädern werden nach notwendigen Vorleistungen, wie den erforderlichen Wand- und Bodenabdichtungen, die Böden und Wände entsprechend den jeweiligen räumlichen Gegebenheiten und nach Wahl des Bauträgers mit Fliesen ausgestattet. Dies beinhaltet auch die Herstellung aller notwendigen dauerelastischen Wartungsfugen.



Malerarbeiten

Wände und Decken werden glatt verputzt und gestrichen. Die Gemeinschaftsräume und die Kellerräume werden gekalkt. Die neu ausgebauten Räume im Dachgeschoß erhalten in der Dachschräge eine Gipskartonverkleidung.

Dachgeschoß

Die neu ausgebauten Räume im Dachgeschoß erhalten in der Dachschräge eine Gipskartonverkleidung. Diese ist verspachtelt und gestrichen. Die Anschlussfugen zwischen Decken und Wänden sind Wartungsfugen*. (* hier keine Gewährleistung)

Alle vorgesehenen Grundrissänderungen gemäß den Planungsunterlagen werden durch Abbruch nicht mehr benötigter Wände einschließlich aller statisch erforderlichen Maßnahmen und durch die Herstellung neuer Wände durch konventionelle Mauern oder Trockenbau umgesetzt. Gegebenenfalls werden die Türöffnungsmaße zum Einbau neuer Innentüren angepasst. Wo es sich durch statisch notwendige Unterzüge erforderlich macht, werden Unterhangdecken (Trockenbau) eingezogen. Bei den Geschossdecken handelt es sich um sog. Holzbalkendecken oder neue Ziegelbeton bzw. Betondecken. Alle Decken, bei denen keine anderslautenden Forderungen seitens des Amtes für Bauordnung bestehen, werden abgehangen. In Bädern, Fluren und Küchen erfolgt grundsätzlich der Einbau von Unterhangdecken. Bestehende oder neu zu errichtende Wohnungstrennwände werden schallhemmend ausgebildet. Der Ausbau des Dachgeschosses entsprechend den Planungsunterlagen wird unter Berücksichtigung aller erforderlichen Richtlinien und bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie der Vorgaben der zuständigen Behörden vorgenommen. Der gesamte Ausbau erfolgt in moderner Trockenbauweise unter Zugrundelegung aller Wärme- und Schallschutzrichtlinien. Die Ausstattung ergibt sich analog der beschriebenen Wohnungseinheiten.

Keller (Haus1)

Der Keller erhält ein horizontale Feuchtigkeitssperre gemäß Abdichtungskonzept. Der gesamte Keller ist als Gemeinschaftseigentum von Haus 1 bestimmt.

Sämtliche Kellerwände werden von losem Putz befreit, und gereinigt. Beschädigtes Mauerwerk wird, wo notwendig, saniert. Je nach Zustand wird der vorhandene Kellerboden aufgearbeitet oder entfernt und durch Estrich auf Trennlage ersetzt. Die einzelnen Kellerräume werden durch Abtrennungen aus Metall gemäß Planung hergestellt. Die Kellertreppe wird ebenfalls aufgearbeitet, repariert und gegebenenfalls erneuert. Zum Heiz-





raum-/ Hausanschlussraum werden Stahltüren eingebaut. Alle sich im Keller befindlichen Grundleitungen erneuert.

Auf eine beständige Durchlüftung der Kellerräume auch nach Fertigstellung ist zu achten!

Außenanlagen, Hofflächen

Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächenplan der Baugenehmigung sowie den Auflagen der zuständigen Denkmalbehörde ausgeführt. Die bestehenden Pflasterflächen werden gereinigt und sollen erhalten werden. Ist es durch die Erschließung der Gebäude notwendig die Pflasterflächen zu entfernen oder zu reduzieren, ist das in einem zumutbaren Rahmen vom Käufer akzeptiert.

Die Außenbeleuchtung erfolgt durch Wandleuchten und /oder Standleuchten, die über einen Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder oder Zeitschalter betätigt werden.

Einzelgaragen / Lagerfläche (GL)

Es werden 54 Fertigstahlbeton-Einzelgaragen (Außenmaß 2,98 m x 7 m) errichtet.

Ausstattung:

elektrisches Tor mit Fernbedienung, Beleuchtung, Steckdose. Je WE ist eine Garage/Lager geplant.

Planung/Projektsteuerung/Nebenkosten

Bei derartigen Baumaßnahmen fallen neben den allgemeinen üblichen Planungs- und Architektenhonoraren sowie Baugenehmigungsgebühren weitere Kosten an. Das betrifft unter anderem verschiedene Abnahme- und Prüfgebühren (Brandschutz, Statik etc.) die von den jeweiligen Prüfern bzw. Ämtern erhoben werden. Für die Erneuerung des Stromversorgungsanschlusses (Hausanschluss), des Wasseranschlusses (Hauswasseranschluss) und die eventuelle Erneuerung eines Gasversorgungsanschlusses fallen zusätzliche Kosten an. Alle derartigen Nebenkosten bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe des Objekts sind im jeweiligen Kaufpreis enthalten.

Ende der Baubeschreibung











LEBENSKUNST TRIFFT ANSPRUCH AN KOMFORT UND DESIGN.

LASSEN SIE UNS IHREM ANSPRUCH GERECHT WERDEN UND SIE BEI DER AUSWAHL IHRES SPÄTEREN AMBIENTES UNTERSTÜTZEN.

JEDER RAUM IST EIN UNIKAT UND VERDIENT ES AUCH SO BEHANDELT ZU WERDEN. MIT HOCHWERTIGEN MATERIALIEN, DIE SICH IN DER GESAMTEN WOHNUNG HARMONISCHZUEINER ANSPRUCHSVOLLEN MELANGE AUSSTIL UND DESIGN VERBINDEN, WERDEN NICHT NUR DIE BEWOHNER, SONDERN AUCH DEREN GÄSTE EIN EINDRUCKSVOLLES RAUMGEFÜHL ERLEBEN.

AUSSTATTUNGSBEISPIEL

EINHEBEL-WASCHTISCHBATTERIE Firma: Hansgrohe













BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE KREDIT 261

Wohngebäude-Kredit

Haus und Wohnung energieeffizient bauen und sanieren

Ein Förderprogramm des



Was wird gefördert?

Es wird die Sanierung, der Neubau oder der Kauf eines neuen bzw. frisch sanierten Effizienzhauses und einzelne energetische Maßnahmen bei bestehenden Immobilien gefördert.

- Bau und Kauf eines neuen Effizienzhauses
- Komplettsanierung zum Effizienzhaus
- Einzelne energetische Maßnahmen bei bestehenden Immobilien
- Umwidmung von Nichtwohnfläche in Wohnfläche

Detaillierte Informationen finden Sie hier:

https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Unternehmen/Wohn-wirtschaft/Förderprodukte/Bundesförderung-für-effiziente-Gebäude-Wohngebäude-Kredit-(261-262)/



ALLGEMEINE VERTRAGLICHE GESTALTUNG UND ALLGEMEINE RISIKEN BEIM ERWERB EINER SANIERTEN ALTBAUWOHNUNG.

Der Erwerb einer Altbauwohnung zu Anlagezwecken ist - wie jede Kapitalanlage – mit Risiken behaftet. Es handelt sich um eine langfristige Investition. Der Erwerb birgt, neben den mit einer Immobilie verbundenen Chancen auf laufende Erträge und mögliche Wertsteigerungen, auch die mit dem Erwerb verbundenen Risiken. Die nachfolgende Information gibt Ihnen einen zusammenfassenden Überblick über die wichtigsten allgemeinen Risiken, die bei dem Erwerb einer Altbauwohnung zu beachten sind. Einige Risiken bestehen allgemein beim Kauf einer Wohnimmobilie und unabhängig davon, ob sie zur Eigennutzung oder zu Anlagezwecken erworben wird. Andere Risiken ergeben sich beispielweise aus der besonderen Marktsituation und den besonderen Vertragsverhältnissen. Bitte berücksichtigen Sie zudem, dass es neben den wesentlichen allgemeinen Risiken, die nachfolgend dargestellt werden, konkrete Risiken gibt, die aus Ihrer individuell ausgesuchten Immobilie und/oder Ihrer persönlichen Situation resultieren. Dies sind beispielweise die genaue Lage der Immobilie, der bauliche Zustand, die konkrete Vertragsgestaltung und auch die finanziellen und steuerlichen Fragen, die für Sie persönlich mit dem Erwerb verbunden sind. Diese individuellen und persönlichen Risiken werden nachfolgend nicht dargestellt; bitte ziehen Sie für ihre Beurteilung im Zweifelsfalle einen fachkundigen Dritten hinzu.

Der Käufer schließt mit der Verkäuferin einen notariellen Kaufvertrag über den Erwerb einer Eigentumswohnung (nachfolgend auch Apartment oder Vertragsgegenstand genannt). Das Gebäude wird von der Verkäuferin entsprechend der Bauverpflichtung auf der Grundlage der detaillierten Bau- und Leistungsbeschreibung saniert. Der Käufer zahlt einen vertraglich festgelegten Preis. Der Vertragsgegenstand besteht aus dem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum.

Kaufpreis

Im Kaufvertrag ist ein Festpreis vereinbart. Der Käufer erhält ein schlüsselfertig saniertes Apartment, wobei die Verkäuferin mit Ausnahme etwaiger Umsatzsteuererhöhungen das Risiko von Kostensteigerungen oder anderen Baurisiken trägt. Im Festpreis sind neben den Baukosten weitere Kosten enthalten, z.B. Courtagezahlung der Verkäuferin an den Vertrieb, Kosten der Konzeption und des Marketings. Diese sogenannten weichen Kosten werden nicht in den Gegenwert der Immobilie investiert. Da diese Kosten nicht in die Immobile selbst fließen, müssen sie durch Mieteinnahmen bzw. Wertsteigerungen erwirtschaftet werden. Kaufpreiszahlungen an die Verkäuferin erfolgen nach tatsächlichem Bauablauf, so dass nur Abschlagszahlungen verlangt werden können, deren Höhe dem Wert des jeweils erreichten Bautenstands der Wohnung entsprechen. Die Verkäuferin kann gegenüber dem Käufer eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Vertragsgegenstandes ohne wesentliche Mängel leisten, indem sie auf ihre Kosten eine Sicherheit im Sinne von §632a Abs. 3,4 BGB (z.B. in Form der Erfüllungsbürgschaft) in Höhe von 5% des Kaufpreises leistet. Stellt sie keine Sicherheit, verringert sich die erste der vertraglich geschuldeten Abschlagszahlungen um 5%. Wenn der Vertragsgegenstand ohne wesentliche Mängel fertig gestellt ist, ist die Sicherheitsbürgschaft an die Verkäuferin zurückzugeben oder der Sicherheitseinbehalt an sie zur Zahlung fällig. Diese Sicherheiten schließen jedoch nicht aus, dass Vertragsstörungen eintreten und das Vertragsobjekt nicht rechtzeitig hergestellt wird, obwohl der Käufer die vertraglich geschuldeten Abschlagszahlungen an die Verkäuferin leistet.

Insolvenz der Verkäuferin

Bei Teilnahme am Wirtschaftsleben besteht stets das Risiko, dass der Vertragspartner insolvent wird. Die dingliche Sicherung durch eine Auflassungsvormerkung beinhaltet im Falle der Insolvenz der Verkäuferin keine Sicherung des Anspruchs auf Fertigstellung der Baumaßnahmen. Der Käufer müsste in diesem Falle vielmehr in Absprache mit den übrigen Käufern den Bau unter Umständen teilweise oder vollständig in eigener Verantwortung und auf eigene anteilige Kosten durchführen lassen. Abstimmungsschwierigkeiten bei der Beschlussfassung über die Weiterführung des Bauvorhabens mit den weiteren Käufern/ Miteigentümern könnten dazu führen, dass die Baumaßnahmen erheblich verspätet und im Extremfall überhaupt nicht durchgeführt werden. Die Weiterführung in Eigenregie kann zudem zu einer Verteuerung des Bauvorhabens führen. Dies gilt sowohl für die Herstellungskosten, als auch für die Finanzierungskosten (z.B. Bauzeitzinsen der Finanzierung). Möglich ist auch, dass das Kreditinstitut, das die Verkäuferin finanziert, bei Insolvenz der Verkäuferin vor Fertigstellung des Objektes, von seinem Vorbehaltsrecht nach §3 I Ziff. 3 der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) Gebrauch macht. Dann zahlt das Kreditinstitut dem Käufer die von ihm bereits geleisteten Zahlungen bis zum anteiligen Wert des Vertragsobjektes zurück und führt den Bau in eigener Regie fort. Diese Rückzahlung in Höhe des Wertes des Vertragsobjektes kann jedoch geringer sein als die tatsächlichen von dem Käufer an die Verkäuferin geleisteten Zahlungen. Weiter besteht das Risiko, dass Herstellungsansprüche dann, wenn die Verkäuferin leistungsunfähig wird, nur bedingt oder gar nicht gegen sie durchgesetzt werden können. Auch die Zahlung des Kaufpreises nach Raten entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung sichert nur, dass die Zahlung nach Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte erfolgt. Sobald vollständig gezahlt wurde und/oder weitergehende Ansprüche gegen die Verkäuferin entstehen (z.B. Schadensersatzansprüche wegen eingetretener Verzögerungsschäden, Miet- oder Nutzungsausfall, Gewährleistungsansprüche nach Abnahme etc.) trägt der Käufer das Risiko der fehlenden Leistungsfähigkeit der Verkäuferin.

Änderung der Bauausführung / Bauverzögerungen

Obwohl die geplanten Bauausführungen vertraglich vereinbart sind, sind Änderungen zulässig, wenn sie bauüblichen Toleranzen entsprechen oder technisch oder aufgrund behördlicher Forderungen geboten sind. Sie dürfen den Wert der Sanierungsleistungen jedoch nicht mindern und müssen für den Käufer zumutbar sein. Abweichungen von der in der Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche führen nur dann zu einer Kaufpreisminderung, wenn sie die angegebene Fläche um mehr als 3% unterschreiten. Obwohl die Bezugsfertigkeit vertraglich vereinbart ist, besteht das Risiko, das es zu Störungen im geplanten Bauablauf, bespielweise durch höhere Gewalt, Witterungseinflüsse, Streik etc. kommen kann. Sind diese Verzögerungen nicht von der Verkäuferin zu vertreten, verlängern sie den vertraglich vereinbarten Herstellungszeitraum um die Dauer der Behinderung. Die verspätete Fertigstellung kann bei dem Käufer zu einer Verlängerung der Finanzierungszeit und damit zu höheren Kosten für die Finanzierung führen.

Rücktritt vom Vertrag

So keine vertraglichen Rücktrittsrechte vereinbart sind, kann der Käufer bei vertragsgerechtem Verhalten seines Vertragspartners nach dem Gesetz weder die Aufhebung des Kaufvertrags verlangen, noch den Rücktritt vom Vertrag erklären. Die Lösung vom Vertrag ist in der Regel nur dann möglich, wenn sich die Verkäuferin ihrerseits vertragswidrig verhält. Gründe, die in der Person des Käufers liegen, wie beispielweise Finanzierungsschwierigkeiten oder einseitige Motive (z.B. der im Nachhinein auftretende Wunsch, die Erwerbskosten für eine andere Vermögensanlage oder die private Lebensführung zu verwenden) gestatten den Rücktritt vom Vertrag nicht. Das gilt grundsätzlich auch bei unfreiwilligen Änderungen in den privaten Lebensumständen, wie etwa bei Krankheit, Arbeitslosigkeit oder Trennung vom Partner. Den Käufer trifft deshalb das Risiko, dass er am Wohnungskauf festhalten muss, auch wenn er aufgrund seiner persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse daran nicht mehr festhalten will. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei einer Rückabwicklung nach Besitzübergang für die Zeit der tatsächlichen Nutzung die (zwingende) Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft, das Mietverhältnis o.ä. nicht mehr rückwirkend aufgehoben werden können. Die zunächst eingetretenen Rechtswirkungen bleiben vielmehr bis zur Durchführung einer tatsächlichen Rückabwicklung z.B. im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern oder dem Mieter bestehen.

Gewährleistung / Verjährung

In dem Kaufvertrag sind weitreichende Gewährleistungsausschlüsse oder Einschränkungen geregelt. Lesen Sie diese bitte aufmerksam, da sie sich darauf auswirken, ob und wieweit Sie die Verkäuferin bei Mängeln in Anspruch nehmen können. Die Gewährleistungsrechte des Käufers bei Mängeln des Vertragsgegenstandes richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Sie müssen binnen der gesetzlichen Verjährungsfristen in geeigneter Weise geltend gemacht werden, um die Verjährung zu hemmen. So verjähren z.B. Mängelansprüche bezüglich der Sanierungsleistungen regelmäßig innerhalb von 5 Jahren ab Abnahme.

Verkaufspreisfaktoren

Bei einem Weiterverkauf des Apartments können sich folgende Faktoren auf den erzielbaren Kaufpreis auswirken: Als Käufer vermieteter Eigentumswohnungen kommen in erster Linie andere Kapitalanleger in Betracht. Im Gesamtkaufpreis, den der Erwerber an die Verkäuferin gezahlt hat, sind aber u.a. Kaufnebenkosten enthalten, die neben der dann erneut fällig werdenden Grunderwerbsteuer sowie den Notargebühren etc. von einem künftigen Käufer im Rahmen seiner Kalkulation nicht werterhöhend berücksichtigt werden. Dies kann die Gesamtrentabilität schmälern. Bei nicht ausreichend langer Haltedauer des Apartments kann dies auch dazu führen, dass der erzielbare Verkaufspreis hinter der investierten Gesamtsumme (Kaufpreis einschl. der Kaufpreisanteile für sonstige Leistungen, Nebenund Finanzierungskosten etc.) zurück bleibt. Bei frühzeitiger Veräußerung können auch steuerliche Nachteile entstehen; so ist beispielweise der Veräußerungsgewinn einer im Privatvermögen gehaltenen, vermieteten Immobilie zu versteuern, wenn sie innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung wieder veräußert wird. (vgl. hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen zu Ziff. V.)

Prognoserisiko

Die zukünftige Entwicklung der Wirtschaft bzw. des Immobiliensektors sicher zu prognostizieren oder aar individuelle Gewinnoder Ertragsprognosen über einen längeren Zeitraum hinweg abzugeben, ist nicht möglich. Eine entsprechende Betrachtung ist stets nur eine Momentaufnahme. Darüber hinaus herrscht seit einiger Zeit eine hohe Nachfrage nach Immobilien, die zu stark steigenden Grundstücks- und Baupreisen führt. Die Zinsen für Kredite befinden sich hingegen auf einem Tiefstand. Dies führt u.a. zu einer erhöhten Anzahl neuer Bauvorhaben. Hierdurch könnte es zu einer Marktsättigung kommen, was sich u.a. sowohl auf die Wertentwicklung als auch auf die Veräußerbarkeit der Immobilie auswirken kann. Sowohl in der allaemeinen Tagespresse als auch in der Wirtschaftspresse wird daher bereits vor einer Immobilienblase gewarnt. Insgesamt kann die Niedrigzinsphase große Auswirkung auf Ihr Investment haben; wie lange sie anhalten wird, ist ungewiss. Künftige Mieteinnahmen und Wertentwicklung von Immobilien können daher nicht sicher vorhergesagt werden. Angaben über die Wertentwicklung, voraussichtliche Mieteinnahmen etc. sind daher Prognosen, deren Eintritt weder garantiert noch sicher ist.

Vermietungsrisiko

Im Falle der Vermietung muss sich der Käufer um sämtliche Belange der Vermietung (Auswahl von Mietern, Abschluss des Mietvertrags, Nebenkostenabrechnungen, Einziehung der Miete, Mahnung oder gerichtliche Geltendmachung von ausstehenden Mieten, Kündigung etc.), selber kümmern oder auf eigene Kosten einen Dritten hiermit beauftragen. Er trägt zudem das Vermietungsrisiko, das sich aus verschiedenen Einzelrisiken zusammensetzt. Dazu zählen insbesondere das Mietausfall- und Leerstandrisiko. Verspätet oder ausbleibende Mieten, Kosten bei Mieterwechsel und Leerstandszeiten schmälern die Mietrendite. Selbiges ailt für Mängel am Mietobjekt.

Wohnungseigentümergemeinschaft und WEG-Verwaltung

Als Käufer einer Eigentumswohnung werden Sie Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), die aus der Ge-

samtheit der Teil- und Wohnungseigentümer des Altbaus besteht. Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gelten dann die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit in der Teilungserklärung, dort in der Gemeinschaftsverordnung, oder in einer Hausordnung nichts anderes geregelt ist. Die Gemeinschaftsordnung trifft regelmäßig Regelungen über den Inhalt, die Beschränkung, die Veräußerlichkeit und die Entziehung des Wohneigentums, die Instandhaltung, die Lasten und Kosten, die Wiederaufbau- und Herstellungspflichten sowie über die Rechte der Eigentümer untereinander. Durch entsprechende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sollte z. B. sicher gestellt sein, dass die Immobilie ein gepflegtes und einheitliches Bild abgibt. Bitte lesen Sie die Gemeinschaftsordnung daher aufmerksam. Die Wohnungseigentümergemeinschaft bestellt einen WEG-Verwalter. Dieser wird u. a. die jährliche Eigentümerversammlung einberufen und durchführen, für die Einhaltung der Hausordnung sorgen, Lasten- und Kostenbeiträge einziehen und die Eigentümergemeinschaft bei der Geltendmachung von Ansprüche gegen Dritte und gegen einzelne Sondereigentümer, gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Rechtsbeistands, vertreten. Der WEG-Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung, deren Höhe sich aus dem Verwaltervertrag ergibt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft entscheidet in WEG-Versammlungen durch Beschluss über die Belange der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Beschlüsse werden – so nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen erfasst. Aus der Sicht des jeweiligen Eigentümers kann es daher zu für ihn nachteiligen Entscheidungen kommen, die er trotzdem wirtschaftlich mittragen muss. Sie haften Gläubigern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber unmittelbar der Höhe nach anteilig beschränkt auf Ihren Miteigentumsanteil. Konkret bedeutet das, dass jeder Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Sie im Verhältnis Ihres Miteigentumsanteils zu allen in der Wohnungseigentümergemeinschaft vorhandenen Miteigentumsanteilen unmittelbar in Anspruch nehmen kann. Probleme können auch dadurch entstehen, dass ein Eigentümer nicht mehr in der Lage ist, sein Hausgeld zu leisten. Auch dann besteht die Verpflichtung der anderen Eigentümer zur ordnungsgemäßen Verwaltung fort. Die Wohnungseigentümer werden dann ggfls. Sonderumlagen beschließen, so dass Sie de facto für die ausstehenden Zahlungen Ihres Miteigentümers anteilig aufkommen müssen. Die Gemeinschaftsbezogenheit des Wohnungseigentums bietet auch insofern Risiken, als dass Miteigentümer gegebenenfalls beharrlich die Hausordnung und die anderen Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft (Gemeinschaftsordnung, Beschlüsse, etc.) missachten und dadurch anderen Eigentümern oder Dritten Nachteile zugefügt oder diese belästigt werden. Die gesetzlichen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer, anderen Eigentümern das Wohnungseigentum zu entziehen, sind beschränkt.

Pflege, Erhaltung und Instandhaltung

Wer sich für eine Investition in eine Immobilie entscheidet, muss langfristig denken. Dazu gehört die rechtzeitige Vorsorge für zukünftig notwendig werdende Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Eigentümer einer Eigentumswohnung zahlt als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft in eine Instandhaltungsrücklage für das Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach, Fassade, Treppenhaus, etc.) ein. Diese wird gebildet, um

die anfallenden Instandhaltungen und Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum zu zahlen. Ihre Höhe wird durch Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft festgelegt. Es kann vorkommen, dass die Eigentümer darüber hinaus Sonderumlagen für außergewöhnliche oder kostspielige Maßnahmen beschließen müssen, die von der Instandhaltungsrücklage nicht gedeckt werden. Für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums, also z.B. der nicht tragenden Innenwände, der Fußbodenbeläge, der Elektro- und Sanitäreinrichtungen, ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich. Es ist davon auszugehen, dass eine grundlegende Erneuerung der Immobilie innerhalb von regelmäßigen Zeiträumen erforderlich ist. Bedingt wird dieser Erneuerungsbedarf durch den Ersatz der Verschleißbauteile und die Anpassung an geänderte gesetzliche und behördliche Anforderungen an die Energieeinsparung, den Emissionsschutz etc. Daneben können weitere Anpassung an die künftigen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter erforderlich werden. Die Kosten für derartige Maßnahmen sind von der Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht gedeckt.

Allgemeine Risiken einer Fremdfinanzierung (Kreditaufnahme)

Zusätzlich zu den bisher beschriebenen allgemeinen Risiken sind bei der Entscheidung für den Erwerb einer Immobilie und insbesondere einer Finanzierung auch die persönlichen und individuellen Verhältnisse des Erwerbers (wie z.B. Alter, Finanzierungsdauer, Einnahmesicherheit etc.) zu berücksichtigen. Wird der Erwerb durch ein Darlehen finanziert, haftet der Erwerber persönlich für die fristgerechte Bedienung von Zinsen und die Tilgung seines Darlehens. Dies bedeutet insbesondere, dass Zins und Tilgung unabhängig von den Mieteinnahmen erbracht werden müssen. Selbst wenn Ansprüche gegen den Verkäufer der Immobilie bestehen sollten, z.B. wegen Mängeln des Kaufobjektes, können diese regelmäßig nicht gegenüber der finanzierenden Bank oder einem anderen Darlehensaeber eingewandt werden. Die durch eine Finanzierungsentscheidung entstandenen Verpflichtungen gegenüber dem Darlehensgeber bestehen daher in jedem Fall und können unabhängig belasten. Sie sollten auch prüfen, ob die Voraussetzungen für einen KfW- Kredit vorliegen, beispielsweise weil die Wohnung altersgerecht umgebaut wurde. Schließlich ist bei den Finanzierungen zu berücksichtigen, dass die Konditionen (Zins und Tilgung) in der Regel zeitlich befristet sind. Im Augenblick befinden wir uns in einer historischen Niedrigzinsphase. Nach Ablauf der Zinsbindungsfrist können daher erhebliche Zinsschwankungen, insbesondere nach oben , eintreten. Zudem muss der Erwerber für eine Anschlussfinanzierung oft erneut Bankbearbeitungsgebühren bezahlen.

Kumulation von Risiken, Totalverlustrisiko

Sämtliche Risiken könnten auch gehäuft und zeitgleich auftreten. So können z.B. ein längerfristiger Leerstand der Immobilie oder rückläufige Mieteinnahmen in Verbindung mit steigenden Darlehenszinsen oder einer teureren Anschlussfinanzierung und erforderlich werdenden Instandhaltungsaufwendungen einhergehen. Treten Risiken gehäuft oder sogar zeitgleich auf, kann sich dies negativ auf die Ertragssituation auswirken und zu Vermögensverlusten führen. Das investierte Kapital kann im Extremfall vollständig aufgezehrt werden, was zum Totalverlust führen würde. Insbesondere bei einer vollständigen oder teilweisen

Finanzierung der Immobilieninvestition durch ein Darlehen können darüber hinaus auch wirtschaftliche Einbußen eintreten, die über den Verlust der Investitionssumme hinausgehen. Vielfach finden Sie in diesem Zusammenhang den Hinweis, dass bei einer Immobilie jedenfalls der Substanzwert als Untergrenze stets erhalten bleibt. Dies ist im Regelfall zwar richtig. Auch bei Immobilien mit guter Substanz bildet dieser Substanzwert aber nicht in allen Fällen die Wertuntergrenze, da am Markt eine Immobilie hauptsächlich nach ihrem Renditepotential d.h. den Vermietungsaussichten, bewertet wird. Findet eine Immobilie keinen Mieter, kann daher der Marktwert auch weit unter den Substanzwert sinken bzw. ein Totalverlust des Investments eintreten.

Steuerliche Aspekte

Die nachfolgenden Darstellungen gehen von der Annahme aus, dass es sich bei dem Immobilienerwerber um eine natürliche Person handelt, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und ihre Beteiligung im Privatvermögen hält. Bei Personen, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen (z.B. Körperschaften, Ausländer oder Personen und die erworbene Immobilie im Betriebsvermögen halten), können sich Abweichungen von den nachfolgend beschriebenen Steuerfolgen ergeben. Steuerliche Fragen zur Umsatzsteuer werden nicht dargestellt, weil die Umsatzsteuer im Regelfall (Vermietung der Wohnung an eine Privatperson oder private Selbstnutzung) keine Rolle spielt. Bitte beachten Sie, dass die Darstellung nur die wesentlichen steuerlichen Grundlagen des Denkmalimmobilienerwerbs berücksichtigt. Individuelle personenbezogene Aspekte können nicht berücksichtigt werden. Die Darstellung berücksichtigt die im Juli 2017 geltende Rechtslage, die sich aus den maßgebenden Steuergesetzen, Gerichtsentscheidungen und Verwaltungsanweisungen ergibt. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Es ist nicht sicher, dass die nach heutigem Stand dargestellten steuerlichen Folgen zukünftig auch tatsächlich eintreten.

Einkommensteuer

Für Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen, kommen verschiedene einkommenssteuerliche Vergünstigungen in Betracht: Ein Baudenkmal dient der Einkunftserzielung, was bei einer Vermietung regelmäßig der Fall ist und es können unter den Voraussetzungen von § 7i/10 f EstG erhöhte Absetzungen geltend gemacht werden. Für eine selbstgenutzte Denkmalwohnimmobilie können Anschaffungskosten unter den Voraussetzungen von § 10f EStG wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Immobilienerwerb zur Fremdvermietung

Durch die Fremdvermietung erzielt der Vermieter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des §21 EStG. Die Höhe der Einkünfte bestimmt sich durch die Ermittlung des Überschusses der Einnahmen (insbesondere Mieteinnahmen) über die Werbungskosten nach dem Zufluss-/ Abflussprinzip. Zu den Werbungskosten zählen insbesondere auch die Anschaffungs-bzw. Herstellungskosten, die jährlich in Teilbeträgen als Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden.

Erhöhte Absetzung bei Baudenkmälern, § 7i/10 f EstG

Die normale Absetzung für Abnutzung (nachfolgend auch "Afa") beträgt bei Gebäuden, die nach dem 01.01.1925 fertig gestellt wurden, linear 2% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die auf das Gebäude entfallen; bei Gebäuden, die vor diesem Stichtag fertig gestellt wurden, beträgt die Afa linear 2,5% der vorgenannten Kosten. Bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach geltendem Landesrecht ein Baudenkmal ist und der Einkunftserzielung dient, können für den Anteil der begünstigten Anschaffungskosten in den ersten acht Jahren jeweils 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils 7% anstelle der linearen Gebäudeabschreibung erhöhte Absetzung vorgenommen werden. Begünstigt sind zum einen die Herstellungskosten und die anschaffungsnahen Herstellungsaufwendungen für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzuna erforderlich und die - vor Baubeginn - mit der zuständigen Landesdenkmalschutzbehörde abgesprochen sind. Eine sinnvolle Nutzung ist dann anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet wird, § 7i/10 f Abs. 1 Satz 2 EStG. Zum anderen sind Modernisierungskosten als Bestandteil der Anschaffungskosten bei Baumaßnahmen begünstigt, wenn die Baumaßnahmen die vorstehend dargestellten Vorgaben für eine erhöhte Afa erfüllen und erst nach dem rechtswirksamen Abschluss eines Kaufvertrags durchgeführt werden, § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG. Die Gewährung der einkommenssteuerlichen Vergünstigungen hängt davon ab, dass die Baumaßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Landesdenkmalschutzbehörde getroffen werden. Diese Behörde erteilt eine Bescheinigung über die Denkmaleigenschaft und die Erforderlichkeit der Baumaßnahmen zur Erhaltung der sinnvollen Nutzung sowie deren betragsmäßige Höhe. Die Vorlage dieser Bescheinigung, die für das Finanzamt grundsätzlich bindend ist, ist unabdingbare gesetzliche Voraussetzung für die Gewährung der einkommenssteuerlichen Vergünstigungen des § 7i/10 f EstG. Während des 12-jährigen Begünstigungszeitraums können gemäß § 7i/10 f EstG die Anschaffungskosten, die auf die von der Denkmalbehörde bescheinigten Sanierungskosten entfallen, anteilig als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der erhöhten AfA ist der Zeitpunkt, in dem Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten tatsächlich auf den Erwerber übergangen sind. Der Erwerber erhält die gesamt erhöhte Absetzung des ersten Jahres, ohne dass eine zeitanteilige Betrachtung stattfindet. Eine Nachholung von erhöhten Absetzungen, die in einem Jahr nicht geltend gemacht wurden, in späteren Veranlagungszeiträumen ist nicht möglich.

Normale Absetzung für Abnutzung/ sofort abziehbare Werbungskosten

Soweit keine erhöhte Afa für Herstellungs- und Anschaffungskosten in Anspruch genommen werden kann, können solche Kosten ggf. normal linear nach §7 Abs.4 EStG mit 2% (Fertigstellung des Gebäudes nach dem 31.12.1924) oder 2,5% (Fertigstellung des Gebäudes vor dem 01.01.1925) abgeschrieben werden. Der auf den Grund und Boden entfallende Anschaffungskostenanteil ist nicht abschreibungsfähig. Im Jahr der Anschaffung kann die normale lineare AfA nur nach angefangenen Monaten vorgenommen werden, § 7 Abs. 1 Satz 4 EStG. Neben der Gebäude- AfA können Absetzungen für Ab-

nutzung für weitere miterworbene Wirtschaftsgüter über deren voraussichtliche Nutzungsdauer geltend gemacht werden. Hier ist beispielsweise an Tiefgaragenstellplatze, Außenanlagen/ Außenstellplätze sowie Einbauten zu denken. Die vorgenannten Wirtschaftsgüter sind separat abzuschreiben, wenn sie bei steuerlicher Betrachtung nicht Bestandteil des Wirtschaftsgutes "Gebäude" sind. Maßgebendes Kriterium ist hier insbesondere, ob ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit dem Gebäude besteht. Sind sie ein selbständiges Wirtschaftsgut, werden Außenanlagen i.d.R über eine Nutzungsdauer von ca. 15 Jahren abgeschrieben. Neben der AfA können weitere individuelle Werbungskosten i.S.v. §9 Abs.1 EStG (z.B. Fremdkapitalzinsen, sonstige Finanzierungskosten, Immobilienbetriebskosten, Verwaltungskosten, Fahrtkosten zu Eigentümerversammlungen, anteilige Steuerberater, etc.) bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung als sofort abziehbare Werbungskosten geltend gemacht werden. Ein Disagio/Damnum (Differenz zwischen den Ausgabebetrag und dem Nennbetrag eines Darlehens) ist als Bestandteil der Finanzierungskosten als sofort abziehbare Werbungskosten zu berücksichtigen, wenn es marktüblich ist. Dies ist nach dem einschlägigen Schreiben des Bundesfinanzministeriums von 20.10.2003 bei einem Disagio/Damnun in Höhe von bis zu 5% für ein Darlehen mit einem Zinsfestschreibungszeitraum von 5 Jahren der Fall. Wahlweise ist auch eine Verteilung auf die Laufzeit des Darlehens möglich, was in Einzelfällen zum Erzielen optimaler steuerlicher Ergebnisse sinnvoll sein kann.

Verlustausgleich/Liebhaberei

Soweit sich in einem Veranlagungsjahr negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ergeben, sind diese unbegrenzt mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechenbar (Verlustausgleich). Die steuerliche Berücksichtigung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung setzt allerdings voraus, dass die Vermietungstätigkeit nicht als Liebhaberei zu klassifizieren und im steuerrechtlichen Sinne eine Tätigkeit ist, die ohne die Absicht der Erzielung von einkommenssteuerbaren Einkünften durchgeführt wird. Sofern nicht ausnahmsweise besondere Umstände gegen das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht sprechen, ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit jedoch grundsätzlich davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, letztlich einen Überschuss zu erwirtschaften (BFH-Beschluss vom 02.07.2008, BMF-Schreiben von 08.10.2004 sowie BFH – Urteil vom 28.11.2007). Bei einer verbilligten Überlassung zu Wohnzwecken, beispielweise an nahe Angehörige, ist von einer entgeltlichen Vermietung auszugehen, wenn das Entgelt für die Überlassung der Wohnung mindestens 66% der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt, § 21 abs. 2 EStG. Beträgt es weniger als 66% ist die Vermietungstätigkeit in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Der unentgeltliche Teil ist steuerlich nicht relevant, so dass die entsprechenden anteiligen Werbungskosten nicht abgezogen werden können. In Zweifelsfällen (z.B. bei außergewöhnlichen hohen Werbungskosten) träat der Steuerpflichtige die objektive Beweislast für das Vorliegen seiner Überschusserzielungsabsicht. Als Nachweis hierfür kann er eine Prognose erstellen, in der sich über den gesamten Prognosezeitraum ein Kapitalüberschuss aus den voraussichtlichen Einnahmen abzüglich der kalkulierten Werbungskosten ergibt (sogenannte Totalüberschussprognose). Der Prognosezeitraum richtet sich nach der voraussichtlichen Dauer der Nutzung durch den Nutzenden und ggf. seine unentgeltlichen Rechtsnachfolger. Sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist, wird für die Prognose ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt (BMF-Schreiben vom 08.10.2004 unter Hinweis auf die einschlägige BFH-Rechtsprechung).

Verlustverrechnung

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die in einem Veranlagungsjahr nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar sind, können im Rahmen der Beschränkungen des §10d EStG ein Jahr zurückgetragen (Verlustrücktrag, begrenzt auf 1 Mio. EUR bei Ledigen und 2 Mio. EUR bei Verheirateten.) oder zeitlich unbegrenzt in die nachfolgenden Veranlagungszeiträume vorgetragen werden (Verlustvortrag, unbegrenzt je Veranlagungszeitraum möglich bis zu 1 Mio. EUR bei Ledigen und 2 Mio. EUR bei Verheirateten; darüber hinausgehende Verluste sind zu 60% des Gesamtbetrags der Einkünfte im jeweiligen Jahr verrechenbar). Voraussichtliche verrechenbare Verluste eines Jahres aus Vermietung und Verpachtung können grundsätzlich bei entsprechendem Nachweis bei der Festsetzung von Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigt werden, § 37 EStG. Im Falle des Erzielens von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit ist die Berücksichtigung bei den Lohnsteuervorauszahlungen in Form eines Freibetrags im Rahmen der Lohnsteuerabzugsmerkmale (bisher Lohnsteuerkarte) möglich, §39 a 1 Nr. 5b EStG.

Weitere Voraussetzung für den Verlustausgleich und die Verlustverrechnung

Der Verlustausgleich setzt ebenso wie die Verlustverrechnung voraus, dass es sich bei der Immobilienanlage nicht um ein sog. "Steuerstundungsmodell" i.S.d. § 15b EStG handelt. Denn bei diesem mindern die Verluste nur die Einkünfte, die der Steuerpflichtige in den folgenden Jahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt. Ein Steuerstundungsmodell liegt nach § 15 b EStG vor, wenn steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften aufgrund einer modellhaften Gestaltung erzielt werden sollen. Ist dies der Fall, kommt das Verlustabzugsverbot bzw. die nur eingeschränkte Verlustverrechnung gemäß § 15b Abs. 3 EStG zur Anwendung, wenn das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals oder bei der Einzelinvestition des eingesetzten Eigenkapitals innerhalb der Verlustphase 10 von 100 übersteigt. §15 b EStG betrifft insbesondere geschlossene Fonds und ähnliche Konstruktionen. Auch der Verkauf von Immobilien mit Hilfe eines Verkaufsprospektes führt nach Klarstellung durch das BMF- Schreiben vom 29.01.2008 für sich allein genommen ohne das Hinzutreten weiterer Tatbestandsmerkmale nicht zur Annahme einer modellhaften Gestaltung. Die Frage, ob eine Modellhaftigkeit aufgrund des erstellten Prospektes anzunehmen ist, ist daher eine Einzelfallentscheidung, die von der örtlichen Finanzbehörde getroffen wird. Eine umfänglich verlässliche Anwendungspraxis der Finanzverwaltung sowie eine alle Fälle betreffende höchstrichterliche Rechtsprechung in Bezug auf den § 15b EStG sind bis heute noch nicht vorhanden, so dass aktuell noch keine vollständige Rechtssicherheit besteht.

Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung und Gewerbetrieb

Wenn die Fremdvermietung nach den vorstehenden Ausführungen steuerrelevant ist, ist weiter zu prüfen, ob der Steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hat. Diese liegen dann vor, wenn der Steuerpflichtige eine Immobilie dauerhaft an Fremde zur Nutzung vermietet und damit die Fruchtziehung aus der Nutzung des eigenen Vermögens im Vordergrund steht. Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung wird in der Regel gewahrt, wenn bei der Fremdvermietung neben der Nutzungsüberlassung keine gewerblichen Dienstleistungen erbracht werden. Die Grenze zur privaten Vermögensverwaltung wird jedoch überschritten, wenn nach dem Gesamtbild der Betätigung unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung die Nutzung von Vermögenswerten durch Umschichtung (An- und Verkauf von Immobilien) entscheidend in den Vordergrund tritt. Zur Konkretisierung dieser Abgrenzung hat die Finanzverwaltung (insbesondere im BMF- Schreiben vom 26.03.2004) die sog. Drei-Objekt-Grenze eingeführt, die von der Rechtsprechung weiter konkretisiert wird. So führt der Erwerb und der Verkauf von mehr als drei Immobilienzählobjekten (bei einer vermieteten Eigentumswohnung handelt es sich in der Regel um ein Zählobjekt) innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren grundsätzlich zur Annahme eines gewerblichen Grundstückhandels. In Einzelfällen kann nach Auffassung der Finanzverwaltung (insbesondere BMF-Schreiben vom 26.03.2004) der Zeitraum für die Berücksichtigung von Zählobjekten auch zehn Jahre betragen; zudem können bereits Veräußerungen von weniger als vier Objekten einen gewerblichen Grundstückhandel begründen. Dies gilt z.B. bei einer von Anfang bestehenden Absicht, maßgeblich durch einen kurzfristigen Verkauf der Objekte Einkünfte zu erzielen. Der Bundesfinanzhof hat seine Rechtsprechung zur Drei-Objekt-Grenze in neueren Urteilen weiter relativiert, sodass bezüglich des gewerblichen Grundstückshandels zur Zeit keine eindeutige Rechtslage besteht. Bei Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels würde die Immobilie zum steuerlichen Betriebsvermögen, mit der Folge, dass ein etwaiger Verkauf der Besteuerung mit Einkommenund Gewerbesteuer unterliegt. Auch die weiteren steuerlichen Wirkungen wären dann im Rahmen des bestehenden gewerblichen Grundstückhandels zu würdigen.

Verkauf der Immobilie

Ein etwaiger späterer Verkauf der Immobilie ist – sofern die Immobilie im steuerlichen Privatvermögen gehalten wird – nach § 23 EStG zu beurteilen. Ein steuerbares Veräußerungsgeschäft liegt nach aktueller Rechtslage nur dann vor, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt (taggenaue Fristberechnung nach Maßgabe der notariellen Kaufverträge). Ein Veräußerungsgewinn fällt dann an, wenn der Veräußerungserlös der Immobilie höher ist als ihr steuerlicher Buchwert (Anschaffungskosten abzüglich normaler bzw. erhöhter Absetzungen für Abnutzungen nach den §§ 7, 7h EStG). Sofern außerhalb der Zehn-Jahresfrist veräußert wird, ist das Veräußerungsgeschäft bei einem Verkauf aus dem Privatvermögen derzeit nicht steuerbar.

Immobilienerwerb zur Eigennutzung: § 10f EStG

Für ein selbstgenutztes Wohnobjekt, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, können förderfähige Sanierungskosten als Bestandteil der Anschaffungskosten wie Sonderausgaben abgezogen werden, wenn sie zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind (§ 10f EStG). Die Vorraussetzung für die Inanspruchnahme des Sonderausgabenabzugs sind dieselben wie diejenigen für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen bei Kapitalanlegern (§ 10f Abs. 1 Satz 1 EStG mit Verweis auf § 7i/10 f EstG). Der Eigennutzer eines eigenen Gebäudes kann im Kalenderjahr des Abschlusses der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren nach § 10f EStG jeweils bis zu 9% der Aufwendungen für begünstigte Baumaßnahmen wie Sonderausgaben abziehen, wenn alle Voraussetzungen des § 7i/10 f EstG erfüllt sind (u.a. Vorliegen einer entsprechenden Bescheinigung der zuständigen Behörde, vgl vorstehende Ausführung zu § 7i/10 f EstG unter Ziff. I. 1.) Diese Regelungen sind entsprechend bei Eigentumswohnungen anzuwenden, § 10f Abs. 5 EStG. Der Abzugsbetrag wird nur gewährt, soweit mit den begünstigten Baumaßnahmen nach dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags begonnen wird. Eine Nachholung von nicht ausgenutzten Abzugsbeträgen in späteren Perioden ist nicht möglich. Ein Sonderausgabenabzug wirkt sich aufgrund des geltenden Steuertarifs im jeweiligen Veranlagungszeitraum nur dann aus, wenn das zu versteuernde Einkommen nach Abzug sämtlicher Freibeträge ohne den Sonderausgabenabzug positiv wäre. Ein Vor- und Verlustrücktrag von im jeweiligen Veranlagungszeitraum nicht genutzten Sondergusagbenbeträgen ist nicht möglich. Die Steuervergünstigung kann nur für ein Objekt – bei zusammen veranlagten Ehegatten für zwei Objekte - in Anspruch genommen werden. Gegenstand des Objektverbrauchs ist nicht die einzelne Baumaßnahme, sondern das Objekt als solches. Aus diesem Grund kann ein Miteigentümer, der einen weiteren Anteil an demselben Objekt hinzuerworben hat, den Sonderausgabenabzug für nach dem Erwerbszeitpunkt durchgeführte Sanierungsmaßnahme auch bei diesem weiteren Objekt geltend machen (§ 10f Abs. 4 Satz 2 EStG). Um den vollen Abzugsbetrag zu erhalten, muss das Objekt vom Eigentümer im jeweiligen Kalenderjahr durchgehend zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Das ist auch dann noch der Fall, wenn ein Teil der im Übrigen selbstgenutzten Wohnungen anderen unentgeltlich überlassen wird. Nur im Erstjahr setzt der volle Abzugsbetrag kein ganzjähriges Wohnen voraus. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken bedeutet nicht, dass die eigen genutzte Wohnung den Mittelpunkt der Lebensinteressen darstellt, da das Gesetzt nach seinem Wortlaut nur eine Nutzung zu Wohnzwecken voraussetzt. Ein Steuerpflichtiger kann indes mehrere Wohnungen haben. Der Wohnungsbegriff setzt daher nur voraus, dass das Objekt zum ganzjährigen Bewohnen durch den Eigentümer bestimmt und geeignet sein muss. Auch bei einem Selbstnutzer können die voraussichtlichen Sonderausgabenbeträge grundsätzlich nach entsprechendem Nachweis bei der Festsetzung von Einkommensteuervorauszahlungen berücksichtigt werden. Im Falle des Erzielens aus nicht selbständiger Arbeit ist die Berücksichtigung bei den Lohnsteuervorauszahlungen möglich. Die Veräußerung einer zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung und der Veräußerung durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobile unterliegt nicht der Besteuerung nach § 23 EStG (§ 23Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Das Gleiche gilt, wenn die Immobilie im Jahr der Veräu-Berung und in den beiden vorangegangenen Jahre zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, oder wenn die Immobilie weniger als zwei Jahre nach Erwerb veräußert wird bei durchgängiger Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Sofern eine ausreichend lange Eigennutzung vor der Veräußerung nicht vorliegt, richtet sich die Steuerbarkeit eines etwaigen Veräußerungserlös danach, ob die Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren angeschafft und verkauft wird.

Vorläufige Bescheinigung der Denkmalbehörde

Die voraussichtliche Aufteilung des Kaufpreises in die Bestandteile begünstigte und nicht begünstigte Kosten sowie Grundund Bodenanteil kann die Verkäuferin zum Zeitpunkt des Verkaufs nur auf der Basis der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Daten berechnen. Um bereits im Vorfeld der Baumaßnahme eine Aussage über die Höhe der nach § 7i/10 f EstG förderfähigen Kosten zu erhalten, wird sie bei der Denkmalbehörde einen Antrag auf Ausstellung einer vorläufigen Bescheinigung gemäß \$ 7h EStG stellen. Der Anteil an förderfähigen Anschaffungskosten, Anschaffungskosten für die Altbausubstanz einschließlich nicht förderfähiger Sanierungskosten und Anschaffungskosten für den Grund und Boden, der in dem Kaufvertrag angegeben wird, basiert daher auf den von dem Verkäufer vorgenommenen Planungen und Vorbesprechungen mit der Denkmalbehörde. Er steht jedoch noch nicht fest, sondern kann sich noch verändern.

Steuerliches Verfahren

Die Verkäuferin trifft im Vertrag eine bestimmte Aufteilung/Prognose zu den Anteilen der "begünstigten Sanierungskosten", "Gebäude" und "Grundstück". Da diese vor Verkauf und vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt, ist sie mit Unsicherheiten behaftet. Die Denkmalbehörde als bescheinigende Behörde für § 7i/10 f EstG wird nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Prüfung anhand der Kosten- und Gewerkaufstellung sowie des Aufteilungsmaßstabs auf die Wohneinheiten durchführen. In einem späteren Verfahrensabschnitt wird das örtliche zuständige Finanzamt bei der Verkäuferin eine Prüfung des Objekts vornehmen. Die im Vertrag ausgewiesenen Sanierungskosten sind die Obergrenze dessen, was steuerlich begünstigt sein kann. Häufig erfolgt aus unterschiedlichen Gründen eine Kürzung dieses Betrags auf den beiden nachfolgenden Stufen (Grundlagenbescheid der Denkmalbehörde für § 7i/10 f EstG und Prüfung durch das für das Objekt örtlich zuständige Finanzamt). Die Bindungswirkung der Bescheinigung der Denkmalbehörde ist eingeschränkt. Vom Grundsatz her erstreckt sich diese nur auf die Fragen, die den Denkmalschutz betreffen, z.B. die Notwendigkeit bestimmter Baumaßnahmen für die denkmalgerechte Erhaltung des Bauwerks. Bei Erwerbern, die erst nach Baubeginn kaufen, kann es passieren, dass die Denkmalbehörde auf der ersten Ebene keine Kürzung um die bereits vor Abschluss des Vertrags durchgeführten Baumaßnahmen vornimmt. Dies wird teilweise erst nach Jahren (rückwirkend) im Rahmen der Prüfung durch das örtlich zuständige Finanzamt vorgenommen. Betroffene Käufer können in diesen Fällen mit wesentlichen Steuernachzahlungen und agf. Finanzierungsproblemen konfrontiert werden. Rechtsbehelfe sind meist vom Käufer zu führen. Hieraus können Nachweisprobleme hinsichtlich des Bautenstands zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages resultieren. Insofern ist hier eine vorausschauende "Beweissicherung" durch geeignete Unterlagen zu empfehlen.

Grunderwerbsteuer

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Der Steuersatz hängt davon ab, in welchem Bundesland die gekaufte Immobilie liegt.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung. Sie wird von den Städten und Gemeinden erhoben, die unterschiedliche Hebesätze anwenden.

Fazit

Die Investition in eine Immobilie zu Kapitalanlagezwecken ist nicht geeignet für Anleger, die eine fest vorgegebene und absolut sichere Verzinsung ihres Kapitals suchen oder lediglich eine kurzfristige Anlage anstreben. Sie kann hingegen für Anleger geeignet sein, die auch den Baustein der Immobilie in ihrem Portfolio berücksichtigen wollen und in der Lage sind, die oben angesprochenen Risiken zu tragen.



AUS LIEBE ZUM DETAIL ENTSTEHEN NACHHALTIGE WERTE.

Speziell im Denkmalschutz gehen wir die Sache mit viel Sachverstand an. Schon bei der Auswahl der Objekte handeln wir sorgfältig.

Wir haben uns auf die Revitalisierung und Sanierung von Immobilien an nachhaltigen Standorten spezialisiert. In den zurückliegenden Geschäftsjahren hat sich die Q2 Immobilien GmbH

als ein seriöser und kompetenter Partner im Bereich Sanierung denkmalgeschützter Gebäude erwiesen.

Seit unserer Gründung sind wir für die Rekonstruktion und den Verkauf von mehreren hundert Wohneinheiten verantwortlich. Standort-analysen sowie unsere jahrelange Erfahrung im Bereich Denkmalschutz und deren Beurteilung lassen uns stetig wachsen. Unsere Philosophie beruht auf der Verbindung von klassischen und modernen Werten, von der Projektierung bis zum Einzug.

Ihnen steht somit ein in allen Themenbereichen kompetentes Team mit jahrelanger Erfahrung beratend zur Seite.





Leipzig Berlii



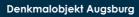
Denkmalobjekt Augsburg















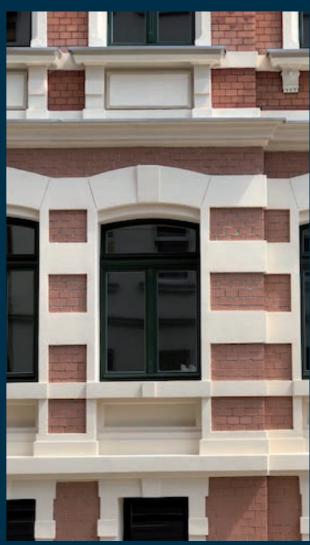


Denkmalobjekt Leipzig

Leipzig









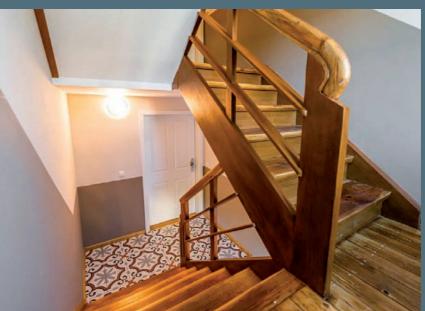


Denkmalobjekt Leipzig

Leipzig













Denkmalobjekt Leipzig





















Denkmalobjekt Leipzig





















Denkmalobjekt Leipzig





Q2 Immobilien GmbH

Westendstr. 179 | 80686 München Tel: 089 - 20 00 44 20 Fax: 089 - 20 00 44 24